

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

实
施
方
案

项目单位：郑州市惠济区住房和城乡建设局

项目主管：郑州市惠济区住房和城乡建设局

财政部门：郑州市惠济区财政局



目录

摘要	4
第一章项目概括	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目性质	5
1.4 建设地点	6
1.5 建设内容和规模	6
1.6 建设期	6
1.7 项目总投资	6
1.8 项目主体及运作模式	7
(1) 项目主体	7
(2) 项目建设模式	8
(3) 项目运作模式	8
1.9 事前绩效评估情况	8
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	9
2.1 符合国家发展规划和大政方针	9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	11
第三章经济社会效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益分析	16
3.3 生态效益	16
3.4 本项目具有显著的公益性	17
第四章项目投资估算及资金筹措方案	17
4.1 投资估算范围	17
4.2 投资估算说明	17
4.3 投资估算	18
4.4 资金筹措计划	23
4.5 资金使用计划	23
4.6 专项债券资金使用合规性	23
4.7 项目手续办理情况	24
4.8 项目资金保障措施	25
第五章项目专项债券融资方案	26
5.1 编制依据	26
5.2 债券申请使用计划	28
5.3 发行场所	28
5.4 品种和数量	28
5.5 时间安排	29
5.6 上市安排	29

5.7 兑付安排	29
5.8 发行款缴纳	29
5.9 专项债券投资者保护措施	29
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	30
6.1 预期收入	30
6.2 预期成本	35
6.3 相关税费	38
6.4 项目损益	38
6.5 项目收益	40
6.6 资金测算平衡分析	43
6.7 其他事项说明	46
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估	46
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	46
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	52
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	53
第八章还款保障情况	55
8.1 还款责任及保障	55
8.2 项目资产管理	55
8.3 项目收入管理	55
8.4 资金管理方案	56
第九章信息披露计划	58

摘要

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

本项目开工时间为 2021 年 6 月，项目总投资 126525.00 万元其中，资本金 26525.00 元，占总投资的 20.96%。计划发行专项债券融资 100000.00 万元，占总投资的 79.04%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 期专项债券 2000.00 万元，2024 年拟申请使用 10 期专项债券 30000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 100000.00 万元，已于 2022 年 6 月发行债券资金 68000 万元，2023 年 6 月发行债券资金 2000.00 万元，本次申请使用债券资金 14200.00 万元。

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

本项目计算期内累计现金流入 393415.00 万元，累计现金流出 353323.10 万元，现金结余 40091.90 万元。项目预期收入 257570.00 万元，预期成本 84998.10 万元，预期收益 172571.90 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

（2）项目业主

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

统一社会信用代码	11410108MBOQ15011N
机构名称	郑州市惠济区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	郑州市惠济区开元路8号
负责人	陈伟森
赋码机关	惠济区事业单位登记管理局

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

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

知》（财预〔2018〕28号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

郑州市惠济区三全路以南、金杯路以东。

1.5 建设内容和规模

项目位于郑州市惠济区金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北，规划总用地面积 42134 m²，总建筑面积 269629 m²，其中地上建筑面积 193815 m²，地下建筑面积 75814 m²，地块有 8 栋高层住宅(34F/-2)，建筑高度 100 米及 3 栋配套多层用房组成，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

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

1.6 建设期

本项目建设期自 2021 年 6 月起至 2024 年 12 月止。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 126525.00 万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排

26525.00 万元，申请债券资金 100000.00 万元。

1.8 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

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

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

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

(2) 项目建设模式

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

(3) 项目运作模式

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

1.9 事前绩效评估情况

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

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要**

抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一件事情接着一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

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

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

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

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市

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

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

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

进项目进度。

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

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

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

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

(1) 改善居民的生活环境，解决居住困难

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

(2) 促进社会和谐发展

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

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

(3) 提高土地集约利用价值

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

3.2 经济效益分析

(1) 带动相关产业的发展

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

(2) 提升城市形象

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

3.3 生态效益

(1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

(2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算范围

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

4.2 投资估算说明

(1) 工程建设投资估算依据

1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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

3)《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；

4) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5) 近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；

6) 住房和城乡建设部《建设项目投资估算编审规程》

CECA/GCI-2015。

7) 类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。

8) 前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；

9) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；

10) 设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；

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

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

13) 安置区63.2亩土地费用，土地出让金11371万元；

(2) 预备费

基本预备费率取8%；涨价预备费：根据国家计委规定，本项目按零计取。

(3) 建设期利息

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

4.3 投资估算

(1) 项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为126525.00万元，其中建设投资101492.00万元，占总投资比例80.21%；工程建设其他费用15660.00万元，占总投资比例12.38%，预备费9373.00万元，占总投资比例7.41%。

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位：万元

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

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程/费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	比例（%）	
一	工程费用	87,663	10,181	3,648		101,492	m²	269,629	3,764	80%	
(一)	建筑工程	87,663	10,181	3,648		101,492	m²	269,629			包含建筑十大分部工程
1	住宅	59,998	9,874	3,326		73,199	m²	187,494			
1.1	建筑装饰装修	59,998				59,998	m²	187,494	3,200		含公共部分装修
1.2	给水排水及消防			1,219		1,219	m²	187,494	65		
1.3	建筑电气工程		1,425	356		1,781	m²	187,494	95		
1.4	智能建筑		1,350	337		1,687	m²	187,494	90		
1.5	通风防排烟工程		600	150		750	m²	187,494	40		
1.6	电梯		2,362	262		2,625	m²	187,494	140		
1.7	节能建筑		750	187		937	m²	187,494	50		
1.8	暖气工程		3,150	787		3,937	m²	187,494	210		
1.9	燃气工程		237	26		263	户	1,756	1,500		含室外投资
2	物业及公建	2,339	116	124		2,579	m²	6,321			
2.1	建筑装饰装修	2,339				2,339	m²	6,321	3,700		含装修
2.2	给水排水及消防			57		57	m²	6,321	90		
2.3	建筑电气工程		76	19		95	m²	6,321	150		
2.4	智能建筑		25	6		32	m²	6,321	50		
2.5	通风防排烟工程			38		38	m²	6,321	60		
2.6	节能建筑		15	4		19	m²	6,321	30		
3	地下建筑	24,260				24,260		75,814			
3.1	地下建筑	24,260				24,260		75,814	3,200		含人防投资
4	院区配套工程	1,066	190	198		1,454					

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

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

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为126525.00万元。具体安排如下：

(1) 资金本来源

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

(2) 融资计划

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

根据资金使用计划，2022年拟申请使用10年期专项债券68000.00万元；2023年拟申请使用10年期专项债券2000.00万元；2024年拟申请使用10年期专项债券30000.00万元。

本项目计划申请使用债券资金总额100000.00万元，已于2022年6月发行债券资金68000万元，2023年6月发行债券资金2000.00万元，本次申请使用债券资金14200.00万元。

4.5 资金使用计划

本项目2021年投资规模为10275.63万元，2022年投资规模为69749.62万元，2023年投资规模为11624.94万元，2024年投资规模为34874.81万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
二	资金筹措	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	发行债券	100000.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00
2	资本金	26525.00	10275.63	1749.62	9624.94	4874.81

4.6 专项债券资金使用合规性

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

4.7 项目手续办理情况

已完成可研报告的编制；

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

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

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

本项目于2022年4月21日被纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2号））。

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

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

4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国

家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《国务院办公

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

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

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2022 年	6.80	10 年
2023 年	0.20	10 年
2024 年	3.00	10 年
合计	10.00	

2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 6.80 亿元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 0.20 亿元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3.00 亿元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 257570.00 万元，全部为政府性基金收入。

(1) 收入分析

郑州市惠济区老鸦陈新村安置房建设项目共征收涉及群众 4700 户、16500 人，多为上世纪中后期老旧住宅建筑。

征收及安置基本情况

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

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

土地面积表

序号	土地用途	面积 (亩)	备注
1	二类居住	401.91	已出让
2	二类居住	852.27	可出让

3	商业	182.35	可出让
4	合计	1436.53	

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

老鸦陈城中村改造项目城改项目土地信息统计表

控制编号	地理位置	用地面积(亩)	土地性质	备注	
A-02(新村1#)	金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北	63.2	二类居住	已出让	
C-01(新村2#)	金杯路东、新村路南、金牌路西、新城街北	67.43	二类居住		
D-01(新村4#)	金牌路东、新村路南、丰收路西、新城街北	46.7	二类居住		
B-04(新村3#)	金牌路东、三全路南、丰收路西、新村路北	21.63	二类居住		
29-B15-02	京广快速路东、南河路南、长庆路西	44.47	二类居住		
29-C4-02	江山路东、北河路南、流云路西、新村西路北	22.71	二类居住		
29-C7-02	江山路东、新村西路南、流云路西、南河路北	26.24	二类居住		
29-B3-01	河鼓路东、长柳路南、江山路西、水委路北	14.10	二类居住		
29-B13-03	京广快速路东、新村西路南、长庆路西、南河路北	31.99	二类居住		
29-C3-01	流云路东、三全路南、常青路西、北河路北	31.60	二类居住		
29-D1-02	金杯路东、冠军路南、金牌路西、金冠路北	31.84	二类居住		
	小计	401.91			
A-C-2(长兴2#)	新龙路南、凤梨路东	93.62	二类居住	未出让	
A-C-4(长兴4#)	王屋路东、宏达路北	33.89	二类居住		
A-C-5(长兴5#)	京广铁路西、宏达路北	11.78	二类居住		
A-C-7(长兴7#)	王屋路东、宏达路南	48.76	二类居住		
11-A2-02(长兴3#)	秋棠路东、三全路南、凤梨路西、米兰路北	48.76	二类居住		
A-C-8(长兴8#)	京广铁路西、宏达路南	63.9	二类居住		
A-XG(长兴薛岗)	薛岗村、京广铁路西	152.21	二类居住		
29-B7-01	长柳路东、三全路南、长庆路西、北河路北	17.2	二类居住		
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01	二类居住		
29-B2-01	长柳路东、水委路北、河鼓路西	27.61	二类居住		
29-B10-01	长柳路东、北河路南、新村西路北、长庆路西	34.37	二类居住		
29-C8-01	流云路东、新村西路南、常青路西、南河路北	22.86	二类居住		
29-C10-01	常青路东、南河路南、银河街北、常青路西	39.73	二类居住		
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17	二类居住		
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09	二类居住		
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38	二类居住		
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68	二类居住		
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24	二类居住		
	二类居住小计	852.26			0
11-A1-05(长兴1#)	新龙路南、凤梨路西	14.12	商业		未出让
29-B11-01	长庆路东、北河路南、河鼓路西、新村西路北	29.26	商业		
29-B12-01	河鼓路东、北河路南、江山路西、新村西路北	20.75	商业		
29-B8-01	长庆路东、北河路北、三全路南、河鼓路西	26.67	商业		
29-B9-01	河鼓路东、三全路南、江山路西、北河路北	22.54	商业		
29-B4-01	长柳路东、水委路南、河鼓路西、三全路北	40.46	商业		
29-B5-01	河鼓路东、水委路南、江山路西、三全路北	21.36	商业		

29-C2-02	流云路东、长柳路南、常青路西、三全路北	7.18	商业	
	商业小计	182.35		
总计		1436.53		

本项目锁定收益地块为 257.57 亩。均为住宅用地，锁定地块情况如下：

控制编号	地理位置	用地面积（亩）
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24
二类居住小计		257.57

近期土地出让收入价格表

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

本项目整理出的可出让土地位于郑州市惠济区，上表中为近

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

土地出让计划表

经营期	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
土地出让面积 (亩)	257.57	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 257570.00 万元。

具体估算如下表：

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 100000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 2000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 30000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 40000.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

序号	项目	合计	建设期			经营期									
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	年初债券融资本金累计			68000.00	100000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	32000.00	30000.00
2	本年新增债券融资	130000.00	68000.00	32000.00	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	41800.00	1360.00	3360.00	4600.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
3.1	应计入建设期利息	9320.00	1360.00	3360.00	4600.00										
3.2	应计入经营期利息	32480.00				4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	70000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	30000.00	0.00

(2) 土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定, 计提土地成交总价款的 33%, 具体包括:

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

土地出让总成本为 117478.10 万元。财务费用即利息费用总计为 32480.00 万元, 总成本费用为 84998.10 万元。具体估算详见下表:

1	营业收入	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
2	税金及附加	0.00										
3	总成本费用	117478.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9739.81	9099.81
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	140091.90	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	14617.19	16017.19	16657.19
6	应纳税所得额	0.00										
7	所得税	0.00										
8	净利润	140091.90	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	14617.19	16017.19	16657.19
9	息税折旧摊销前利润	171971.90	13257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	18617.19	18657.19	17897.19

6.5 项目收益

(1) 本息覆盖倍数

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

项目收益表

表 6-5

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025 年	25757.00	8499.81	17257.19
2026 年	25757.00	8499.81	17257.19
2027 年	25757.00	8499.81	17257.19
2028 年	25757.00	8499.81	17257.19
2029 年	25757.00	8499.81	17257.19
2030 年	25757.00	8499.81	17257.19
2031 年	25757.00	8499.81	17257.19
2032 年	25757.00	8499.81	17257.19
2033 年	25757.00	8499.81	17257.19
2034 年	25757.00	8499.81	17257.19
合计	257570.00	84998.10	172571.90
本息合计	140000.00		
本息覆盖倍数	1.23		

(2) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 2000.00 万元，将于 2033 年到期还本；2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 30000.00 万元，将于 2034 年到期还本。

付息方式为每半年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

序号	项目	合计	建设期			经营期										
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
1	年初债券融资本金累计		0.00	68000.00	70000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	30000.00
2	本年新增债券融资		68000.00	2000.00	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付息	140000.00	1360.00	2760.00	3400.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	3240.00	30600.00
3.1	债券还本	100000.00												68000.00	2000.00	30000.00
3.2	债券利息支付	40000.00	1360.00	2760.00	3400.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	70000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	30000.00	0.00

(3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-7

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

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

6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 393415.00 万元，累计现金流出 353323.10 万元，现金结余 40091.90 万元。

3.1.2	建设投资借款	0.00														
3.1.3	流动资金借款	0.00														
3.1.4	债券	100000.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00										
3.1.5	短期借款	0.00														
3.1.6	其他流入	9320.00	0.00	1360.00	3360.00	4600.00										
3.2	现金流出	141800.00		1360.00	3360.00	4600.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	3240.00	30600.00
3.2.1	债券利息支付	41800.00		1360.00	3360.00	4600.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
3.2.2	偿还债务本金	100000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00
3.2.3	其他流出	0.00														
4	净现金流量	40091.90	0.00	0.00	0.00	0.00	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	-53382.81	14017.19	-13342.81
5	累计盈余资金					0.00	13257.19	26514.38	39771.57	53028.76	66285.95	79543.14	92800.33	39417.52	53434.71	40091.90

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

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

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件

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

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

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

续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

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

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

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

以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

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

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

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

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

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

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

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

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

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

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

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

（4）来源于供应商的风险因素

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

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

（5）资金落实情况

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

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

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

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事

故势必对工程进度造成影响。

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

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

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

（2）财务风险

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

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

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

（2）利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由惠济区财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

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

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

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

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

第九章信息披露计划

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

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，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）
棚户区改造建设项目
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 项目社会效益	7
2.1 项目的提出.....	7
2.2 政策背景.....	9
2.3 社会效益.....	9
2.4 经济效益.....	9
2.5 项目公益性.....	10
第三章 项目投资估算	11
3.1 估算范围.....	11
3.2 估算说明.....	11
3.3 投资估算表.....	12
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据.....	16
4.2 债券使用计划及期限.....	17
4.3 债券信息披露.....	17
4.4 投资者保护措施.....	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况.....	19

5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	27
5.4 总体评价结果	27
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章 事前绩效评估	32
7.1 事前绩效评估方法	32
7.2 事前绩效评估内容	33
7.3 事前绩效评估结论	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设管理局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为封丘县城关乡人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县城关乡人民政府
统一社会信用代码	11410727005550271B
机构性质	机关单位
法定代表人	王双军
机构地址	封丘县封曹路西段路北
赋码机关	中共封丘县委机构编制委员会

封丘县城关乡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城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

1.5 建设规模及内容

项目区总规划用地面积 47,903.80 m²（约合 71.86 亩），总建筑面积 131,599.84 m²，其中，地上建筑面积 110,622.48 m²，地下建筑面积 20,977.36 m²，总户数 804 户。建设内容如下：

(1) 住宅：建筑面积 96,595.00 m²，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5 栋，18 层住宅楼 11 栋。

(2) 社区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 m²，主要包含配套商业、社会卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道。

(3) 地下建筑：建筑面积 20,977.36 m²，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等。

(4) 室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程内容	单位	数量	备注
1	项目总规划占地面积	m ²	47,903.80	约合 71.86 亩
2	总建筑面积	m ²	131,599.84	

序号	工程内容	单位	数量	备注
2.1	地上总建筑面积	m	110,622.48	
2.1.1	住宅面积	m	96,595.00	12 栋，地上 17、18 层
2.1.2	配套商业	m	11,508.80	含农贸市场
2.1.3	社会卫生服务站	m	150.00	位于 1#楼底商
2.1.4	居家养老服务设施	m	665.00	位于 1#楼底商
2.1.5	社区用房	m	485.00	位于 1#楼底商
2.1.6	物业管理	m	517.00	位于 1#楼底商
2.1.7	社区警务室	m	20.00	
2.1.8	公共厕所	m	60.00	位于 1#楼底商
2.1.9	变配电所	m	360.00	2 栋；地上 1 层
2.1.10	车库出地面坡道	m	261.68	
3	地下总建筑面积	m	20,977.36	含人防面积 6,637.35m
4	建筑基底面积	m	10,917.28	
5	道路面积	m	20,172.29	
6	绿化面积	m	16,814.23	
7	容积率	—	2.31	
8	建筑密度	%	22.79	
9	绿地率	%	35.1	
10	住宅户数	户	804	
11	机动车停车位	辆	914	机动车充电桩 138 个，符合要求
11.1	地上	辆	337	居住：1 车位/户（同时应满足 1 车位/100 建筑面积）；
11.2	地下	辆	577	商业：配套商业 0.8 车位/100.00m ²
12	非机动车停车位	辆	2,306	居住：1.5 车位/户；商业：配套商业 8 车位/100.00m ²

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 58,802.68 万元。其中：财政预算资金 25,802.68 万元，专项债券资金 33,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	8,000.00	7,802.68	25,802.68	43.88%
专项债券资金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	33,000.00	56.12%
合计	21,000.00	19,000.00	18,802.68	58,802.68	100.00%
占比	35.71%	32.31%	31.98%	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；

本项目已取得封丘县发展和改革委员会《关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕198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。

本项目已经列入河南省 2023 年棚改计划。

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封丘县城关乡人民政府，主管部门为封丘县住房和城乡建设城市管理局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为封丘县城关乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县城关乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县城关乡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，由封丘县城关乡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，由封丘县城关乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由**当地财政局**负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

棚户区（城中村）改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过实施棚户区（城中村）改造，切实改善棚户区（城中村）居民居住条件，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，提高城镇化质量，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

按照《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021-2023年）》提出的要求：建成区规划区内，共有棚户区124个，已完成改造和在建41个，三年内启动26个；共有城中村77个，已完成和在建22个，三年内启动27个。由此可见棚户区（城中村）改造对于新乡市未来城市发展有着十分重要的作用，做好棚户区（城中村）的改造和建设对提升全市城市形象和品位，加快城市建设和发展意义重大。

封丘县地处河南省东北部，为河南省新乡市辖县，南北长38.20公里，东西宽48.70公里，区域面积1,225.51平方公里，辖19个乡镇，609个行政村，总人口89.02万。封丘北和滑县相接，东北与长垣县毗邻，西和西南与延津县、原阳县接壤，南和东与开封市区、开

封县、兰考县隔河相望。封丘是全国农业综合开发策源地、全省农业综合开发重点县、全国粮食生产先进县、全国金银花原产地、全国树莓种植第一大县、国家扶贫开发重点县、中科院与省政府合作项目“高产高效现代农业示范工程”核心示范县、全国电子商务进农村示范县、全国休闲农业与乡村旅游示范县，是中国长寿之乡、中国树莓之乡、中国金银花之乡、相思之乡。

随着封丘县城市建设的不断发展，繁华城区内的破烂不堪、杂乱无章的棚户区及城中村，与现代化都市的高楼大厦对比越来越明显，俨然已成为制约城市发展、影响城市美观、且名副其实的“城中村”，村民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。因此，急群众所急，想群众所想，尽快全面启动棚户区改造工作是当前形势下的迫切需要。

此次实施的封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目征收范围为封丘县陈堂村、三里寨两个棚户区集体土地上房屋及附属物，征收范围占地面积 558.08 亩。区域内部城市形象较差，居民生活比较落后，现状主要以居民砖混、砖木住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌显得破旧凌乱，品位低下，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

鉴于此，急群众所急，想群众所想，为尽快推动该区域改造，拉

大城市框架，完善城市功能，提升城市品质，服务人民群众，封丘县城关乡人民政府提出本项目的建设。

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办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省人民政府办公厅《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）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023）年》等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区（城中村）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，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封丘靓丽的风景。

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以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。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，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

2.4 经济效益

项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域

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

2.5 项目公益性

项目的建设将有效保护环境的机制，使用清洁能源、进行环境景观营造、固体废弃物分类、噪声治理、污水处理等，这对保护和维持城南新区城市风貌具有重要意义，并促进资源与环境的保护。

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建住宅、商业、社区配套公建、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工程费用，安置区土地费用、拆迁及补偿费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《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）；
2. 《新乡市人民政府关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》（新政文〔2017〕173号）；
3. 《投资项目可行性研究报告指南》（2002年）；
4. 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
5. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
6. 住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）；
7. 《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
8. 《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
9. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

10. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
11. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
12. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
13. 河南省有关造价文件、当地工程造价信息等。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 58,802.68 万元，其中：工程费用为 36,734.51 万元，工程建设其他费用 17,201.60 万元，基本预备费 1,896.57 万元，建设期利息 2,970.00 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	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
—	工程费用	27,053.09	5,750.66	3,930.76		36,734.51			
1	主体建筑	25,856.49	3,710.17			29,566.65		131,599.84	
1.1	住宅	17,387.10	2,897.85			20,284.95	m ²	96,595.00	2,100.00
1.1.1	土建工程	17,387.10				17,387.10	m ²	96,595.00	1,800.00
1.1.2	安装工程		2,897.85			2,897.85	m ²	96,595.00	300.00
1.2	公共配套用房	2,805.50	392.77			3,198.27	m	14,027.48	2,280.00
1.2.1	土建工程	2,805.50				2,805.50	m	14,027.48	2,000.00
1.2.2	安装工程		392.77			392.77	m	14,027.48	280.00
1.3	地下建筑	5,663.89	419.54			6,083.43	m	20,977.36	2,900.00
1.3.1	土建工程	5,663.89				5,663.89	m	20,977.36	2,700.00
1.3.2	安装工程		419.54			419.54	m	20,977.36	200.00
2	设备设施		198.10	3,930.76		4,128.86			
2.1	18层电梯		138.60	1,247.40		1,386.00	台	22	630,000.00
2.2	17层电梯		59.50	535.50		595.00	台	10	595,000.00
2.3	电力设备			1,316.00		1,316.00	m	131,599.84	100.00

序号	项目名称	估算价值 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
2.4	其他设备			394.80		394.80	m	131,599.84	30.00
2.5	机动车充电桩			414.00		414.00	个	138	30,000.00
2.6	非机动车充电桩			23.06		23.06	个	231	1,000.00
3	室外工程	1,196.60	1,842.40			3,039.00			
二	工程建设其他费用				17,201.60	17,201.60			
1	征收补偿费				9,537.60	9,537.60	项	1	95,375,970.00
2	安置区土地费用				6,467.01	6,467.01	亩	71.86	900,000.00
3	建设单位管理费				122.20	122.20	工程费用	36,734.51	0.33%
4	工程监理费				170.84	170.84	工程费用	36,734.51	0.47%
5	前期工作咨询费				29.71	29.71	工程费用	36,734.51	0.08%
6	工程勘察费				165.31	165.31	工程费用	36,734.51	0.45%
7	工程设计费				243.61	243.61	工程费用	36,734.51	0.66%
8	招标代理服务费				61.32	61.32	工程费用	36,734.51	0.17%
9	工程造价咨询服务费				110.13	110.13	工程费用	36,734.51	0.30%
10	场地准备及临时设施费				183.67	183.67	工程费用	36,734.51	0.50%
11	工程保险费				110.20	110.20	工程费用	36,734.51	0.30%
	工程费用+工程建设其他费用					53,936.10			
三	基本预备费					1,896.57	一+二	37931.49	5.00%

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
四	建设投资					55,832.68			
五	建设期利息					2,970.00			
六	项目总投资	27,053.09	5,750.66	3,930.76	17,201.60	58,802.68			

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 33,000.00 万元。其中：2024 年计划使用 11,000.00 万元，2025 年计划使用 11,000.00 万元，2026 年计划使用 11,000.00 万元；本次申请使用 7,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 2 年	11,000.00	11,000.00		22,000.00	4.00%	880.00	880.00
第 3 年	22,000.00	11,000.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 6 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 7 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 8 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 9 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 10 年	33,000.00		11,000.00	22,000.00	4.00%	1,320.00	12,320.00
第 11 年	22,000.00		11,000.00	11,000.00	4.00%	880.00	11,880.00
第 12 年	11,000.00		11,000.00		4.00%	440.00	11,440.00
合计		33,000.00	33,000.00			13,200.00	46,200.00

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，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设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9年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	81,280.77	100.00%
合计			81,280.77	100.00%

(1) 数量

本项目征收对象为封丘县城关乡山里寨、陈堂村集体土地上房屋和附属物，征收范围为陈堂村、山里寨，征收范围占地面积共计558.08亩（其中陈堂村185.78亩、山里寨372.30亩），征收总户数488户（其中陈堂村86户、山里寨402户），涉迁总人口2,103人（其中陈堂村402人、山里寨1,701人），征收房屋总建筑面积共计

136,944.87 m²（其中陈堂村 28,090.13 m²、山里寨 108,854.74 m²），全部为住宅。

按照项目征收补偿安置方案及实际需求，本项目采用易地新建/产权置换安置方式，项目安置地点位于社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西，安置区规划总用地面积 71.86 亩，规划建设安置房 96,595.00 m²，共计 804 套。

该项目建成后，可腾出 446.46 亩净地进行出让。

（2）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)
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商品房住房用地	93.39	13,322.68	142.66
4107272021B00675	封丘县北干道东段路北、幸福路路西	城镇住宅-普通商品房住房用地	21.61	5,040.10	233.20
4107272021B00648-1	封丘县兴华路路南、文化路东、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	96.22	16,729.04	173.86
4107272021B00656-1	封丘县兴华路路南、幸福路西、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	97.74	15,634.34	159.95
4107272021B00230	封丘县幸福路北段路西、博学路南	城镇住宅-普通商品房住房用地	100.11	18,981.10	189.61
平均价格			409.07	69,707.26	170.40

本项目所在地附近住宅用地出让价格 142.66 万元/亩~233.20 万元/亩，平均价格为 170.40 万元/亩。本项目腾出地块位于封丘县城区西北角，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配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 165.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑未来物价上涨等因素，本项目土地出让价格每三年增长 5.00%。各年出让土地价格如下：

年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
价格 (万元/ 亩)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-12 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	第10年	第11年	第12年	
居住用地	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60	446.46

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理暂行办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理暂行办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理暂行办法的通知》（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，封丘县标准为 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% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3% 提取。

类型	征收标准
土地开发费用	根据财政部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%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），封丘县标准14.00元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/收费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、出让收入		81,280.77	8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	446.46	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60
（亩/万元）	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01
二、成本合计		23,718.18	2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
1.土地出让基金及费用	万元	9,327.60	992.79	992.79	992.79	1,035.75	1,035.75	1,035.75	1,080.66	1,080.66	1,080.66
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	366.09	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.67	40.67	40.67
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	833.43	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.59	92.59	92.59
2.土地收益提取各类资金	万元	14,390.58	1,520.42	1,520.42	1,520.42	1,597.76	1,597.76	1,597.76	1,678.68	1,678.68	1,678.68
教育资金	土地出让收益的 10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34

项目	单位/取费标准	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34
三、收益	万元	57,562.59	6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76

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

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	81,280.77		8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
2	经营活动支出（含税费）	23,718.18		2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
	经营活动产生的现金净额	57,562.59		6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	58,802.68	58,802.68									
	投资活动产生的现金净额	-58,802.68	-58,802.68									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	25,802.68	25,802.68									
2	债券资金	33,000.00	33,000.00									
3	偿还债券本金	33,000.00								11,000.00	11,000.00	11,000.00

4	偿还银行借款本金											
5	支付债券利息	10,560.00		1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	880.00	440.00
6	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	15,242.68		-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-12,320.00	-11,880.00	-11,440.00
四	净现金流量	14,002.59		4,761.72	4,761.72	4,761.72	5,071.05	5,071.05	5,071.05	-5,605.24	-5,165.24	-4,725.24
五	累计现金流量	14,002.59		4,761.72	9,523.44	14,285.16	19,356.21	24,427.26	29,498.31	23,893.07	18,727.83	14,002.59

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	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		440.00	440.00	
第 2 年		880.00	880.00	
第 3 年		1,320.00	1,320.00	
第 4 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 5 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 6 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 7 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 8 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 9 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 10 年	11,000.00	1,320.00	12,320.00	6,714.76
第 11 年	11,000.00	880.00	11,880.00	6,714.76
第 12 年	11,000.00	440.00	11,440.00	6,714.76
合计	33,000.00	13,200.00	46,200.00	57,562.59
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 57,562.59 万元，应付债券本金及利息合计 46,200.00 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。

濮阳市濮阳县棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二四年九月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目参与单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	7
1.7 项目总投资.....	8
1.8 债券资金使用合规性.....	8
1.9 项目资金保障措施.....	9
1.10 主管部门责任.....	9
第二章项目社会效益	10
2.1 社会效益.....	10
2.2 经济效益.....	10
2.3 项目公益性.....	11
第三章项目投资估算	12
3.1 项目投资估算.....	12
3.2 项目资金筹措计划.....	14
第四章项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据.....	16
4.2 债券使用计划及期限.....	17
4.3 债券信息披露.....	17
4.4 投资者保护措施.....	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况.....	19
5.2 经营现金流分析.....	21
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 影响项目施工进度的风险及控制措施.....	26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....	26

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章事前绩效评估	29
7.1 事前绩效评估方法	29
7.2 事前绩效评估内容	30
7.3 事前绩效评估结论	30

第一章项目概况

1.1 项目名称

本项目包含 9 个子项目（以下简称“本项目”或“项目”）分别是：

金堤小区安置房建设项目（三期）

盘锦小区安置房建设项目（三期）

濮阳县城北棚户区改造项目

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

龙城国际安置房建设项目（四期）

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

清河小区安置房建设项目

濮上人家安置房建设项目（三期）

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

项目单位，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。

1.5 建设规模及内容

1、金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

2、盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²，39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00

m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m² 的 1300 套，79 m² 的 550 套，119 m² 的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m² 以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

3、濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m² 以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

4、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑

面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

5、龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

6、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积

9,968.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²），地下建筑 17,647.00 m²（地下储藏室 9,500.00 m²，地下停车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

7、清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

8、濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面

积 16,168.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²，商业建筑面积 2,134.00 m²，幼儿园 3,510.00 m²，小学 8,424.00 m²），地下建筑 26,387.00 m²（地下停车及人防 19,387.00 m²，地下储藏室 6,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化 40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

9、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

1.6 建设期

本项目计划施工周期 36 个月，因疫情、资金到位情况影响，预计 2025 年底完工。

1.7 项目总投资

金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。

龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

1.8 债券资金使用合规性

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

存在上述情形。

1.9 项目资金保障措施

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

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

2.2 经济效益

城区域城中村棚户区改造安置房概念的提出符合产业转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。项目的建设为加快提升城市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环

境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此，项目的建设是增加社会就业、促进产业结构调整、提升周边区域价值、增加招商引资筹码的有效途径。

2.3 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 项目投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用 134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总

投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用 4,195.83 万元），基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万

元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

3.2 项目资金筹措计划

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请 39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的

20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

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

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 计划使用 5,000.00 万元，2025 计划使用 156,200.00 万元。本次申请 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息

2020 发行债券资金共 70,800.00 万元，其中：42,800.00 万元债券期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，利率按 4.00% 测算；剩余 28,000.00 万元为 2020 年 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是 3.76%，期限为 30 年，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 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，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 5-1-1 项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025年	525,900.00	156,200.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026年	682,100.00			682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

表 5-1-2 调整资金还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，项目本息合计 1,014,984.00 万元。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2. 项目运营收入分析

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

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

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

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

3.预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的土地出让收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。项目土地分 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基金 (32%)	土地出让净收益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部 分(3%)	计提的各项基 金(32%)	土地出让净收 益
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

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	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	38,220.00
2025 年		22,088.80	22,088.80	40,131.00
2026 年		28,336.80	28,336.80	126,412.65
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	199,099.92
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	46,456.65
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	48,779.48
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	51,218.46
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	53,779.38
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	56,468.35
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	296,458.82
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	442,082.36
2035 年		1,052.80	1,052.80	
2036 年		1,052.80	1,052.80	
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2046年		1,052.80	1,052.80	
2047年		1,052.80	1,052.80	
2048年		1,052.80	1,052.80	
2049年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	710,100.00	304,884.00	1,014,984.00	1,399,107.07
本息覆盖倍数	1.38			

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。

专项债券不用于土地费用和拆迁安置费。

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 1,399,107.07 万元，应付债券本金及利息合计 1,014,984.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 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。

三门峡市大修厂周边棚户区改造
(黄河新城) 安置房项目

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日期：二〇二三年三月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 主管部门	2
1.4 项目性质	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	3
1.7 项目建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表	4
1.10 项目当前进展	8
1.11 项目主体及运营模式.....	8
1.12 债券资金使用合规性说明	9
第二章 项目背景及效益分析	11
2.1 项目背景	11
2.2 效益分析	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	15
3.1 估算依据	15
3.2 估算范围	15
3.3 估算说明	16
3.4 投资估算	17

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

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

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

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

1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

1.4 项目性质

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

1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

1.6 建设规模及内容

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

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

1.7 项目建设期

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

1.8 项目总投资

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

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

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

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

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

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

1.10 项目当前进展

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

附件

三门峡市新增棚改计划项目表

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

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

1.11 项目主体及运营模式

（1）项目主体

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

（2）项目运营模式

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

（3）项目主管部门职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 债券资金使用合规性说明

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

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

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

(1) 社会背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

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

(2) 政策背景

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

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

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

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

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

（3）项目背景

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

2.2 效益分析

（1）经济效益

本项目的建设能盘活城市建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，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。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

（2）社会效益

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

（3）公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 8、《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89号文）；
- 9、《建设工程环境影响咨询收费标准》（计价格[2002]125号）；
- 10、《招标代理服务收费标准》（计价格[2002]1980号）；
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325号）；
- 12、《三门峡市建设工程材料基准价格信息》；
- 13、本项目设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 14、项目单位提供的其他资料等。

3.2 估算范围

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

用和建设期利息等。

3.3 估算说明

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

(1) 工程费用

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

(2) 工程建设其他费用

按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，具体计算如下：

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

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

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

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

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

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164号文计入；

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

(3) 预备费

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

(4) 建设期利息

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

3.4 投资估算

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

序号	工程或费用名称	单位	合计(万元)	比例
1	工程费用	万元	74773.47	64.04%
2	工程建设其他费用	万元	29742.83	25.47%
3	基本预备费	万元	5225.81	4.48%
4	建设期利息	万元	7020.00	6.01%

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

3.5 资金筹措计划

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

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

表3-1资金筹措计划表

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

3.6 资金使用计划

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

本项目拟申请政府专项债券资金68000.00万元。其中2024年计划使用专项债券64500.00万元，2025年计划使用专项债券2000.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2024年使用债券资金12800.00万元，本次计划申请使用债券资金7200.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

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

3.7 项目资金保障措施

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

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

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(5) 编制应急预案，防范资金风险；

(6) 加强债券资金使用监管，组织专项债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1)《中华人民共和国预算法》;
- (2)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- (3)《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
- (4)《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号);
- (5)《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
- (6)《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- (7)《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》(财预〔2017〕35号);
- (8)《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
- (9)《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);
- (10)中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
- (11)财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通

知（财预〔2020〕94号）；

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

（13）《项目可行性研究报告》。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金 68000.00 万元。其中 2024 年计划使用专项债券 64500.00 万元，2025 年计划使用专项债券 2000.00 万元，2026 年计划使用专项债券 1500.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 12800.00 万元，本次计划申请使用债券资金 7200.00 万元。

（2）期限及还本付息计划

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

4.3 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

5.2 项目运营收益分析

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

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

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

表 5-1 可出让土地信息表

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

2) 出让价格

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

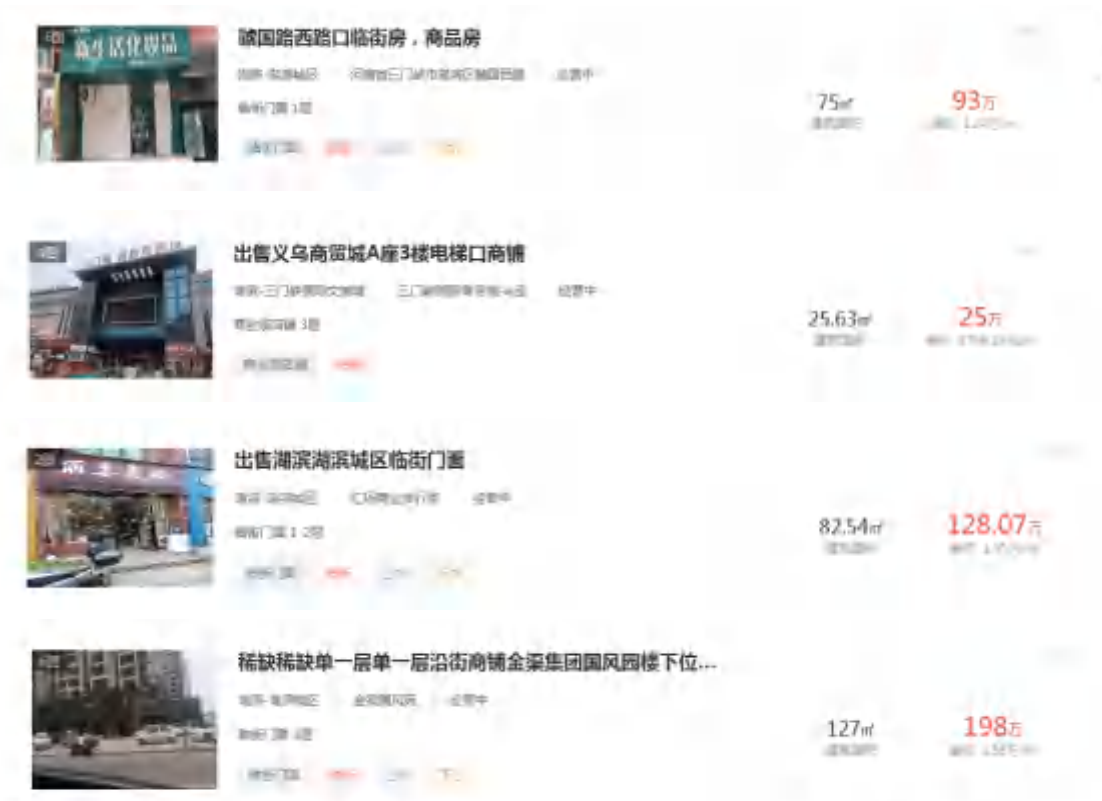
表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

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

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

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



2) 停车位销售收入

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



表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

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

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

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

5.3 项目运营成本分析

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

(1) 上缴省财政资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综[2007]44 号）中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

(2) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让

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

（3）国有土地收益基金：根据《河南省人民政府办公厅关于咋混发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38号）的规定，按照土地出让总收入的2%提取。

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

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

（6）新增建设用地使用费

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

（7）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利

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

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

(9) 销售运营费用

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

表 5-4 项目运营成本分析表

单位:万元

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

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

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

5.4 增值税及附加

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

(1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

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

(5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6

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

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

5.5 净收益分析

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

表 5-6 项目收益表

单位：万元

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

5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

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

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

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
1	0.00	64500.00	0.00	64500.00	4.5%	2902.50	2902.50
2	64500.00	2000.00	0.00	66500.00	4.5%	2992.50	2992.50
3	66500.00	1500.00	0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
4	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
5	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
6	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
7	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
8	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
9	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
10	68000.00		64500.00	3500.00	4.5%	3060.00	67560.00
11	3500.00		2000.00	1500.00	4.5%	157.50	2157.50
12	1500.00		1500.00	0.00	4.5%	67.50	1567.50
合计		68000.00	68000.00			30600.00	98600.00

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

5.8 项目本息覆盖倍数

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

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

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

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

5.9 总体评价结果

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

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

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

(2) 资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(3) 原材料上涨风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

(1) 收支平衡风险及控制措施

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

风险控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

(2) 市场风险及控制措施

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

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

目收益与融资平衡。

6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

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

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

7.4 资金管理方案

(1) 主管部门及职责

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

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

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

第九章 事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下。

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

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

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位三门峡市城市建设集团有限公司制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

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

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造 项目实施方案

项目单位：南阳众益城乡建设投资集团有限公司



主管部门：南阳市卧龙区住房和城乡建设局



财政部门：南阳市卧龙区财政局



2023年3月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目改造范围和腾空地块情况	3
1.5 建设地点	3
1.6 主要建设内容及规模	3
1.7 项目建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 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	5
3.1 估算依据	5
3.2 投资估算明细表	6
3.3 资金筹措及分年度投资计划	9
3.4 债券资金使用合规性	9
3.5 资金保障措施	9
第四章 项目专项债券融资方案	10
4.1 编制依据	10

4.2 债券资金申请及使用计划	10
4.3 项目主体及运作模式	10
4.4 债券信息披露	11
4.5 投资者保护措施	11
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	12
5.1 本期债券应付本息情况	12
5.2 项目收益预测	12
5.3 土地出让成本预测	15
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	16
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数	17
5.6 综述结论	17
第六章 风险分析	17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	18
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	19
第七章 事前绩效评估情况	19
7.1 事前绩效评估方法	19
7.2 事前绩效评估内容	20
7.3 事前绩效评估结论	20

第一章 项目概况

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目。

1.2 项目单位

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的项目单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫保稳办〔2022〕9 号），南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目已列入全省 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、项目建设必要性

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。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。

要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居民对居住建设设施的需求，按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。本项目建成后，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，从而促进南阳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。

2、项目具备公益性

目前，我国改革发展正处在一个关键时期，改革开放以来，随着经济的发展，国人的生活水平大大提高，与此同时，也出现了地区差距、城乡差距、居民差距日益扩大的趋势。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。

本项目建设通过采取切实有效的措施，不仅可以改善居民的居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，显著提高他们的生活质量，提高幸福指数，能促进社会稳定，化解社会矛盾，更好地体现以人为本的执政理念。加大保障和改善民生工作力度，有序推进项目区改造，促进经济平稳较快发展，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。

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 项目改造范围和腾空地块情况

征收范围：

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》，本项目属于原地安置项目，征收房屋范围为梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域，安置住房四至范围为梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域，年度计划征收户数579户，征收房屋建筑面积为86,790平方米，开工安置房套数1050。

腾空地块情况：

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七一街道曙光村区域棚户区改造项目的规划意见》，该项目地块征收面积为104,813.277平方米，其中：城市道路面积为10,602.138平方米、河道绿地面积为2,525.766平方米、原地安置面积为19,333.430平方米、腾空可出让地块面积为72,351.943平方米。该项目腾空可出让居住土地用地面积72,351.943平方米，全部为居住用地。

1.5 建设地点

位于梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域。

1.6 主要建设内容及规模

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目实用地面积19,343 m²(29亩)，总建筑面积113,948.80 m²，其中，地上面积93,672.00 m²，地下建筑面积20,276.80 m²；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。

¹ 1.6节实用地面积为19,343 m²，来源于可研批复，在实际测算中腾空土地的出让面积依据规划意见，会存在尾差，属于合理范围。

1.7 项目建设期

本项目计划建设期为 36 个月，自 2024 年 10 月至 2027 年 9 月。

1.8 项目总投资

项目估算总投资为 63,384.60 万元，其中，工程费 38,676.72 万元，工程建设其他费 16,675.28 万元，预备费 5,332.60 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

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

3、项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、

改善民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本执政理念的需要，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 估算依据

- (1)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》。
- (2)《投资项目可行性研究指南》。

(3)《建设项目经济评价方法与参数》。

(4)《城市居住区规划设计规范》。

(5)《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。

(6)《棚户区征收标准》。

(7)《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》。

(8)《南阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》。

(9)《南阳市人民政府关于印发南阳市加快推进中心城区更新改造工作的实施意见等4个文件的通知》(宛政〔2021〕19号)。

(10)建设单位关于本项目报告编制的委托书。

3.2 投资估算明细表

项目估算总投资为 63,384.60 万元，其中，工程费 38,676.72 万元，工程建设其他费 16,675.28 万元，预备费 5,332.60 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
一	工程费用	35,886.16	1,570.56	1,220.00	-	38,676.72	m ²	113,948.80	3,394.22
(一)	主体工程	33,706.55	-	-	-	33,706.55	m ²	113,948.80	2,958.04
1	住宅	25,436.25	-	-	-	25,436.25	m ²	89,250.00	2,850.00
1.1	建筑工程	23,205.00				23,205.00	m ²	89,250.00	2,600.00
1.2	给排水工程	446.25				446.25	m ²	89,250.00	50.00
1.3	暖通空调工程	535.50				535.50	m ²	89,250.00	60.00
1.4	电气工程	624.75				624.75	m ²	89,250.00	70.00
1.5	弱电工程	267.75				267.75	m ²	89,250.00	30.00
1.6	消防工程	357.00				357.00	m ²	89,250.00	40.00
2	附属用房	41.25	-	-	-	41.25	m ²	150.00	2,750.00
2.1	建筑工程	37.50				37.50	m ²	150.00	2,500.00
2.2	给排水工程	0.75				0.75	m ²	150.00	50.00
2.3	暖通空调工程	0.90				0.90	m ²	150.00	60.00
2.4	电气工程	1.05				1.05	m ²	150.00	70.00
2.5	弱电工程	0.45				0.45	m ²	150.00	30.00
2.6	消防工程	0.60				0.60	m ²	150.00	40.00
3	配套用房、幼儿园	1,302.96	-	-	-	1,302.96	m ²	4,272.00	3,050.00
3.1	建筑工程	1,153.44				1,153.44	m ²	4,272.00	2,700.00
3.2	给排水工程	29.90				29.90	m ²	4,272.00	70.00

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
3.3	暖通空调工程	34.18				34.18	m ²	4,272.00	80.00
3.4	电气工程	38.45				38.45	m ²	4,272.00	90.00
3.5	弱电工程	21.36				21.36	m ²	4,272.00	50.00
3.6	消防工程	25.63				25.63	m ²	4,272.00	60.00
4	地下建筑面积	6,926.09	-	-	-	6,926.09	m ²	20,276.80	3,415.77
4.1	建筑工程	5,677.50				5,677.50	m ²	20,276.80	2,800.00
4.2	人防增加费	843.05				843.05	m ²	5,620.32	1,500.00
4.3	给排水工程	121.66				121.66	m ²	20,276.80	60.00
4.4	电气工程	141.94				141.94	m ²	20,276.80	70.00
4.5	弱电工程	60.83				60.83	m ²	20,276.80	30.00
4.6	消防工程	81.11				81.11	m ²	20,276.80	40.00
(二)	主要设备	-	-	1,080.00	-	1,080.00			
1	电梯			810.00		810.00	部	27.00	300,000.00
2	变压器			270.00		270.00	台	9.00	300,000.00
(三)	室外工程	2,179.61	1,570.56	140.00	-	3,890.17	m ²	19,632.00	1,981.54
	第一部分工程费用合计	35,886.16	1,570.56	1,220.00	-	38,676.72	m ²	113,948.80	3,394.22
二	建设工程其他费用				16,675.28	16,675.28	m ²	113,948.80	1,463.40
三	预备费				5,332.60	5,332.60	m ²	113,948.80	467.98
四	建设期利息				2,700.00	2,700.00	m ²	113,948.80	236.95
	项目总投资	35,886.16	1,570.56	1,220.00	24,707.88	63,384.60	m ²	113,948.80	5,562.55

3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 63,384.60 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 30,000.00 万元，占比 47.33%；财政资金 33,384.60 万元，占比 52.67%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	30,000.00	—	—	30,000.00
2	财政资金	10,000.00	10,000.00	13,384.60	33,384.60
合计		40,000.00	10,000.00	13,384.60	63,384.60

3.4 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。

3.5 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 30,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批[2022]48号），本项目债券申请单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，主管部门为南阳市卧龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位

为及运营单位均为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向南阳市卧龙区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由南阳市卧龙区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，由南阳市卧龙区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

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

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 30,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	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		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 10 年	30,000.00		30,000.00	-	4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		30,000.00	30,000.00			13,500.00	43,500.00

5.2 项目收益预测

(一) 基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。南阳市七一街道曙光

村区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

（二）居住用地出让价格预测

经查询本项目腾空可出让地块相似位置近三年地块成交情况如下：

序号	土地取得人	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	单位土地 价格(元/
1	信阳和骏置业有限公司	中州路以南、原西环路以东	住宅用地	2020.4.9	81,187.07	84,700.00	10,432.70
2	河南中梁泰置业有限公司	中州路以南、原西环路以东	住宅用地	2020.4.9	43,669.55	42,499.00	9,731.95
3	南阳市昱阳昇置业有限责任	杜诗路以北、南都路以西、京宛	住宅用地	2020.4.9	16,076.75	19,536.00	12,151.71
4	河南泰美嘉房地产开发有限公司有限	南阳 B13 号区以南，原西环路以	住宅用地	2020.4.9	26,956.80	25,590.00	9,492.97
5	郑州市源锋置业有限公司	雪枫路以北、泰山路以西	城镇住宅用地	2020.5.9	47,481.57	46,420.00	9,776.42
6	河南洪武实业有限公司	仲景路以西、两相路以北	住宅兼容商用	2020.5.13	2,855.35	2,571.00	9,004.15
7	鸿发商贸集团龙达置业有限	邓禹路以东、范蠡路以南	住宅兼容商用	2020.5.21	32,446.16	30,405.00	9,370.91
8	河南碧赢置业有限公司	珠江路以南、溧源路以西	住宅兼容商用	2020.6.12	46,543.57	45,520.00	9,780.08
9	南阳市中融房地产开发有限公司有限	工农路以西、汉冶路南侧	住宅兼容商用	2020.6.20	12,464.73	11,580.00	9,290.21
10	河南正弘置业有限公司	珠江路以北、东外环路以东	城镇住宅用地	2020.11.10	48,017.57	54,390.00	11,327.10
11	洛阳金隆千都置业有限公司	白河大道以东、机场南四路以南	住宅用地	2020.12.30	81,849.08	78,660.00	9,610.37
12	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街以北	住宅兼容商用	2021.4.14	26,828.80	25,810.00	9,620.26
13	南阳市广宇房地产开发有限公司有限	新华路以南、梅溪路以东、人民	住宅用地	2021.4.14	14,086.74	17,028.00	12,087.96
14	南阳宛宏城开实业有限公司	建设东路以北、新东路以西	城镇住宅用地	2022.2.8	14,335.41	17,580.00	12,263.34
15	南阳梁恒置业有限公司	原西环路以东、中州西路南侧区	城镇住宅用地	2022.2.10	5,304.36	5,162.80	9,733.13
16	南阳市万盛房地产开发有限公司有限	光武路以北、独山大道以东	住宅兼容商用	2022.3.2	943.00	899.00	9,533.40

序号	土地取得人	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/
17	南阳市垣鑫置业有限公司	中州西路以南、西环路以东	城镇住宅用地	2022.10.20	5,613.36	5,857.00	10,434.04
均值							10,214.16

综合上表,本项目腾空可供出让地块近三年相似位置出让居住用地成交单价均值为 10,214.16 元/平方米,基于谨慎性原则,本项目腾空可出让土地出让单价按照成交案例均值 10,214.16 元/平方米进行预测。

(三) 腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七一街道曙光村区域棚户区改造项目的规划意见》,该项目地块征收面积为 104,813.277 m²,其中:城市道路面积为 10,602.138 平方米、河道绿地面积为 2,525.766 平方米、原地安置面积为 19,333.430 平方米、腾空可出让地块面积为 72,351.943 平方米。该项目腾空可出让居住土地用地面积 72,351.943 平方米,全部为居住用地。具体明细如下所示:

序号	地块编号	征收面积 (m ²)	城市道路面积 (m ²)	河道绿地面积 (m ²)	原地安置面积 (m ²)	可供出让面积 (m ²)	四至范围	用地性质
1	地块一	104,813.277	10,602.138	2,525.766	19,333.430	72,351.943	梅溪路以西、七一路以北、新华书店家属院梅溪河以南、文化路以东	居住用地
	合计	104,813.277	10,602.138	2,525.766	19,333.430	72,351.943		

(四) 土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易,在债券存续剩余期间均匀出售,根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格,现预测项目实现土地出让收入情况如下:

预计土地出让收入预测表

金额单位:人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价 (元/m ²)					10,214.16	10,214.16	10,214.16	10,214.16	10,214.16	10,214.16	
出让面积 (m ²)					12,058.657	12,058.657	12,058.657	12,058.657	12,058.657	12,058.658	72,351.943
土地出让收入 (万元)					12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.92	73,901.42

5.3 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分南阳市卧龙区标准为47元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），南阳市卧龙区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.上解省财政费用					369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	2,217.06
2.农业土地开发资金					17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	102.00
3.国有土地收益基金					246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	1,478.04
4.保障性安居工程资金					369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	2,217.06
5.土地开发费用					246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	1,478.04
6.新增建设用地使用费					41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	246.00
7.教育资金					1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	6,616.32
8.农田水利建设资金					1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	6,616.32
土地出让成本合计					3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	20,970.84

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，预测南阳市七一街道曙光村区域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五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.22倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,350.00	1,350.00	
第2年		1,350.00	1,350.00	
第3年		1,350.00	1,350.00	
第4年		1,350.00	1,350.00	
第5年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第6年		1,350.00	1,350.00	8,821.76

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第 7 年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第 8 年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第 9 年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第 10 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	8,821.78
合计	30,000.00	13,500.00	43,500.00	52,930.58
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

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
土地出让收入					12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.92	73,901.42
土地出让成本					3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	20,970.84
土地出让净收益					8,821.76	8,821.76	8,821.76	8,821.76	8,821.76	8,821.78	52,930.58
土地出让累计净收					8,821.76	17,643.52	26,465.28	35,287.04	44,108.80	52,930.58	
债券本息	43,500.00										
债券本息覆盖倍数	1.22										

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 52,930.58 万元，债券本息合计 43,500.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

5.6 综述结论

根据上述测算，本项目用于资金平衡的土地相关收益为 52,930.58 万元，本息覆盖倍数 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,加强本项目的单位绩效管理,充分盘活资金,提高资金使用效益,用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理,提高专项债券资金使用效益,推动提升债券资金配置效率,项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》(财预〔2015〕90号)、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》(豫财预〔2019〕176号)、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)的相关要求,组建事前评估工作组,结合本项目的特点,通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式,独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则,在具体工作开展过程中,根据绩效评估对象,结合实际评估需求,选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作。一方面,通过开展成本核算,并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值,以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法;另一方面,通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素,综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度,对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

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

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

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

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

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

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

方城县老城区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：方城县住房和城乡建设局



主管部门：方城县住房和城乡建设局



财政部门：方城县财政局



2023年3月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目征收范围、安置方式和腾空地块情况	1
1.5 建设地点	2
1.6 主要建设内容及规模	2
1.7 项目建设期	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主管部门责任	6
第二章项目社会经济效益	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	7
第三章项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算依据	8
3.3 投资估算明细表	8
3.4 资金筹措及分年度投资计划	16
3.5 债券资金使用合规性	16
3.6 资金保障措施	16
第四章项目专项债券融资方案	17

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

第一章项目概况

方城县老城区棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 220,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 15,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

方城县老城区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 项目征收范围、安置方式和腾空地块情况

征收范围：

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

安置方式：

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

腾空地块情况：

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

1.5 建设地点

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

1.6 主要建设内容及规模

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

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

安置区规模汇总表如下所示：

安置区规模汇总表

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

1#安置区：

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

1#安置区经济技术指标表

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

2#安置区：

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

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

2#安置区经济技术指标表

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

1.7 项目建设期

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

1.8 项目总投资

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

项目投资构成表

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

1.9 主管部门责任

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

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

2.2 经济效益

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

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

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

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算依据

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

3.3 投资估算明细表

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

项目总投资估算表

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

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

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

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

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

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

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

3.4 资金筹措及分年度投资计划

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

单位：万元

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

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 220,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 15,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据方城县发展和改革委员会核发的《关于方城县老城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（方发改〔2023〕48号），本项目债券申请单位为方城县住房和城乡建设局，主管部门为方城县住房和城乡建设局。根据项目实际建设

及运营计划，项目资产登记单位为方城县住房和城乡建设局，建设单位为及运营单位均为方城县住房和城乡建设局。

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

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

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

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

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

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有

关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

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

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 2 年	25,000.00	195,000.00		220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 3 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 4 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 5 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 6 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 7 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 8 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 9 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 10 年	220,000.00		25,000.00	195,000.00	4.50%	9,900.00	34,900.00
第 11 年	195,000.00		195,000.00	-	4.50%	8,775.00	203,775.00
合计		220,000.00	220,000.00			99,000.00	319,000.00

5.2 项目收益预测

(一) 基本假设条件及依据

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

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

(二) 拟出让土地位置、面积及用地性质

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

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

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

(三) 拟出让土地价格预测

经查询方城县近几年土地成交情况如下：

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

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

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

(四) 土地出让收入预测

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

出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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

5.3 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理暂行办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理暂行办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理暂行办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分方城县标准为25元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

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

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

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

5.4 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

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

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
土地出让收入				67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	540,053.44
土地出让成本				19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	152,230.24
土地出让净收益(1-2)				48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	387,823.20
土地出让累计净收益				48,477.90	96,955.80	145,433.70	193,911.60	242,389.50	290,867.40	339,345.30	387,823.20	
债券本息	319,000.00											
债券本息覆盖倍数	1.22											

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

5.5 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		6,750.00	6,750.00	
第2年		9,900.00	9,900.00	
第3年		9,900.00	9,900.00	
第4年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第5年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第6年		9,900.00	9,900.00	48,477.90

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

5.6 综述结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范合同，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；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

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

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

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

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

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

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

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

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

浙川县南区（二期）棚改房项目 实施方案

项目单位：浙川县房产服务中心

主管部门：浙川县住房和城乡建设局

财政部门：浙川县财政局

二零二二年十二月

目录

第一章 项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 项目性质	4
1.4 建设地点	5
1.5 主要建设内容及规模	5
1.6 建设期	6
1.7 项目总投资	6
1.8 主管部门责任	6
第二章 项目社会效益	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算依据	9
3.3 投资估算明细	9
3.4 资金筹措及分年度投资计划	14
3.5 债券资金使用合规性	14
3.6 资金保障措施	14
第四章 项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	15
4.2 债券使用计划	15
4.3 债券规模和期限安排	15

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

第一章 项目概况

浙川县南区(二期)棚改房项目计划申请使用债券资金总额 26,000.00 万元，项目已于 2024 年使用地方政府专项债券 25,400.00 万元，本次申请地方政府专项债券 600.00 万元，期限为 10 年。

1.1 项目名称

浙川县南区（二期）棚改房项目。

1.2 项目单位

本项目的项目单位为浙川县房产服务中心，主管单位为浙川县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

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

1.3.1 项目建设必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市浙川县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是 70 年代建设的，房屋装修简单，普遍搭建杂物，使用功能极为不齐。同时，棚户区居住环境脏、乱、差，严重缺乏公共服务设施，已不能满足职工、离退休人员、家属的基本生活需要，已成危房的住房对职工家属的人身安全也构成威胁。为更好地推进南阳市浙川县城棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升南阳市浙川县城形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进南阳市浙川县城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，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情 况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，改变他们恶劣的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使 得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正， 具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

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

1.4 建设地点

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

1.5 主要建设内容及规模

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

1.6 建设期

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

1.7 项目总投资

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

1.8 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

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

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

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

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

3.3 投资估算明细

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

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

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

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

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

3.4 资金筹措及分年度投资计划

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

单位：万元

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

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 26,000.00 万元，项目已于 2024 年使用地方政府专项债券 25,400.00 万元，本次申请地方政府专项债券 600.00 万元，期限为 10 年。申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目工程建设。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 26,000.00 万元，项目已于 2024 年使用地方政府专项债券 25,400.00 万元，本次申请地方政府专项债券 600.00 万元，期限为 10 年。期限为 10 年。

4.4 项目主体及运作模式

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

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

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

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

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

4.5 债券信息披露

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

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

4.6 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施,项目单位成立了专项小组,具体负责项目的实施,保证项目的如期顺利施工。

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

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

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

4、在专项债券存续期,将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件,以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源,在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时,根据有关规定提出具体补救措施,并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

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

金额单位:人民币万元

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

5.2 项目收入预测

1、商住用地出让价格预测

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

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

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

2、腾空地块儿可出让面积

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

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

3、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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

3、土地出让成本预测

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

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

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

5.3 项目相关收益额及本息覆盖倍数

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

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

5.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数

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

金额单位：人民币万元

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

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

5.5 综述结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

- 2、如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

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

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

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

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

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

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
实施方案



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目社会效益	4
2.1 项目建设背景	4
2.2 项目的提出	5
2.3 社会效益	5
2.4 经济效益	6
2.5 项目公益性	7
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	8
3.4 资金筹措计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
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 债券使用计划及期限	12
4.3 债券信息披露	13
4.4 投资者保护措施	13
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15

5.1 应付债券本息情况	15
5.2 经营现金流分析	15
5.3 项目本息覆盖倍数	23
5.4 总体评价结果	23
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	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 评估方法	28
7.2 评估内容	29
7.3 评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

商丘市睢阳区市政建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

商丘市睢阳区市政建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	商丘市睢阳区市政建设局
统一社会信用代码	11411403MB1D61472X
法定代表人	武洪涛
住所	应天路西段原未来农业院内

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

项目安置地点位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

1.5 建设规模及内容

根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告》以及商丘市睢阳区发展和改革委员会《关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），项目主要建设内容包括。

（1）腾出土地情况

本项目征收紫荆路以东、方域路以南、宋城路以北、华夏路以西，睢阳区常庄以及古宋办事处堤口村区域范围内房屋及其附属物。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，共计拆迁 34.68 万平方米，共计 1415 户。

（2）建设内容

项目规划用地面积 72,331.88 平方米，新建安置区总建筑面积 269,054.20 平方米，其中地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米，商业面积 13,279.07 平方米，配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

1.6 项目手续

2021 年 10 月 21 日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，计划开工日期 2023 年 7 月，预计 2026 年 7 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 111,000.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

指标内容		单位	规划数值		合计
			住宅地块	商业地块	
总用地面积		m ²	93551.83	11607.22	105159.05
规划用地面积		m ²	66381.97	5949.91	72331.88
建筑基底面积		m ²	11974.4	2881.99	14856.39
建筑密度		%	18.04	48.44	/
总建筑面积		m ²	250650.41	18403.80	269054.21
其中	地下建筑面积	m ²	66883.39	4546.64	71430.03
	地上建筑面积	m ²	183767.02	13857.16	197624.18
容积率		/	2.77	2.33	/
绿地面积		m ²	29686.23	611.31	30297.54
绿地率		%	44.72	10.27	/
居住总户数		户	1749	/	1749
建筑控高		m	79.9	23.97	/
非机动车位		个	1787	797	2584
机动车位		个	2105	139	2244

1.10 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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

城中村改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市城中村改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿城中村改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市城中村、工矿城中村改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

2014年7月21日《国务院关于加快城中村改造工作的意见》指出：将多渠道筹措资金，保证2013年至2017年改造各类城中村1000万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿城中村、三线企业集中地区的城中村改造。按照《意见》，2013年至2017年五年时间，我国

将改造城市城中村 800 万户。在加快推进集中成片城市城中村改造的基础上，各地区要逐步将其他城中村改造，统一纳入城市城中村改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市城中村具体改造范围。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城中村改造范围。城市城中村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。

2.2 项目的提出

为了深入贯彻党的十九大会议精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展，由商丘市住投投资建设有限公司提出了商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的建设。

本项目的建设是积极贯彻落实国家、河南省、商丘市等各级政府关于棚户区改造、城中村改造建设的具体要求，致力于改善城区生态环境和城镇居民的人居环境，同时推动项目区城市文明建设步伐，不断提高商丘市经济社会发展水平。

2.3 社会效益

随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

项目建设可改观住房面貌，优化居住环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的小区居住。实施城中村改造很大程度上改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

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

城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

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

2.4 经济效益

随着城市框架的进一步拉大，基础设施的建设及其他配套服务逐步完善，本项目集约利用土地的增值潜力巨大，市场前景广阔。本项

旨在改变原有城区旧貌的同时，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提升，城市建设步伐加快。项目建成后，可以拓展城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快经济发展。同时，基础设施的完善，将为睢阳区发展提供必备的基础条件，也为招商引资创造良好的投资环境，对周边经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.5 项目公益性

棚户区改造有利于使商丘市城市土地实现集约高效利用，进一步改善商丘市城市面貌，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。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升商丘市城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。

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

本项目投资估算范围包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本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.《商丘市建设工程材料基准价格信息》；
9. 商丘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

本项目估算总投资111,000.00万元。其中：工程费用69,302.82万元，工程建设其他费用27,834.51万元，基本预备费7,770.99万元，建设期利息6,091.68万元。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	估算金额（万元）				合计
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	
	项目总投资	53,620.33	15,682.49		41,697.18	111,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
一	第一部分工程直接费用	53,620.33	15,682.49			69,302.82
1	建安工程	52,684.63	13,474.16			66,158.79
1.10	地上住宅及配套建筑建筑面积	39,327.21	10,474.08			49,801.29
1.1.1	土建	35,572.35				35,572.35
1.1.2	装饰装修	3,754.86				3,754.86
1.1.3	水电暖		5,237.04			5,237.04
	给排水		889.31			889.31
	电气（含弱电）		1,086.93			1,086.93
	天然气		790.50			790.50
	暖通		1,185.74			1,185.74
	消防		1,284.56			1,284.56
1.20	地下建筑面积	13,357.42	3,000.08			16,357.50
1.2.1	土建	12,143.11				12,143.11
1.2.2	装饰装修	1,214.31				1,214.31
1.2.3	水电		1,500.04			1,500.04
	给排水		321.44			321.44
	通风		285.72			285.72
	电气		392.87			392.87
	消防		500.01			500.01
2	总图	935.70	2,208.33			3,144.03
2.1	供电		683.53			683.53
2.2	给排水		578.37			578.37
2.3	道路、广场	420.64				420.64
2.4	公共绿化	515.06				515.06
2.5	消防设施		946.43			946.43
二	第二部分工程其他费用				27,834.51	27,834.51
1	土地费用				25,001.79	25,001.79
2	土地费用				565.77	565.77
3	工程监理费				665.31	665.31
4	勘察设计费				1,345.27	1,345.27
5	造价咨询费				69.30	69.30
6	施工图设计审查费				67.26	67.26
7	工程咨询费				27.72	27.72
8	环境影响评价费				2.00	2.00
9	招投标代理服务费				55.44	55.44
10	地震安全性评价费				34.65	34.65
三	基本预备费				7,770.99	7,770.99

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
四	建设期利息				6,091.68	6,091.68
五	总投资					111,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额
自筹资金	23,000.00
专项债券资金	88,000.00
合计	111,000.00

除专项债券及自筹资金外，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

资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	金额
自筹资金	7,000.00	9,000.00	7,000.00	23,000.00
专项债券资金	23,000.00	35,000.00	30,000.00	88,000.00
合计	30,000.00	44,000.00	37,000.00	111,000.00

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2023 年已使用 23,000.00 万元，2024 年计划使用 35,000.00 万元，已使用 15,700.00 万元，2025 年计划使用 30,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，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，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	应付本息
第 1 年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	35,000.00		58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
第 3 年	58,000.00	30,000.00		88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 4 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 5 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 6 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 7 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 8 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 9 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 10 年	88,000.00		23,000.00	65,000.00	4.50%	3,960.00	26,960.00
第 11 年	65,000.00		35,000.00	30,000.00	4.50%	2,925.00	37,925.00
第 12 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		88,000.00	88,000.00			39,600.00	127,600.00

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；

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商丘市睢阳区市政建设局。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，商丘市睢阳区市政建设局（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，商丘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，商丘市睢阳区财政局根据商丘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

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 630 亩，所腾出的 630 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 630 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地出让网，具体参考如下：

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积(亩)	成交总价(万元)	成交均价(万元/亩)
2021年	商土网挂 2019-125 号	睢阳区，东至商丘市运德隆置业有限公司、西至华夏路、南至侯恂路、北至国有土地	城镇住宅-普通商品住房用地	46.50	16720.30	360.34
2020年	商土网挂 2020-29 号	睢阳区，东至民馨路（规划）、西至银河路（规划）、南至华商大道、北至明伦路（规划）	城镇住宅-普通商品住房用地	71.13	26,472.90	372.15
2020	商土网挂 2020-26	睢阳区，东至国有	城镇住宅-	36.68	15,715.78	428.43

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积(亩)	成交总价(万元)	成交均价(万元/亩)
年	号	土地、西至华夏路、南至规划河道、北至育红西路	普通商品住房用地			
2020年	商土网挂 2020-41号	睢阳区，东至商丘市睢阳区司法局和居民区、西至九州路、南至雪苑路、北至北海路	城镇住宅-普通商品住房用地	79.41	29,381.70	369.98

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 350.00 万元/亩。

根据土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
出让面积(亩)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
出让单价(万元/亩)	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
出让收入(万元)	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00

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），按照土地出让总价2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×35元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49号，商丘市睢阳区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

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

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

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	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1	出让土地收入	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00
1.1	其中：土地出让面积（亩）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
1.2	土地出让单价	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
2	政策性基金及费用	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	62,093.01
2.1	土地出让基金及费用	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	22,491.21
2.1.1	其中：上解省财政费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.1.2	国有土地收益基金	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.3	农业土地开发资金	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	441.21
2.1.4	土地出让业务费	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.5	保障性安居工程资金	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.2	土地收益提取各类资金	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	39,601.80
2.3.1	其中：教育资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
2.3.2	农田水利建设资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	158,406.99

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	220,500.00	-	-	-	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00		
经营活动现金流出	62,093.01	-	-	-	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43		
经营活动产生的现金净额	158,406.99	-	-	-	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57		
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	111,000.00	30,000.00	44,000.00	37,000.00									
投资活动产生的现金净额	-111,000.00	-30,000.00	-44,000.00	-37,000.00									
三、筹资活动产生的现金													
自筹资金	23,000.00	7,000.00	9,000.00	7,000.00									
债券资金	88,000.00	23,000.00	35,000.00	30,000.00									
银行借款													
偿还债券本金	23,000.00										23,000.00	35,000.00	30,000.00

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
偿还银行 借款本金	0.00												
支付运营 期债券利息	31,995.00				3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	2,925.00	1,350.00
支付银行 借款利息	0.00												
融资活动 产生的现 金净额	60,280.00	30,000.00	44,000.00	37,000.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-26,960.00	-37,925.00	-31,350.00
四、净现 金流量	107,686.99	-	-	-	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	-4,330.43	-37,925.00	-31,350.00
五、累计 现金流量	107,686.99	-	-	-	18,669.57	37,339.14	56,008.71	74,678.28	93,347.85	112,017.42	107,686.99	69,761.99	38,411.99

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 158,406.99 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		2,610.00	2,610.00	
第 3 年		3,960.00	3,960.00	
第 4 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 5 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 6 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 7 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 8 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 9 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 10 年	23,000.00	3,960.00	26,960.00	21,873.57
第 11 年	35,000.00	2,925.00	37,925.00	
第 12 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	88,000.00	39,600.00	127,600.00	158,406.99
本息覆盖倍数	1.24			

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自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 158,406.99 万元，应付债券本金及利息合计 127,600.00 万元，项目运营净收益对

债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。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

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

7.1 评估方法

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

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

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

进行评估。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

潢川县小东关棚户区改造项目

(二期)

实施方案

项目单位：潢川县房产服务中心



主管部门：潢川县住房和城乡建设局



发改部门：潢川县发展和改革委员会



财政部门：潢川县财政局



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主体及运作模式	1
1.3 项目主管部门	2
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	4
1.9 项目总投资	4
1.10 项目资本金安排情况	4
1.11 项目建设必要性	4
1.12 主管部门责任	8
1.13 项目单位合规性	9
1.14 项目手续办理情况	9
1.15 事前绩效评估情况	10
第二章 项目事前绩效评估	11
第三章 经济社会效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益	16
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	16

4.1 估算范围	17
4.2 投资估算	17
4.3 资金筹措及使用计划	20
4.4 项目资金保障措施	20
4.5 债券资金使用合规性	21
第五章 项目专项债券融资方案	21
5.1 编制依据	22
5.2 债券申请及使用计划	22
5.3 债券规模和期限安排	22
5.4 投资者保护措施	22
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	22
6.1 现金流入	22
6.2 现金流出	26
6.3 项目收益预测	28
6.4 项目本息覆盖倍数	28
6.5 总体评价结论	29
第七章 风险分析	30
7.1 项目主要风险因素识别	30
7.2 风险程度分析	31
7.3 防范和降低风险措施	32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）

1.2 项目主体及运作模式

1.2.1 项目主体

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为潢川县房产服务中心。

潢川县房产服务中心为潢川县人民政府工作部门，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

1.2.2 项目运作模式

(1) 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为潢川县房产服务中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

(2) 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位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。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.3 项目主管部门

潢川县住房和城乡建设局

1.4 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。

1.5 建设地点

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）位于沿河路与东方路交叉口。二期建设地点与一期完全一致：本项目与一期项目属于同一地块，分期建设，两项目在同一地块，且地块中无道路分割，因此建设地点一致。

1.6 建设规模及内容

1.6.1 建设规模

小东关棚改项目分为二期建设，为原地安置，本项目潢川县小东关棚户区改造项目（二期）为潢川县小东关棚户区改造项目（一

期)的续建内容,安置地块位置与潢川县小东关棚户区改造项目(一期)一致,均在一个地块内;一期为在建工程,开始施工时间为2021年12月,本项目为二期,于2022年10月立项。一期项目拆迁范围与二期项目拆迁范围不重复,二期拆迁范围为二环路以南、新生路以西区域,征收土地约282.5亩,涉及征收户数93户,房屋建筑面积约10000m²。二期占地面积21643.49m²(约32.47亩),建设安置房建筑面积85090.00m²。项目建成后,预计可安置居民536户。

1.6.2 建设内容

(1) 建设工程

潢川县小东关棚户区改造项目(二期)安置地块建设4栋24F的高层住宅,规划总建筑面积85090.00m²,包括住宅建筑面积60119.88m²,配套建筑5860.00m²,地下建筑面积19110.12m²。

配套建筑包括商业用房建筑面积5350.00m²、养老服务用房300.00m²、物业用房120.00m²、社区服务用房40.00m²及其他用房建筑面积50.00m²等。

项目二期建设地下建筑包括地下人防3958.79m²,地下车库15151.33m²。

(2) 室外工程

配套建设项目区内的道路及硬化、景观绿化及围墙、室外给排水、燃气、电力、消防等基础设施工程。

1.7 建设期

本项目建设期为2年。

1.8 棚改计划情况

2022年12月23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2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房 and 公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），将潢川县小东关棚户区改造项目（二期）列入国家棚改计划。

1.9 项目总投资

项目总投资为32362.18万元，其中工程费用26327.77万元，工程建设其他费用1970.55万元，基本预备费2263.86万元，建设期利息1800.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元，已于2023年使用债券资金3000.00万元，已于2024年使用债券资金13900.00万元，本次申请使用1100.00万元；财政资金12362.18万元。

1.10 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金12362.18万元作为项目资本金，占总投资的38.20%。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。

1.11 项目建设必要性

1. 11. 1 棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，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

国务院 2013 年第 14 次常务会议研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），提出棚户区改造是

重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。潢川县委县政府为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295号、《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、《国务院关于加快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号文文件精神，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（城中村）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，加快城中村改造步伐，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，努力把城中村改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市城中村和旧住宅改造是落实科学发展观，维护广大人民群众根本

利益的体现。

1. 11.2 是深化土地集约利用、提高土地利用效益的必然选择

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。

1. 11.3 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。国内外的实践经验证明，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（城中村）改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、习近平新

时代中国特色社会主义思想和 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（城中村）改造问题，对于促进潢川县城镇化健康发展，实现全面建成小康社会的目标，具有重 要的现实意义。

1. 11.4 是城市规划和统筹发展的必然选择

本项目要站在潢川县城区建设的角度出发，用规划引领改造，用 规划指导建设。棚户区（城中村）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

展有着积极地影响。

1. 11.5 是改善住房环境和城市面貌的必然选择

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（城中村）改造是改善人居环境、提升城市品味、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。通过改造，将平房换成采光充足、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；建成档次较高、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，本项目的建设是改善潢川县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

综上所述，潢川县小东关棚户区改造项目（二期）的建设是十分必要的。

1.12 主管部门责任

项目主管部门潢川县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。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的项目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。

1.13 项目单位合规性

潢川县房产服务中心为潢川县小东关棚户区改造项目（二期）的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；登记管理机关：潢川县房产服务中心；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号；法定代表人：代伟；有效期：2019年12月30日至2024年12月30日。

潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.14 项目手续办理情况

本项目手续办理工作主要由潢川县房产服务中心负责，包括项目可行性研究报告的批复等。

本项目已经取得的审批手续情况如下：

2022年10月17日，潢川县发展和改革委员会作出的《关于对潢川县小东关棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（潢

发改字〔2022〕278号)；

1.15 事前绩效评估情况

(1) 事前绩效评估工作开展基本情况

潢川县房产服务中心委托秉方工程管理有限公司对潢川县小东关棚户区改造项目(二期)(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了工作方案,通过现场调研,组织实施评估,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《潢川县小东关棚户区改造项目(二期)-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《潢川县小东关棚户区改造项目（二期）-事前绩效评估报告》）

第二章 项目事前绩效评估

根据潢川县小东关棚户区改造项目（二期）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，潢川县小东关棚户区改造项目（二期）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。

评估结论具体如下，潢川县小东关棚户区改造项目（二期）事前绩效评估得分为97分（具体评分见潢川县小东关棚户区改造项目（二期）政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），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；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）政府债券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	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
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	
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	14	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	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）是否与项目建设和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债性	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	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
风险点(10分)	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	5	
总分			100	97	

本项目建设有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，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。为此设置了相关事前绩效评估项目绩效目标，详细情况如下表所示：

项目事前绩效评估绩效目标表

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：征拆户数	93户
		指标2：新建安置房	536套
		指标3：项目总建筑面积	174000.00m ²
		指标4：可出让土地面积	250亩
	质量指标	指标1：工程竣工验收合格率	≥95%
		指标2：工程竣工配套基础设施正常使用率	≥95%
	时效指标	指标1：项目资金支出	按计划支出
		指标2：项目完成及时性	100%
		指标3：项目单方造价	低于全省同类项目单方面

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			积造价平均值
效益指标	经济效益指标	指标1: 实现债券存续期内预期收益	≥95%
		指标2: 收支平衡	实现年度收支平衡和总体收支平衡
	社会效益指标	指标1: 有效促进内需, 拉动经济增长	有效促进
		指标2: 改善城市环境, 提高城市形象	显著改善
	生态效益指标	指标1: 提升城市生态水平	集中控制排放物的达标
		指标2: 改善居住生态环境	提升低收入群体住房条件
	可持续影响指标	指标1: 自然环境改观	区域环境得到可持续性改善
		指标2: 提高城镇化质量	持续提升
满意度指标	服务对象满意度指标	指标1: 服务对象满意度	≥95%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

1、项目建设可改观住房面貌, 优化人居环境。本项目实施后, 将建成一批保障性住房用于安置拆迁户, 居民从潮湿、破旧的房屋, 搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段, 将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间, 将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔, 村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说, 完成了过去十年甚至几十年都不敢想象的变革。

2、棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区项目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。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

3、有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，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。

综上所述，本项目的建设具有较强的社会效益。

3.2 经济效益

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目的投资估算，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，本报告估算的投资范围包括建筑工程、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、基本预备费以及建设期利息等。

4.2 投资估算

本项目总投资为32362.18万元，其中工程建设费用 26327.77万元，工程建设其他费用1970.55万元，预备费 2263.86万元，建设期利息1800.00万元。项目投资估算见下表：

投资估算构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	18984.80	0.00	5744.81	0.00	24729.61
1.1	地上建筑	14398.37	0.00	4846.63	0.00	19245.01
1.1.1	住宅	13226.37	0.00	4448.15	0.00	17674.53
	土建	13226.37				13226.37
	给排水			1442.88		1442.88
	电气			1563.12		1563.12
	燃气			360.72		360.72
	消防、通风、排烟			721.44		721.44
	电梯			360.00		360.00
1.1.2	配套建筑	1172.00	0.00	398.48	0.00	1570.48
	土建	1172.00				1172.00
	给排水			140.64		140.64
	电气			152.36		152.36
	燃气			35.16		35.16
	消防、通风、排烟			70.32		70.32

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				
		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
1.2	地下建筑	4586.43	0.00	898.18	0.00	5484.60
	土建	4586.43				4586.43
	给排水			343.98		343.98
	电气			382.20		382.20
	消防、通风、排烟			171.99		171.99
2	室外工程	1149.52	448.64	0.00	0.00	1598.16
2.1	道路及硬化	409.06				409.06
2.2	景观绿化	242.41				242.41
2.3	围墙	15.75				15.75
2.4	基础设施	482.30	448.64	0.00	0.00	930.94
2.4.1	给水工程	186.30				186.30
2.4.2	雨水工程	126.50				126.50
2.4.3	污水工程	169.50				169.50
2.4.4	电气工程		249.26			249.26
2.4.5	燃气工程		94.88			94.88
2.4.6	消防工程		104.50			104.50
	第一部分费用小计	20134.32	448.64	5744.81	0.00	26327.77
二	第二部分 工程建设 其他费用					
与项目建设有关的费用					1970.55	1970.55
1	建设管理费				706.12	706.12
1.1	项目建设管理费	1. 在工程可行性研究阶段，可按工程总投资(不包括建设单位管理费本身)分档计算； 2. 依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）； 3. 若为改造或扩建项目，项目建设管理费标准适当降低。			355.25	355.25
1.2	建设工程监理费	1. 按工程费用+联合试运转费用之和的投资额计算； 2. 依据《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）。			350.87	350.87

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)			
		建筑工程费	设备及器具购置费	安装工程费	其他费用
2	建设项目前期工作咨询费	1. 按建设项目估算投资额分档收费标准； 2. 依据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格（1999）1283号）及《关于转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费-暂行规定的通知的通知》（豫价房字（1999）337号）；		26.33	26.33
3	专项评价费	1. 与项目有关的专项评价；		13.11	13.11
3.1	环境影响咨询服务费	1. 按建设项目投资额计算；		5.27	5.27
3.2	节能报告编制费	2. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格（2002）125号）		7.84	7.84
4	勘察设计费	1. 发包人委托的工程勘察费、设计费。		472.06	472.06
4.1	工程勘察费	1. 可按第一部分工程费用的 0.15% 计取；		39.49	39.49
4.2	工程设计费	1. 按工程费用+联合试运转费用之和的投资额计算； 2. 依据《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格（2002）10号）。		432.57	432.57
5	工程造价咨询费	1. 参照《河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知》（豫发改收费[2008]2510号）；		31.59	31.59
6	招标代理服务费	1. 按工程费用差额定率累进计费； 2. 依据《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格（2002）1980号）；		38.71	38.71
7	场地准备及临时设施费	1. 按第一部分工程费用的 0.5%~2.0%； 2. 建设场地准备费和建设单位临时设施费，不包括施工单位的临时设施。		263.28	263.28
8	城市基础设施配套费	《潢川县城市基础设施配套费征收管理办法》（潢政[2020]31号）		340.36	340.36
9	工程保险费	1. 按第一部分工程费用的 0.3%~0.6%； 2. 包括建筑安装工程一切险、进口设备财产险和人身意外伤害险等； 3. 不包含已列入建安工程施工企业管理费中的施工管理用财产、车辆保险费；		78.98	78.98
	第二部分费用小计			1970.55	1970.55
三	预备费				

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		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	基本预备费				2263.86	2263.86
	预备费小计				2263.86	2263.86
四	建设投资				30562.18	30562.18
五	建设期利息				1800.00	1800.00
六	项目总投资				32362.18	32362.18

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资32362.18万元，资金来源为财政资金12362.18万元，占项目总投资的38.20%；申请棚户区改造专项债券资金20000.00万元，占项目总投资的61.80%。本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元，已于2023年使用债券资金3000.00万元，已于2024年使用债券资金13900.00万元，本次申请使用1100.00万元。 财政资金和专项债券资金均按照项目建设进度使用。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023年	6181.09	3000.00
2	2024年	6181.09	17000.00
	合计	12362.18	20000.00

4.4 项目资金保障措施

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）将严格按照《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）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。

4.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，本项目的专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；

本项目的专项债券资金不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；

本项目的专项债券资金不用于货币化安置、补偿；

本项目的专项债券资金不用于 PPP 项目；

本项目的专项债券资金不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；

本项目的专项债券资金不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；

本项目的专项债券资金不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；

本项目的专项债券资金不用于房地产开发项目；

本项目的专项债券资金不用于一般性企业生产线或生产设备；

本项目的专项债券资金不用于租赁住房建设以外的土地储备；

本项目的专项债券资金不用于主题公园等商业设施。

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、潢川县小东关棚户区改造项目（二期）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20000.00万元，已于2023年使用债券资金3000.00万元，已于2024年使用债券资金13900.00万元，本次申请使用1100.00万元。

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20000.00万元，已于2023年使用债券资金3000.00万元，已于2024年使用债券资金13900.00万元，本次申请使用1100.00万元。债券票面利率暂定4.50%，期限10年（含建设期2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。

5.4 投资者保护措施

潢川县房产服务中心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。如果潢川县房产服务中心未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 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

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约282.5亩，安置房面积约32.47亩，拟采用产权调换安置，土地性质全部为居住用地，可出让面积约为250亩。

(2) 出让价格

项目收入主要为区域周边腾出的土地出让收入，规划为住宅用地，面积约250亩。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2020-2022年公布的成交情况如下：

2022年土地招拍挂信息					
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	光州大道与新五大道交叉口东南角	住宅	10,710.72	53.46	200.33
2	发展大道与新六大街交叉口西南角	住宅	10,777.65	48.93	220.27
3	京九大道与宁西路交叉口西北角	住宅	6,524.70	27.99	233.13
4	发展大道与宁西路交叉口西北角	住宅	3,561.44	15.48	230.00
5	发展大道与新二大街交叉口西北角	住宅	4,773.29	20.84	229.07
6	新五大道与新十大街交叉口西北角	住宅	16,487.10	82.44	200.00
7	发展大道与宁西南路交叉口	住宅	15,526.62	68.56	226.47
	平均值				219.90
2021年土地招拍挂信息					
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	京九大道南、花香路与春光路交叉口东北角	住宅	6,305.10	31.53	200.00
2	京九大道南、花香路与春耕路交叉口东北角	住宅	6,866.50	33.01	208.00
3	发展大道交新二大道西北角	住宅	15,074.24	66.50	226.67
4	京九大道南侧、宏达汽车城东侧	住宅	15,049.40	74.50	202.00
5	新生路与二环路交叉口	住宅	16,975.15	71.52	237.33
6	发展大道与滨河西路交叉口西北	住宅	1,224.64	5.74	213.33
7	发展大道北、宁西南路西	住宅	18,870.82	53.71	351.33
8	三环路北	住宅	5,226.33	29.58	176.67
9	三环路北	住宅	5,695.43	33.50	170.00
	平均值				220.59
2020年土地招拍挂信息					
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	二环东路北、东方路西	住宅	8,053.58	46.55	173.00
2	华英大道北侧	住宅	6,124.79	26.63	230.00
3	华英大道北侧	住宅	922.80	4.61	200.00
4	宁西南路东侧、发展大道南侧、滨河西路西侧	住宅	27,609.26	102.26	270.00
	平均值				218.25

通过查询2020年、2021年、2022年近三年潢川县土地成交情况年平均单价分别为218.25万元/亩、220.59万元/亩、219.90万元/亩，潢川县近三年同类型土地成交平均单价为219.58万元/亩。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，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 205 万元/亩进行收益测算。

潢川县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.20%、1.40%和 5.50%，近三年平均增速 4.37%；根据潢川县 2022 年、2021 年、2020 年项目周边地块土地成交价格情况，近三年潢川县周边地块土地成交价格平均增速为 0.38%，基于谨慎性和合理性原则，此次按照增速 0%预测计算土地价格的增长，各年土地价格如下表：

单位：万元

土地价格	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
万元/亩	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00

(续上表)

土地价格	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
万元/亩	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00

(3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第3-11年出让，第3-10年每年出让比例11%，第11年出让比例12%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第3年	第4年	第5年
1	土地出让收入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
1.1	住宅用地出让收入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
1.1.1	出让价格(万元/亩)		205.00	205.00	205.00
1.1.2	出让比例		11%	11%	11%
1.1.3	出让数量(亩)		250	250	250

(续上表)

序号	项目	债券存续期					
		第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	土地出让收入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
1.1	住宅用地出让收入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
1.1.1	出让价格(万元/	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00

	亩)						
1.1.2	出让比例	11%	11%	11%	11%	11%	12%
1.1.3	出让数量(亩)	250	250	250	250	250	250

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

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			第3年	第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	13,843.36	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77
1.1	上解省财政费用	1,537.54	169.13	169.13	169.13	169.13
1.2	国有土地收益基金	1,025.00	112.75	112.75	112.75	112.75
1.3	农业土地开发资金	125.00	13.75	13.75	13.75	13.75

1.4	新增建设用地有偿使用费	266.64	29.33	29.33	29.33	29.33
1.5	保障性安居工程资金	1,537.54	169.13	169.13	169.13	169.13
1.6	农田水利建设资金	4,675.82	514.34	514.34	514.34	514.34
1.7	教育资金	4,675.82	514.34	514.34	514.34	514.34

(续上表)

序号	项目	债券存续期				
		第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	政策性基金及费用	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,661.20
1.1	上解省财政费用	169.13	169.13	169.13	169.13	184.50
1.2	国有土地收益基金	112.75	112.75	112.75	112.75	123.00
1.3	农业土地开发资金	13.75	13.75	13.75	13.75	15.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	29.33	29.33	29.33	29.33	32.00
1.5	保障性安居工程资金	169.13	169.13	169.13	169.13	184.50
1.6	农田水利建设资金	514.34	514.34	514.34	514.34	561.10
1.7	教育资金	514.34	514.34	514.34	514.34	561.10

6.3 项目收益预测

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第3年	第4年	第5年
1	现金流入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
1.1	土地出让收入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
2	现金流出	13,843.36	1,522.77	1,522.77	1,522.77
2.1	政策性基金及费用	13,843.36	1,522.77	1,522.77	1,522.77
3	现金净流入	37,406.64	4,114.73	4,114.73	4,114.73

(续上表)

序号	项目	债券存续期					
		第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	现金流入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
1.1	土地出让收入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
2	现金流出	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,661.20
2.1	政策性基金及费用	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,661.20
3	现金净流入	4,114.73	4,114.73	4,114.73	4,114.73	4,114.73	4,488.80

6.4 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2020

年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地收益对融资本息的覆盖情况如下：

债券还本付息情况

金额单位：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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2024年	3,000.00	17,000.00		20,000.00	4.50%	135.00	135.00
2025年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2026年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032年	20,000.00		3,000.00	17,000.00	4.50%	900.00	3,900.00
2033年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00	17,765.00
合计		20,000.00	20,000.00	180,000.00	0.50	8,235.00	28,235.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		135.00	135.00	
2024年		135.00	135.00	
2025年		900.00	900.00	4,114.73
2026年		900.00	900.00	4,114.73
2027年		900.00	900.00	4,114.73
2028年		900.00	900.00	4,114.73
2029年		900.00	900.00	4,114.73
2030年		900.00	900.00	4,114.73
2031年		900.00	900.00	4,114.73
2032年	3,000.00	900.00	3,900.00	4,114.73
2033年	17,000.00	765.00	17,765.00	4,488.80
小计	20,000.00	8,235.00	28,235.00	37,406.64
本息覆盖倍数	1.32			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益37,406.64万元，应付债券

本金及利息合计28,235.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

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

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

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

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

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

7.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

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

3、项目政策风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

潢川县新胜园区何店棚户区改造项目

实施方案

项目单位：潢川县房产服务中心



主管部门：潢川县住房和城乡建设局



发改部门：潢川县发展和改革委员会



财政部门：潢川县财政局



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主体及运作模式	1
1.2.1 项目主体	1
1.2.2 项目运作模式	1
1.3 项目主管部门	2
1.4 项目性质	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	4
1.9 资金筹措方式	4
1.10 项目资本金安排情况	4
1.11 项目建设必要性	4
1.12 主管部门责任	8
1.13 项目单位合规性	9
1.14 项目手续办理情况	9
1.15 事前绩效评估情况	9
第二章 项目事前绩效评估	12
第三章 经济社会效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益	16
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	16
4.1 估算范围	16
4.2 投资估算	17
4.3 资金筹措及使用计划	19
4.4 项目资金保障措施	20
4.5 债券资金使用合规性	20
第五章 项目专项债券融资方案	21
5.1 编制依据	21
5.2 债券申请及使用计划	21

5.3 债券规模和期限安排	21
5.4 投资者保护措施	21
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	22
6.1 现金流入	22
6.2 现金流出	24
6.3 项目收益预测	27
6.4 项目本息覆盖倍数	27
6.5 总体评价结论	29
第七章 风险分析	29
7.1 项目主要风险因素识别	29
7.2 风险程度分析	30
7.3 防范和降低风险措施	31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

潢川县新胜园区何店棚户区改造项目

1.2 项目主体及运作模式

1.2.1 项目主体

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为潢川县房产服务中心。

潢川县房产服务中心为潢川县人民政府工作部门，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

1.2.2 项目运作模式

(1) 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为潢川县房产服务中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

(2) 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位负责将项目

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。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.3 项目主管部门

潢川县房产服务中心

1.4 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.5 建设地点

本项目建设地址位于潢川县 312 国道南侧，中轴大道西侧。

1.6 建设规模及内容

1、拆迁范围及规模

潢川县新胜园区 312 国道南侧，中轴大道西侧。本项目共计拆迁面积 304.20 亩，拆迁总建筑面积 49900.00 m²，拆迁总户数 217 户，拆迁总人口 1085 人。

2、建设规模及内容

规划安置地块面积 22800.00 m²（约 34.20 亩），规划建设总建筑面积 59600.00 m²，其中，地上建筑面积 50160.00 m²，地下建

筑面积9440.00 m²，主要建设内容包括安置房 49960.00 m²，共 400 套；配电房 200.00 m²。另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

3、土地出让规模

本项目共计拆迁面积 304.20 亩，其中安置区占地面积 34.20 亩，可出让土地面积为 270 亩。

表1-1 建设规模及内容一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	规划用地面积	22800.00	m ²	
2	总建筑面积	59600.00	m ²	
3	地下建筑面积	9440.00	m ²	
4	地上建筑面积	50160.00	m ²	
4.1	其中	住宅面积	49960.00	m ²
4.2		配电房	200.00	m ²
5	总户数	400	户	
7	基底面积	5196.00	m ²	
8	容积率	2.20		
9	建筑密度	22.79	%	
10	绿地率	35.20	%	
11	绿地面积	8025.60	m ²	
12	道路及广场	4778.40	m ²	
13	机动车位	480	个	
14	非机动车位	400	个	
15	充电桩	96	座	

1.7 建设期

项目建设为24个月。开工时间为 2023 年 09 月，预计完工时间为 2025年 08 月。

1.8 项目总投资

项目总投资为 24000.00 万元，其中工程费用 19640.18 万元，工程建设其他费用 1082.04 万元，基本预备费 1657.78 万元，建设期利息 1620.00 万元。

1.9 资金筹措方式

潢川县新胜园区何店棚户户区改造项目总投资为24000.00万元。资金来源为财政资金和专项债券资金。其中：本项目计划申请使用债券资金总额18000.00万元，已于2023年使用债券资金2000.00万元，已于2024年使用债券资金3900.00万元，本次申请使用12100.00万元；财政资金6000.00万元。

1.10 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金6000.00 万元作为项目资本金，占总投资的25.00%。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。

1.11 项目建设必要性

1. 11. 1 棚户户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，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。

国务院 2013 年第 14 次常务会议研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），提出棚户区改造是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。潢川县委县政府为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 号、《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、《国务院关于加快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 号文件）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（城中村）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，加快城中村改造步伐，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，努力把城中村改造成房屋质量优良、功

能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市城中村和旧住宅改造是落实科学发展观，维护广大人民群众根本利益的体现。

1. 11.2 是深化土地集约利用、提高土地利用效益的必然选择

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。

1. 11.3 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（城中村）改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，

是贯彻落实党的十九大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想和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（城中村）改造问题，对于促进潢川县城镇化健康发展，实现全面建成小康社会的目标，具有重要的现实意义。

1. 11.4 是城市规划和统筹发展的必然选择

本项目要站在潢川县城区建设的角度出发，用规划引领改造，用规划指导建设。棚户区（城中村）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地影响。

1. 11.5 是改善住房环境和城市面貌的必然选择

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（城中村）改造是改善人居环境、提升城市品味、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。通过改造，将平房换成采光充足、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；建成档次较高、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，本项目的建设是改善潢川县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

综上所述，潢川县新胜园区何店棚户区改造项目的建设是十分必要的。

1.12 主管部门责任

项目主管部门潢川县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。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的项目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。

1.13 项目单位合规性

潢川县房产服务中心为潢川县新胜园区何店棚户区改造项目的项目单位。

潢川县房产服务中心为事业单位，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：124115264193850344）；登记机关：潢川县房产服务中心；机构地址：河南省潢川县航空北道西258号；法定代表人：代伟；有效期：2019年12月30日至2024年12月30日。

潢川县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.14 项目手续办理情况

本项目手续办理工作主要由潢川县房产服务中心负责，包括项目可行性研究报告的批复等。

本项目已经取得的审批手续情况如下：

2022年10月25日，潢川县发展和改革委员会作出的《关于对潢川县新胜园区何店棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕283号）；

1.15 事前绩效评估情况

(1)事前绩效评估工作开展基本情况

潢川县房产服务中心委托秉方工程管理有限公司对潢川县新胜园区何店棚户区改造项目（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了工作方案，通过现场调研，组织实施评估，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《潢川县新胜园区何店棚户区改造项目-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《潢川县新胜园区何店棚户区改造项目-事前绩效评估报告》）

第二章 项目事前绩效评估

根据潢川县新胜园区何店棚户区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，潢川县新胜园区何店棚户区改造项目根据《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。

评估结论具体如下，潢川县新胜园区何店棚户区改造项目事前绩效评估得分为97分（具体评分见潢川县新胜园区何店棚户区改造项目政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），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；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

潢川县新胜园区何店棚户区改造项目政府债券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	
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	14	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	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	9	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
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	5	
总分			100	97	

本项目建设极大地改善了潢川县居民的居住环境，同时在征收相关区域内实施防洪排涝规划，治理黑臭水体，改善旧城市政基础设施，解决小潢河两岸公园绿地短缺和绿化不足问题，实现潢河生态环境综合治理。为此设置了相关事前绩效评估项目绩效目标，详细情况如下表所示：

项目事前绩效评估绩效目标表

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：征拆户数	217户
		指标2：新建安置房	400套
		指标3：项目总建筑面积	59600.00m ²
		指标4：可出让土地面积	270亩
	质量指标	指标1：工程竣工验收合格率	≥95%
		指标2：工程竣工配套基础设施正常使用率	≥95%
	时效指标	指标1：项目资金支出	按计划支出
		指标2：项目完成及时性	100%
		指标3：项目单方造价	低于全省同类项目单方面积造价平均值

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
效益指标	经济效益指标	指标1: 实现债券存续期内预期收益	≥95%
		指标2: 收支平衡	实现年度收支平衡和总体收支平衡
	社会效益指标	指标1: 有效促进内需, 拉动经济增长	有效促进
		指标2: 改善城市环境, 提高城市形象	显著改善
	生态效益指标	指标1: 提升城市生态水平	集中控制排放物的达标
		指标2: 改善居住生态环境	提升低收入群体住房条件
	可持续影响指标	指标1: 自然环境改观	区域环境得到可持续性改善
		指标2: 提高城镇化质量	持续提升
满意度指标	服务对象满意度指标	指标1: 服务对象满意度	≥95%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

1、项目建设可改观住房面貌, 优化人居环境。本项目实施后, 将建成一批保障性住房用于安置拆迁户, 居民从潮湿、破旧的房屋, 搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段, 将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间, 将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配臵。一个个社区、一条条街道变得视野开阔, 村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说, 完成了过去十年甚至几十年都不敢想象的变革。

2、棚户区改造有利于拉动市政投资和消费, 加速经济增

长。从投资方面来看，棚户区项目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。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

3、有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，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。

综上所述，本项目的建设具有较强的社会效益。

3.2 经济效益

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目的投资估算，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，本报告估算的投资范围包括建筑工程、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、基本预备费以及建设期利息等。

4.2 投资估算

本项目估算总投资 24000.00 万元，其中工程费用 19640.18 万元，工程建设其他费用 1082.04 万元，基本预备费 1657.78 万元，建设期利息 1620.00 万元。项目投资估算见下表：

投资估算构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计 （万元）
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
一	工程费用	16067.24	1437.68	2135.26	0.00	19640.18
(一)	安置区	16067.24	1437.68	2135.26	0.00	19640.18
1	主体工程	15407.56	0.00	2047.24	0.00	17454.80
1.1	住宅	12739.80	0.00	1748.60	0.00	14488.40
1.1.1	建筑	11490.80				11490.80
1.1.2	装修	1249.00				1249.00
1.1.3	给排水工程			499.60		499.60
1.1.4	电气工程			599.52		599.52
1.1.5	暖通工程			299.76		299.76
1.1.6	消防工程			349.72		349.72
1.2	配电房	34.00	0.00	6.00	0.00	40.00
1.2.1	建筑	32.00				32.00
1.2.2	装修	2.00				2.00
1.2.3	给排水工程			1.40		1.40
1.2.4	电气工程			2.80		2.80
1.3	地下建筑	2633.76	0.00	292.64	0.00	2926.40
1.3.1	建筑	2454.40				2454.40

1.3.2	装修	141.60				141.60
1.3.3	给排水工程			75.52		75.52
1.3.4	电气工程			84.96		84.96
1.3.5	暖通工程			56.64		56.64
1.3.6	消防工程			75.52		75.52
1.3.7	支护降水	37.76				37.76
2	室外工程	659.68	352.08	88.02	0.00	1099.78
2.1	大门	4.00				4.00
2.2	围墙	60.89				60.89
2.3	地上停车场	259.20				259.20
2.4	道路及广场	191.14				191.14
2.5	绿化工程	144.46				144.46
2.6	室外给排水工程		84.50	21.12		105.62
2.7	室外供配电工程		169.00	42.25		211.25
2.8	弱电系统		98.58	24.65		123.23
3	设备工程	0.00	1085.60	0.00	0.00	1085.60
3.1	机动车充电桩		480.00			480.00
3.2	非机动车充电桩		80.00			80.00
3.3	开闭所		3.60			3.60
3.4	燃气调压设备		2.00			2.00
3.5	变压器		30.00			30.00
3.6	燃气调压设备		90.00			90.00
3.7	电梯		400.00			400.00
	工程费用小计					19640.18
二	工程建设其他费用				1082.03	1082.03
1	建设管理费	依据财建[2016]504号			132.54	132.54
2	项目前期咨询费	参照国家计委计价格(1999)1283号文及发改价格[2015]299号文计取			45.03	45.03
3	工程勘察费	结合市场实际价格计取			94.27	94.27
4	工程设计费	参照国家计委、建设部计价格(2002)10号文计取及发改价格[2015]299号文计取			258.05	258.05
5	环境影响咨询服务费	结合项目实际计取			13.57	13.57
6	工程监理费	依据豫建监协(2015)19号文件计取			197.11	197.11

7	招标代理服务费	参照国家计委计价格(2002)1980号文及国家发改办价格(2011)534号文计取	21.22	21.22
8	造价服务咨询费	豫发改[2008]2510号文	154.61	154.61
9	场地准备费及临时设施	按第一部分工程费用的0.5%计取	58.92	58.92
10	劳动安全卫生评审费	结合项目实际计取	19.64	19.64
11	工程保险费	结合项目实际计取	58.92	58.92
12	消防安全评估费	参照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》(2016年8月10日)文件规定计入	28.15	28.15
	工程建设其他费用小计			1082.03
	第一+第二部分总和			20722.22
三	预备费		1657.78	1657.78
	建设投资			22380.00
四	建设期利息			1620.00
	项目总投资			24000.00

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资24000.00万元，拟申请专项债券及财政资金。拟申请使用债券资金18000.00万元，占总投资的75.00%；财政资金6000.00万元，占总投资的25.00%。本项目计划申请使用债券资金总额18000.00万元，已于2023年使用债券资金2000.00万元，已于2024年使用债券资金3900.00万元，本次申请使用12100.00万元。财政资金和使用债券资金均按照项目建设进度使用。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023年9月-12月	1,500.00	2,000.00
2	2024年1月-12月	2,200.00	16,000.00
3	2025年1月-9月	2,300.00	
	合计	6,000.00	18,000.00

4.4 项目资金保障措施

潢川县新胜园区何店棚户区改造项目将严格按照《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）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。

4.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，本项目的专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；

本项目的专项债券资金不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；

本项目的专项债券资金不用于货币化安置、补偿；

本项目的专项债券资金不用于 PPP 项目；

本项目的专项债券资金不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；

本项目的专项债券资金不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；

本项目的专项债券资金不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；

本项目的专项债券资金不用于房地产开发项目；

本项目的专项债券资金不用于一般性企业生产线或生产设备；

本项目的专项债券资金不用于租赁住房建设以外的土地储备；

本项目的专项债券资金不用于主题公园等商业设施。

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、潢川县新胜园区何店棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额18000.00万元，已于2023年使用债券资金2000.00万元，已于2024年使用债券资金3900.00万元，本次申请使用12100.00万元。

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18000.00万元，已于2023年使用债券资金2000.00万元，已于2024年使用债券资金3900.00万元，本次申请使用12100.00万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 投资者保护措施

潢川县房产服务中心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。如果潢川县

房产服务中心未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 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

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约366.52亩，拟采用产权调换安置，土地性质全部为居住用地，可

出让面积为 270 亩。

(2) 出让价格

根据市场调查，潢川县类似位置居住用地出让价格为 228.44 万元/亩，出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价按照 155.00 万元/亩进行设定，不考虑增长。根据对2020-2021年市场的调查情况如下：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格(万元/ 亩)	出让日期	用途	用地单位
1	京九大道南 侧、宏 达国际汽车 城东侧	49668.00	15049.40	202.00	2021.7.7	住宅 用地	郑州辰合实 业有限公司
2	潢川发展大 道与滨 河西路交叉 口西北	3827.00	1224.64	213.33	2021.3.18	住宅 用地	河南浩华置 业集团有限 公司
3	潢川宁西南 路东侧、 发展大道南 侧、滨河西 路西侧	68171.00	27609.26	270.00	2020.1.7	住宅用 地	光山县益国 置业有限公司
4	平均值			228.44			

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，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 200 万元/亩测算。

潢川县 2020-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 1.40%和 5.50%，平均增速 3.45%，2022 年潢川县 GDP 增速目标为 8.00%，并结合潢川县 2021 年和 2020 年市场的调查情况，基于谨慎性原则，此次按照增速 3%预测计算土地价格的的增长，土地价格如下表：

单位：万元

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
万元/亩	200	206	212.18	218.55	225.11

(续上表)

土地价格	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
万元/亩	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96

(3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第 3-10 年出让，每年出让比例12.5%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			第3年	第4年	第5年	第6年
1	土地出让收入	54,872.79	7,161.08	7,376.06	7,597.46	7,825.28
1.1	住宅用地出让收入	54,872.79	7,161.08	7,376.06	7,597.46	7,825.28
1.1.1	出让价格 (万元/亩)		212.18	218.55	225.11	231.86
1.1.2	出让比例		12.5%	12.5%	12.5%	12.5%
1.1.3	出让数量 (亩)			270	270	270

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	土地出让收入	8,060.18	8,301.83	2,299.74	2,367.45
1.1	住宅用地出让收入	8,060.18	8,301.83	2,299.74	2,367.45
1.1.1	出让价格(万元/亩)	238.82	245.98	253.36	260.96
1.1.2	出让比例	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%
1.1.3	出让数量(亩)	270	270	270	270

6.2 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〔2001〕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

序号	项目	合计	债券存续期			
			第3年	第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	17,149.99	1,932.82	1,989.58	2,048.03	2,108.19
1.1	上解省财政费用	1910.4	214.83	221.28	227.92	234.76
1.2	国有土地收益基金	1273.61	143.22	147.52	151.95	156.51
1.3	农业土地开发资金	135.04	16.88	16.88	16.88	16.88
1.4	新增建设用地有偿使用费	288	36	36	36	36
1.5	保障性安居工程资金	1910.4	214.83	221.28	227.92	234.76
1.6	农田水利建设资金	5,816.27	653.53	673.31	693.68	714.64
1.7	教育资金	5,816.27	653.53	673.31	693.68	714.64

（续上表）

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	政策性基金及费用	2,170.20	2,233.98	2,299.74	2,367.45
1.1	上解省财政费用	241.81	249.05	256.53	264.22

1.2	国有土地收益基金	161.20	166.04	171.02	176.15
1.3	农业土地开发资金	16.88	16.88	16.88	16.88
1.4	新增建设用地有偿使用费	36.00	36.00	36.00	36.00
1.5	保障性安居工程资金	241.81	249.05	256.53	264.22
1.6	农田水利建设资金	736.25	758.48	781.39	804.99
1.7	教育资金	736.25	758.48	781.39	804.99

6.3 项目收益预测

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			第3年	第4年	第5年	第6年
1	土地出让收入	63,680.19	7,161.08	7,376.06	7,597.46	7,825.28
2	政策性基金及费用	17,149.99	1,932.82	1,989.58	2,048.03	2,108.19
3	可用于偿还债券本息的 土地收益	46,530.20	5,228.26	5,386.48	5,549.43	5,717.09

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	土地出让收入	8,060.18	8,301.83	8,550.90	8,807.40
2	政策性基金及费用	2,170.20	2,233.98	2,299.74	2,367.45
3	可用于偿还债券本息的 土地收益	5,889.98	6,067.85	6,251.16	6,439.95

6.4 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2019年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地收益对融资本息的覆盖情况如下：

债券还本付息情况

金额单位：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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第二年	2,000.00	16,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第三年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第四年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第五年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第六年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第七年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第八年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第九年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第十年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	4.50%	810.00	2,810.00
第十一年	16,000.00		16,000.00		4.50%	720.00	16,720.00
合计		18,000.00	18,000.00	162,000.00		8,100.00	26,100.00

项目本息覆盖倍数

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		90.00	90.00	
第二年		810.00	810.00	
第三年		810.00	810.00	5,228.26
第四年		810.00	810.00	5,386.48
第五年		810.00	810.00	5,549.43
第六年		810.00	810.00	5,717.09
第七年		810.00	810.00	5,889.98
第八年		810.00	810.00	6,067.85
第九年		810.00	810.00	6,251.16
第十年	2,000.00	810.00	2,810.00	6,439.95
第十一年	16,000.00	720.00	16,720.00	
小计	18,000.00	8,100.00	26,100.00	46,530.20

本息覆盖倍数	1.78
--------	------

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 46,530.20 万元，应付债券本金及利息合计 26,100.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.78倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

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

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

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失

控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

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

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

7.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

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

工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：潢川县房产服务中心



主管部门：潢川县住房和城乡建设局



发改部门：潢川县发展和改革委员会



财政部门：潢川县财政局



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	1
1.5 建设规模及内容	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 项目资本金安排情况	3
1.10 债券资金使用合规性	3
1.11 项目运作模式	4
1.12 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 经济社会效益分析	8
3.1 社会效益分析	8
3.2 经济效益	9
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	9
4.1 估算范围	9
4.2 投资估算	10
4.3 资金筹措及使用计划	11
4.4 项目资金保障措施	12
第五章 项目专项债券融资方案	12
5.1 编制依据	12
5.2 债券申请及使用计划	13
5.3 债券规模和期限安排	13
5.4 投资者保护措施	13
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	13
6.1 现金流入	13

6.2 现金流出	17
6.3 项目收益预测	19
6.4 项目本息覆盖倍数	20
6.5 总体评价结论	21
第七章 风险分析	21
7.1 项目主要风险因素识别	21
7.2 风险程度分析	22
7.3 防范和降低风险措施	23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

潢川县房产服务中心

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

本项目建设地点位于信阳市潢川县潢光路西侧，京九大道南侧。

1.5 建设规模及内容

1、拆迁部分

本项目共计拆迁面积404.75 亩，拆迁总建筑面积102200.00 m²，拆迁总户数463户，拆迁总人口2315人。

2、新建部分

本项目新建部分总占地面积 36500.00 m²（合 54.75 亩），总建筑面积 96000.00 m²。其中，地上建筑面积 83400.00 m²，地下建筑面积12600.00 m²。主要建设内容包括安置房 83400.00 m²，共 700 套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

3、可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，其中安置区占地面积 54.75 亩，因此可出让的土地面积为 350 亩。

1.6 建设期

本项目建设期为3年。计划开工时间为2023年9月，计划完工时间为2026年9月。

1.7 棚改计划情况

2022年12月23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》（豫防稳办〔2022〕9号），将潢川县新胜园区新胜社区棚户区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42000.00万元，其中：工程费用32604.50万元，工程建设其他费用为2284.39万元，基本预备费为2791.11万元，建设期利息4320.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，已于2023年使用债券资金2500.00万元，已于2024年使用债券资金3500.00万元，本次申请使用9000.00万元；财政

资金10000.00万元。

1.9 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金10,000.00万元作为项目资本金，占总投资的23.81%。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。

1.10 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，本项目的专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；

本项目的专项债券资金不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；

本项目的专项债券资金不用于货币化安置、补偿；

本项目的专项债券资金不用于PPP项目；

本项目的专项债券资金不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；

本项目的专项债券资金不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；

本项目的专项债券资金不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；

本项目的专项债券资金不用于房地产开发项目；

本项目的专项债券资金不用于一般性企业生产线或生产设备；
本项目的专项债券资金不用于租赁住房建设以外的土地储备；
本项目的专项债券资金不用于主题公园等商业设施。

1.11 项目运作模式

(1) 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为潢川县房产服务中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

(2) 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位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。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.12 主管部门责任

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

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

第二章 项目事前绩效评估

根据潢川县新胜园区新胜社区棚户区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，潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目根据《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。

评估结论具体如下，潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目事前绩效评估得分为97分（具体评分见潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），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；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，

具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目政府债券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	
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	14	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	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	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
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	9	
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	5	
总分			100	97	

本项目建设极大地改善了潢川县居民的居住环境，同时在征收相关区域内实施防洪排涝规划，治理黑臭水体，改善旧城市政基础设施，解决小潢河两岸公园绿地短缺和绿化不足问题，实现潢河生态环境综合治理。为此设置了相关事前绩效评估项目绩效目标，详细情况如下表所示：

项目事前绩效评估绩效目标表

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：征拆户数	463户
		指标2：新建安置房	700套
		指标3：项目总建筑面积	96,000.00m ²
		指标4：可出让土地面积	350亩
	质量指标	指标1：工程竣工验收合格率	≥95%

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		指标2: 工程竣工配套基础设施正常使用率	≥95%
	时效指标	指标1: 项目资金支出	按计划支出
		指标2: 项目完成及时性	100%
		指标3: 项目单方造价	低于全省同类项目单方面积造价平均值
效益指标	经济效益指标	指标1: 实现债券存续期内预期收益	≥95%
		指标2: 收支平衡	实现年度收支平衡和总体收支平衡
	社会效益指标	指标1: 有效促进内需, 拉动经济增长	有效促进
		指标2: 改善城市环境, 提高城市形象	显著改善
	生态效益指标	指标1: 提升城市生态水平	集中控制排放物的达标
		指标2: 改善居住生态环境	提升低收入群体住房条件
	可持续影响指标	指标1: 自然环境改观	区域环境得到可持续性改善
		指标2: 提高城镇化质量	持续提升
满意度指标	服务对象满意度指标	指标1: 服务对象满意度	≥95%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

1、项目建设可改观住房面貌, 优化人居环境。本项目实施后, 将建成一批保障性住房用于安置拆迁户, 居民从潮湿、破旧的房屋, 搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段, 将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间, 将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配罝。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。对城市建设来说, 完成了过去十年甚至几十年都不敢想象的变革。

2、棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区项目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。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

3、有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，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。

综上所述，本项目的建设具有较强的社会效益。

3.2 经济效益

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点 and 人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目的投资估算，依据国家建设项目可行性研究报告投资估算的有关规定及工程方案进行，本报告估算的投资范围包括建筑工程、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、基本预备费以及建设期利息等。

4.2 投资估算

本项目估算总投资42000.00万元，其中：工程费用32604.50万元，工程建设其他费用为2284.39万元，基本预备费为2791.11万元，建设期利息4320.00万元。项目投资估算见下表：

投资估算构成表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计 （万元）
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
一	工程费用	25,862.34	5,592.06	1,150.10		32,604.50
1	主体工程	24,752.10	3,969.60	992.40		29,714.10
1.1	住宅	21,684.00	3,536.16	884.04		26,104.20
1.1.1	建筑	18,348.00				7,756.20
1.1.2	装修	3,336.00				3,336.00
1.1.3	给排水工程		800.64	200.16		1,000.80
1.1.4	电气工程		1,467.84	366.96		1,834.80
1.1.5	暖通工程		800.64	200.16		1,000.80
1.1.6	消防工程		467.04	116.76		583.80
1.2	地下建筑	3,068.10	433.44	108.36		3,609.90
1.2.1	建筑	2,898.00				2,898.00
1.2.2	装修	126.00				126.00
1.2.3	给排水工程		100.80	25.20		126.00
1.2.4	电气工程		201.60	50.40		252.00
1.2.5	暖通工程		60.48	15.12		75.60
1.2.6	消防工程		70.56	17.64		88.20
1.2.7	支护降水	44.10				44.10
2	室外工程	1,110.24	630.78	157.70		1,898.72

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计 （万元）
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
2.1	大门	60.00				60.00
2.2	围墙	61.12				61.12
2.3	地上停车场	300.13				300.13
2.4	道路工程	117.90				117.90
2.5	广场工程	262.74				262.74
2.6	绿化工程	308.35				308.35
2.7	室外给排水工程		180.22	45.06		225.28
2.8	室外供配电工程		337.92	84.48		422.40
2.9	弱电系统		112.64	28.16		140.80
3	设备工程		991.68	0.00		991.68
3.1	电梯		420.00			420.00
3.2	机动车充电桩		420.00			420.00
3.3	非机动车充电桩		1.68			1.68
3.4	变压器		150.00			150.00
二	工程建设其他费用				2,284.39	2,284.39
1	建设管理费				239.37	239.37
2	项目前期咨询费				71.69	71.69
3	工程勘察费				182.59	182.59
4	工程设计费				591.05	591.05
5	环境影响咨询服务费				13.57	13.57
6	工程监理费				488.79	488.79
7	招标代理服务				37.67	37.67
8	造价服务咨询费				342.22	342.22
9	场地准备费及临时设施费				163.02	163.02
10	劳动安全卫生评审费				32.60	32.60
11	工程保险费				97.81	97.81
12	消防安全评估费				24.00	24.00
三	预备费				2,791.11	2,791.11
四	建设期利息					4,320.00
五	项目总投资					42,000.00

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资为42,000.00万元，项目建设资金来源为财政预算资金及专项债券资金。其中：拟使用财政预算资金10,000.00万元，占总投资比例为23.81%；拟申请发行地方政府

专项债券32,000.00万元，占总投资比例为76.19%。本项目计划申请使用债券资金总额32,000.00万元，已于2023年使用债券资金2,500.00万元，已于2024年使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用9,000.00万元。财政资金和使用债券资金均按照项目建设进度使用。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023年	1,200.00	2,500.00
2	2024年	3,300.00	29,500.00
3	2025年	3,300.00	-
4	2026年	2,200.00	-
	合计	10,000.00	32,000.00

4.4 项目资金保障措施

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目将严格按照《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）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、潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目可行性研究报告

告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请发行专项债券32,000.00万元，已于2023年使用债券资金2,500.00万元，已于2024年使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用9,000.00万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目本次拟申请政府专项债券资金9,000.00万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 投资者保护措施

潢川县房产服务中心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。如果潢川县房产服务中心未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 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土地收入。

(1) 拟出让土地面积

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约404.75 亩，拟采用产权调换安置，可腾出净地约 350 亩，土地性质全部为居住用地，可全部用于出让。

(2) 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，查询2019-2022年公布的成交情况如下：

2022 年土地招拍挂信息					
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	光州大道与新五大道交叉口东南角	住宅	10,710.72	53.46	200.33
2	光州大道与新七大道交叉口东北角	住宅	9,072.23	49.58	183.00
3	发展大道与新六大街交叉口西南角	住宅	10,777.65	48.93	220.27
4	京九大道与宁西路交叉口西北角	住宅	6,524.70	27.99	233.13
5	京九大道与新六大街交叉口西南角	住宅	12,339.47	65.54	188.27

6	发展大道与宁西路交叉口西北角	住宅	3,561.44	15.48	230.00
7	发展大道与新二大街交叉口西北角	住宅	4,773.29	20.84	229.07
8	新五大道与新十大街交叉口西北角	住宅	16,487.10	82.44	200.00
9	发展大道与宁西南路交叉口	住宅	15,526.62	68.56	226.47
	平均值				212.28

2021 年土地招拍挂信息

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	京九大道南、花香路与春光路交叉口东北角	住宅	6,305.10	31.53	200.00
2	京九大道南、花香路与春耕路交叉口东北角	住宅	6,866.50	33.01	208.00
3	发展大道交新二大道西北角	住宅	15,074.24	66.50	226.67
4	京九大道南侧、宏达汽车城东侧	住宅	15,049.40	74.50	202.00
5	新生路与二环路交叉口	住宅	16,975.15	71.52	237.33
6	发展大道与滨河西路交叉口西北	住宅	1,224.64	5.74	213.33
7	三环路南、玉兰路东、和谐路北	住宅	4,202.64	32.33	130.00
8	发展大道北、宁西南路西	住宅	18,870.82	53.71	351.33
9	三环路北	住宅	5,226.33	29.58	176.67
10	二环路交东方路东北角	住宅	8,076.28	52.92	152.60
11	迎宾路交京九大道西南角	住宅	1,923.22	12.20	157.67
12	三环路北	住宅	5,695.43	33.50	170.00
	平均值				202.13

2020 年土地招拍挂信息

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	二环东路北、东方路西	住宅	8,053.58	46.55	173.00
2	华英大道北侧	住宅	6,124.79	26.63	230.00
3	京九大道南侧	住宅	9,588.35	103.17	92.93
4	华英大道北侧	住宅	922.80	4.61	200.00
5	宁西南路东侧、发展大道南侧、滨河西路西侧	住宅	27,609.26	102.26	270.00
	平均值				193.19

2019 年土地招拍挂信息

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	二环路北侧、规划 30 米路西侧	住宅	12,863.20	55.13	233.33
2	黄国路沿街西北侧	住宅	17,740.84	68.06	260.67

2020 年土地招拍挂信息					
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
3	弋阳路北侧金蝉路西侧	住宅	1,412.35	9.02	156.67
4	定城大道东侧	住宅	1,506.64	6.11	246.67
5	南海街	住宅	1,720.97	9.72	177.00
6	弋阳路与迎宾路交叉口	住宅	3,076.91	9.93	310.00
	平均值				230.72

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，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 200 万元/亩测算。

潢川县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.20%、1.40%和 5.50%，近三年平均增速 4.37%，2022 年潢川县 GDP 增速目标为 8.00%，并结合潢川县 2022 年、2021 年和 2020 年项目周边地块成交情况，基于谨慎性原则，此次按照增速 3%预测计算土地价格的增长，土地价格如下表：

单位：万元

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
万元/亩	200	206	212.18	218.55	225.11

(续上表)

土地价格	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
万元/亩	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96

(3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第 4-10 年出让，4-6 年出让比例 12%，7-10 年出让比例 16%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12

1.1	住宅用地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
1.1.1	出让价格(万元/亩)		218.55	225.11	231.86
1.1.2	出让比例		12%	12%	12%
1.1.3	出让数量(亩)		350	350	350

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	土地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
1.1	住宅用地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
1.1.1	出让价格(万元/亩)	238.82	245.98	253.36	260.96
1.1.2	出让比例	16%	16%	16%	16%
1.1.3	出让数量(亩)	350	350	350	350

6.2 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

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	22,699.83	2,475.92	2,548.67	2,623.50
1.1	上解省财政费用	2,529.67	275.37	283.64	292.14
1.2	国有土地收益基金	1,686.45	183.58	189.09	194.76
1.3	农业土地开发资金	175.00	21.00	21.00	21.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	373.32	44.80	44.80	44.80
1.5	保障性安居工程资金	2,529.67	275.37	283.64	292.14
1.6	农田水利建设资金	7,702.86	837.90	863.25	889.33
1.7	教育资金	7,702.86	837.90	863.25	889.33

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	政策性基金及费用	3,600.91	3,706.77	3,815.85	3,928.21
1.1	上解省财政费用	401.22	413.25	425.64	438.41
1.2	国有土地收益基金	267.48	275.50	283.76	292.28
1.3	农业土地开发资金	28.00	28.00	28.00	28.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	59.73	59.73	59.73	59.73
1.5	保障性安居工程资金	401.22	413.25	425.64	438.41
1.6	农田水利建设资金	1,221.63	1,258.52	1,296.54	1,335.69
1.7	教育资金	1,221.63	1,258.52	1,296.54	1,335.69

6.3 项目收益预测

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1	土地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
2	政策性基金及费用	22,699.83	2,475.92	2,548.67	2,623.50
3	可用于偿还债券本息的土地收益	61,622.73	6,703.18	6,905.95	7,114.62

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	土地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
2	政策性基金及费用	3,600.91	3,706.77	3,815.85	3,928.21
3	可用于偿还债券本息的土地收益	9,773.01	10,068.11	10,372.31	10,685.55

6.4 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2019年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地收益对融资本息的覆盖情况如下：

债券还本付息情况

金额单位：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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第二年	2,500.00	29,500.00		32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第三年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第四年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第五年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第六年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第七年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第八年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第九年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第十年	32,000.00		2,500.00	29,500.00	4.50%	1,440.00	3,940.00
第十一年	29,500.00		29,500.00	-	4.50%	1,327.50	30,827.50
合计		32,000.00	32,000.00			14,400.00	46,400.00

项目本息覆盖倍数

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		112.50	112.50	
第二年		1,440.00	1,440.00	
第三年		1,440.00	1,440.00	
第四年		1,440.00	1,440.00	6,703.18
第五年		1,440.00	1,440.00	6,905.95
第六年		1,440.00	1,440.00	7,114.62
第七年		1,440.00	1,440.00	9,773.01
第八年		1,440.00	1,440.00	10,068.11
第九年		1,440.00	1,440.00	10,372.31
第十年	2,500.00	1,440.00	3,940.00	10,685.55
第十一年	29,500.00	1,327.50	30,827.50	
小计	32,000.00	14,400.00	46,400.00	61,622.73
本息覆盖倍数	1.33			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益61,622.73万元，应付债券本金及利息合计46,400.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

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

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

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

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

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

7.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

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

3、项目政策风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：


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

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


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

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置 项目 实施方案

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局



项目主管部门：驻马店市驿城区房屋征收事务局



财政部门：驻马店市驿城区财政局



2023年12月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 征收拆迁情况.....	2
1.6 建设规模及内容.....	2
1.7 建设期.....	3
1.8 项目审批手续.....	3
1.9 项目总投资.....	3
1.10 主要经济技术指标.....	3
1.11 主管部门责任.....	4
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 经济社会效益分析	6
3.1 社会效益分析.....	6
3.2 经济效益.....	7
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	9
4.1 估算范围及主要编制依据、编制方法.....	9
4.2 投资估算及资金筹措.....	12
4.3 资金筹措及使用计划.....	15
4.4 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 专项债券使用方向合规性.....	17
5.5 投资者保护措施.....	18
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	19
6.1 项目主体及运作模式.....	19
6.1.1 项目主体.....	19
6.1.2 项目运营模式.....	19
6.1.3 项目收益管理.....	20
6.2 现金流入.....	20
6.2 现金流出.....	23
6.3 项目收益预测.....	25
6.4 项目本息覆盖倍数.....	25
6.5 总体评价结论.....	27
第七章 风险分析	27

7.1 项目主要风险因素识别	27
7.2 风险程度分析	28
7.3 防范和降低风险措施	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关,具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

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

1.4 建设地点

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目位于项目安置社区位于驻马店市团结路、雪松大道、盘古山路、驿城大道围

合区域，安置房规划用地面积 21287.0 m²（约合 31.9 亩）。该场址地势平坦，周边环境良好，交通便利，符合被拆迁居民需求和驻马店市城市总体规划，适合项目建设实施。

1.5 征收拆迁情况

该项目已列入《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）棚户区改造项目计划表，该项目拆迁范围为驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，项目拆迁区域总面积约 322.5 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 197300 m²，拆迁总户数为 328 户。

该项目拆迁范围约 322.5 亩，通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的城镇住宅净地面积共计 245 亩。

1.6 建设规模及内容

项目安置社区用地面积 21287.0 m²（约合 31.9 亩），总建筑面积 65989.6 m²，其中新建地上住宅建筑面积 48000.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 960.0 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 17029.6 m²。

项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 400 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库

及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

1.7 建设期

本项目建设期为 2 年。

1.8 项目审批手续

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》(豫保安居办函〔2021〕1 号)，将驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目列入国家棚改计划。

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》(驿发改〔2024〕27 号)，同意实施项目。

1.9 项目总投资

项目总投资估算为 35,710.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,367.20 万元，工程建设其他费为 9,664.30 万元(包括土地费用 8,932.00 万元)，预备费用 990.90 万元，建设期债券利息 1,687.50 万元。

1.10 主要经济技术指标

名称	单位	数量	备注
总用地面积	m ²	21287.00	约合 31.9 亩
总建筑面积	m ²	65989.60	
地上建筑面积	m ²	48960.00	
其中	住宅	m ²	48000.00
	社区配套服务用房	m ²	960.00
地下车库及设备用房等	m ²	17029.60	
建筑占地面积	m ²	5108.90	
容积率		2.3	
绿地率		36%	
建筑密度		24%	
户数	户	400	
机动车停车位	个	440	

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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

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

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

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

通过项目的建设显著改善当地居民的居住环境，提升居民的居住生活条件，建设各项公共设施和配套基础设施，促进社区发展和居民融入城市生活，提升城市形象，促进城乡一体化发展，实现城市现代化，促进人民安居乐业。项目的实施将带来一系列社会效益和社会影响，具体如下：

1、提升居民生活质量：项目的建设将改善居民的居住环境，提供更好的住房条件、供电、供水、燃气等基础设施设备，使居民享受更高品质的生活。

2、提升居民生活安全：改善棚户区的基础设施将减少安全隐患，防止火灾、漏电等事故的发生，为居民提供更加安全的生产生活环境。

3、促进就业和经济发展：改造项目的实施将创造大量的就业机会，提供给当地居民就业的机会，促进经济发展，提升居民的收入水平和生活质量。

4、提升城市形象和品质：改造后的配套基础设施将改善城市的整体形象，提升城市的品质和吸引力，吸引更多人流和资金流入。

5、推动社会和谐稳定：改造项目的实施将减少社会矛盾和不稳定因素，促进社会和谐稳定发展，提升居民对政府的认同感和满意度。

3.2 经济效益

通过项目的建设显著改善当地居民的居住环境，提升居民的居住生活条件，建设各项公共设施和配套基础设施，促进社区发展和居民融入城市生活，提升城市形象，促进城乡一体化发展，实现城市现代化，促进人民安居乐业。项目建设对当地经济的影响主要表现在以下方面：

1、拉动地方经济发展：通过项目的建设能够拉动驻马店的经济的发展，项目的实施涉及水电路气等一系列基础设施建设工作，这些工作的实施将会消耗大量的人力、物力和财力，从而带动当地的经济的发展。

2、提高当地居民的收入：改造项目实施后，原来的棚户区配套基础设施将得到改善，居民的居住条件将得到改善，这将增强居民的生活质量，提高居民的收入水平。

3、促进当地环境改善：改造项目实施后，将有组织地进行环境卫生治理和垃圾分类处理等工作，这将改善当地的生态环

境，为当地的生产生活提供更加优质的环境保障。

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

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围及主要编制依据、编制方法

项目总投资估算内容包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用及建设期利息等四个部分。

一、主要编制依据如下：

1、《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

2、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）》；

3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4、《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）；

5、《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）；

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、《<河南省房屋建筑与装饰工程预算定（HA01-31-2016）><河南省通用安装工程预算定额（HA02-31-2016）><河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）>综合解释》；

9、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

10、近期《驻马店建设工程造价信息》；

11、《驻马店市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（驻政〔2014〕100号）；

12、《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）；

13、《驻马店市人民政府办公室关于进一步规范市中心城区征地拆迁补偿工作的补充意见》（驻政办〔2016〕140号）

14、部分材料价格厂家询价，并考虑保管、运输、施工等综合因素。

二、编制方法：

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

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

4、工程建设其他费用

（1）土地费用：每亩按 200 万元计入；

（2）前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文及豫价房字〔1999〕337号文规定计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格

(2015) 299 号文实行市场调节价；

(3) 建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

(4) 勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

(5) 工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

(6) 工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510 号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

(7) 施工图审查费：根据相关文件，按设计费的 5% 计取；

(8) 招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开

建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办[2023]002 号）文件，按差额定率累进法计算。

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

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资估算为 35,710.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,367.2 万元，工程建设其他费为 9,664.3 万元（包括土地费用 8,932.00 万元），预备费用 990.90 万元，建设期债券利息 1,687.50 万元。

投资估算明细如下表：

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元/m ²)	
一	第一部分工程费用	18804.60	3122.80	1439.80		23367.20				
1	地上建筑工程	12484.80	2203.20			14688.00	m ²	48960.00		
1.1	地上住宅	12240.00	2160.00			14400.00	m ²	48000.00	3000.00	
1.2	社区配套用房	244.80	43.20			288.00	m ²	960.00	3000.00	
2	地下建筑工程	5211.00	919.60			6130.60	m ²	17029.60		
2.1	地下车库及设备用房等	5211.00	919.60			6130.60	m ²	17029.60	3600.00	
3	设备购置			1439.80		1439.80				
3.1	电力设备			725.90		725.90	m ²	65989.60	110.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			384.00		384.00	m ²	48000.00	80.00	
3.3	给水及消防设备等			329.90		329.90	m ²	65989.60	50.00	
4	室外工程	1108.80				1108.8				
4.1	绿化	229.90				229.90	m ²	7663.30	300.00	
4.2	道路硬化及广场铺装	340.60				340.60	m ²	8514.80	400.00	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1		

									1500000.00	
4.4	水电气管线等基础设施	388.30				388.30	m ²	16178.10	240.00	
二	第三部分工程建设其他费用				9664.30	9664.30				
1	土地费用				8932.00	8932.00	亩	31.90	280.00	
2	前期工作咨询费				15.20	15.20	第一部分工程费用	23367.20		0.07%
3	建设单位管理费				120.70	120.70	第一部分工程费用	23367.20		0.52%
4	勘察设计费				303.70	303.70	第一部分工程费用	23367.20		1.30%
5	工程监理费				201.00	201.00	第一部分工程费用	23367.20		0.86%
6	施工图审查费				15.20	15.20	勘察设计费	303.70		5.00%
7	造价咨询费				46.70	46.70	第一部分工程费用	23367.20		0.20%
8	招标代理服务费等				29.80	29.80	第一部分工程费用	23367.20		0.13%
三	基本预备费				990.90	990.90	第一+第三部分工程费用	23367.20		3.00%
四	建设期利息				1687.50	1687.50				
五	项目总投资	18804.60	3122.80	1439.80	12342.80	35710.00				

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 35,710.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,000.00 万元，占项目总投资的 70.01%，项目资本金 10,710.00 万元，由驻马店市驿城区财政安排，占项目总投资的 29.99%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	10,710.00	29.99%
2	债券资金	25,000.00	70.01%
3	其他资金		
合计		35,710.00	100.00%

本项目总投资 35,710.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 25,000.00 万元，财政安排资金 10,710.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	35,710.00	17,855.00	17,855.00
二	资金筹措	35,710.00	17,855.00	17,855.00
1	发行债券	25,000.00	12,500.00	12,500.00
2	配套资金	10,710.00	5,355.00	5,355.00

4.4 项目资金保障措施

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

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

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

2、驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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 25,000.00 万元，2024 年拟申请使用专项债券资金 12,500.00 万元，本次申请使用 5,200.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 25,000.00 万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

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

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

5.5 投资者保护措施

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

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的位于驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，涉及拆迁居民户数 328 户。

根据项目总规划，该项目拆迁范围约 322.5 亩（其中安置房用地 31.9 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的城镇住宅净地面积共计 245 亩，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 46,373.60 万元，专项债券存续期本息合计 36,250.00 万元，土

地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

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

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

① 拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 215 亩，全部为居住用地。

② 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驻马店市驿城区 2020 和 2021 年度本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/ 亩)	成交金额 (万元)
			(平方米)	(亩)			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42 号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59

8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价						289.12	

根据驻马店市驿城区土地交易总体情况，结合驻马店市驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 211~404.94 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 289.12 万元/亩，出于谨慎性考虑，债券存续期间不考虑土地价格增速，土地出让价格按参考案例平均出让价的 90%测算，即 260 万元/亩。

假设驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目改造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，债券存续期内不考虑土地价格增速，土地单价按 260 万元/亩，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、30% 和 30%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续						合计
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
预计出让面积(亩)	24.50	24.50	24.50	24.50	73.50	73.50	245.00
预计出让单价(万元/亩)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
土地出让收入(万元)	6,370.00	6,370.00	6,370.00	6,370.00	19,110.00	19,110.00	63,700.00

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

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

4、新增建设用地有偿使用费

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

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

7、教育资金

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

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

项目	债券存续期						
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上缴省财政费用 (土地出让收入*3%)	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
农业土地开发基金 (25元/平方米)	40.83	40.83	40.83	40.83	122.50	122.50	408.32
国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	127.40	127.40	127.40	127.40	382.20	382.20	1,274.00
新增建设用地有	22.87	22.87	22.87	22.87	68.60	68.60	228.68

项目	债券存续期						
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
偿使用费（14元/平方米）							
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
教育基金（土地出让净收益*10%）	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
费用合计	1,732.64	1,732.64	1,732.64	1,732.64	5,197.92	5,197.92	17,326.40

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 46,373.60 万元，详见下表：

项目	债券存续						
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	6,370.00	6,370.00	6,370.00	6,370.00	19,110.00	19,110.00	63,700.00
政策性基金及费用	1,732.64	1,732.64	1,732.64	1,732.64	5,197.92	5,197.92	17,326.40
可用于偿还债券本息的	4,637.36	4,637.36	4,637.36	4,637.36	13,912.08	13,912.08	46,373.60

6.4 项目本息覆盖倍数

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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 2020、2021 年度项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		12,500.00		12,500.00	562.50	562.50
第二年	12,500.00	12,500.00		25,000.00	1,125.00	1,125.00
第三年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第四年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第五年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第六年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第七年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第八年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第九年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第十年	25,000.00		12,500.00	12,500.00	1,125.00	13,625.00
第十一年	12,500.00		12,500.00		562.50	13,062.50
合计		25,000.00	25,000.00		11,250.00	36,250.00

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		562.50	562.50	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年		1,125.00	1,125.00	
第六年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第七年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第八年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第九年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第十年	12,500.00	1,125.00	13,625.00	13,912.08
第十一年	12,500.00	562.50	13,062.50	13,912.08
合计	25,000.00	11,250.00	36,250.00	46,373.60
本息覆盖倍数	1.28			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 46,373.60 万元，应付债券本金及利息合计 36,250.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

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

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

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成

本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

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

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

7.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府

推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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