2020 年郑州市中原区棚户区改造项目

（郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）

实　施　方　案

目录

第一章 项目概况 3
1.1 项目名称 3
1.2 项目单位 3
1.3 项目性质 3
1.4 建设地点 3
1.5 建设规模及内容 3
1.6 项目批复及纳入棚改计划情况 3
1.7 项目总投资 4
1.8 项目建设期 4
1.9 主要技术经济指标 4
1.10 主管部门责任 5
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 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 投资估算范围 7
3.2 投资估算 7
3.3 资金筹措计划 9
第四章 项目专项债券融资方案 10
4.1 融资方案 10
4.2 偿债保障措施 10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 11
5.1 项目融资成本 11
5.2 项目收益及平衡情况 12
第六章 风险分析 18
6.1 经济环境风险 18
6.2 社会稳定风险 18
6.3 项目管理风险 18
第七章 信息披露计划 19
第八章 绩效评估开展情况 20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目单位

郑州中原常西湖新区管理委员会是本项目主管单位和实施单位。

1.3 项目性质

项目性质：有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目，位于郑州市中原区，北靠郑上南辅道，南邻市民大道，东接凯旋路，西临河清路。

1.5 建设规模及内容

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目位于郑州市中原区，项目共征收住宅面积78万平方米，安置面积118.3万平方米。建设内容包括：新建安置用房、物业用房、商业用房（集体经济）及配套公共服务设施用房，建设小区道路、绿化等附属设施工程。

1.6 项目批复及纳入棚改计划情况

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于郑州市中原区大李—西岗（1-2组）棚户区改造项目可行性研究报告的批复	中原发改统计字〔2014〕19号	郑州市中原区发展改革和统计局	2014年2月20日
关于《郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李—西岗（1-2组）棚户区改造项目环境影响报告表》	中原环建表〔2017〕060号	郑州市中原区环境保护局	2016年12月13日
郑州市中原区国土资源局关于中原区大李—西岗（1-2组）棚户区改造项目用地审查意见的函	中原国土函〔2014〕7号	郑州市中原区国土资源局	2014年6月16日
郑州市人民政府关于郑州市中原区大李—西岗（1—2组）棚户区改造项目控制性详细规划的批复	郑政函〔2016〕240号	郑州市人民政府	2016年8月1日

2014 年 6 月 2 7 日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅出具《关于下 达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17 号），该文件确 认郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目纳入 2014 年棚改计划。

1.7 项目总投资

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目总投资规模 550,000.00 万元。

1.8 项目建设期

项目建设期：7 年，因前期工作、资金筹措等相关安排，工期有所延长，开工日期：2018 年 7 月，预计完工日期：2025 年 7 月。

1.9 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称		单位	数量
1	规划总用地面积		平方米	301490
2	建设用地面积		平方米	219307
3	总建筑面积		平方米	1351308.54
	地上建筑面积		平方米	946971.28
	其中	住宅建筑面积	平方米	893803.42
		配套建筑面积	平方米	40193.07
		幼儿园	平方米	9915.4
	地下建筑面积		平方米	404337.26
4	居住总户数		户	9360
	其中	65 平方米居住户数（约占总数 23.40%）	户	2191
		85 平方米居住户数（约占总数 42.54%）	户	3981
		120 平方米居住户数（约占总数 21.62%）	户	2024
		140 平方米居住户数（约占总数 12.44%）	户	1164
	居住总人口		人	29952
5	容积率			4.32
6	绿地率		%	31.62
7	建筑基底面积		平方米	45115.66
8	住宅建筑面积毛密度		万㎡/h ㎡	4.08
7	停车率		辆/户	1.19
8	停车位	地上停车位	个	247
		地下停车位	个	10909
9	总投资		万元	550000

1.10 主管部门责任

郑州中原常西湖新区管理委员会作为项目主管单位，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。郑州中原常西湖新区管理委员会要将中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造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。郑州中原常西湖新区管理委员会未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

根据《中原区深入推进新型城镇化建设新3年行动计划（讨论稿）》，决定实施新3年（2016-2018年）行动计划，抓住建设郑州市中心城区西部核心区的发展定位，以老城区改造提升、常西湖新区开发、中原新区建设为三大主战场，加快推进棚户区改造，使中原区棚户区改造建设走在全省前列，拉动地区固定资产投资增长、促进经济社会统筹协调发展。

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的实施，对于提升中原区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义。

2.2 经济效益

城镇化的建设能将各个村庄有效的结合起来连片开发实现了项目建设的经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了周边地块的经济价值，为周边居民带来丰厚的利润。项目具有良好的经济效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 投资估算范围

本项目投资估算范围主要包括拟建居住建筑、配套建筑以及区内道路、绿化、水电等基础设施的建筑费用、公用工程、总图、工程建设其他费、附属物补偿费和房屋补偿费等。

3.2 投资估算

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目总投资规模55亿元，其中工程费用为388,911.10万元，工程建设其他费用为134,898.09万元，预备费为26,190.81万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
工程费用	388,911.10
其他费用	134,898.09
基本预备费	26,190.81
总投资规模	**550,000.00**

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				估算指标		
		建安工程费用	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	388911.10	0.00	0	388911.10			
1	主体工程	329317.25	0.00	0	329317.25			
1.1	住宅	214512.82	0.00		214512.82	㎡	893803.42	2400
1.2	幼儿园	1983.08	0.00		1983.08	㎡	9915.40	2000
1.3	配套用房	7234.75	0.00		7234.75	㎡	40193.07	1800
1.4	车库坡道及	458.91	0.00		458.91	㎡	3059.39	1500

	疏散楼梯							
1.5	地下建筑	105127.69	0.00		105127.69	㎡	404337.26	2600
2	基础设施工程	7811.45	0.00	0	7811.45	㎡		
2.1	道路及硬化	2516.42	0.00		2516.42	㎡	104850.68	240
2.2	景观绿化	832.14	0.00		832.14	㎡	69344.87	120
2.3	给排水及消防	1688.66	0.00		1688.66	㎡	241237.70	70
2.4	供电通信	1206.19	0.00		1206.19	㎡	241237.70	50
2.5	防雷及接地	675.65				㎡	1351308.54	5
2.6	暖通燃气	1568.05	0.00		1568.05	㎡	241237.70	65
3	设备购置（电梯）	8000.00		0	8000.00	部	200	400000
4	装饰装修工程	43782.40			43782.40	㎡	4864710.744	90
二	工程建设其他费用			134898.09	134898.09			
1	附属物补偿费			72637.68	72637.683	《中原区大李村拆迁补偿安置办法》		
2	房屋补偿费			38821.68	38821.68			
3	城市基础设施配套费			8049.26	8049.26	按建设项目的建筑面积计征，每平方米征收 85 元		
4	建设单位管理费			1042.21	1042.21	财政部财建（2002）394 号文		
5	工程勘察费			7471.49	7471.49	国家计委、建设部计价格（2002 10 号文		
6	工程设计费			2528.22	2528.22	国家计委、建设部计价格（2002 10 号文		
7	工程监理费			2155.28	2155.28	发改价格（2007）670 号文		
8	招标代理费			113.72	113.72	计价格（2002）1980 号文		
9	前期咨询费			168.29	168.29	国家计委计价格（1999）1283 号文		
10	施工图审查费			466.69	466.69	按工第一部分工程费用的 0.12％计算		
11	工程造价咨询费			700.04	700.04	按豫发改收费【2008】2510 号文计算		
12	竣工图编制费			202.26	202.26	按设计费的 8%计算		
13	环境影响咨询费			152.36	152.36	国家发改委发改价格[2011]534 号文件		

14	劳动安全卫生评价费			388.91	388.91	按工程直接费的0.1%计算
15	临时设施费			1944.56	1944.56	按工程直接费的0.5%
三	预备费				26190.81	
1	基本预备费				26190.81	（一十二）*5%
2	涨价预备费					暂停征收
四	总投资	388911.10	0.00	134898.90	550000.00	

3.3 资金筹措计划

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目总投资金额550,000.00万元，已于2018年使用土地储备专项债券资金25,500.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额400,000.00万元，已于2019年使用债券资金109,600.00万元、2020年使用债券资金80,000.00万元、2021年使用债券资金113,900.00万元、2022年使用债券资金19,700.00万元，2024年7月使用债券资金5,400.00万元，本次申请使用25,000.00万元。其余建设124,500万元由项目单位自筹。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 融资方案

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目拟申请使用棚户区改造专项债券共 400,000.00 万元，期限 5 年期，资金全部用于项目建设。

序号	项目名称	总投资规模（万元）	拟申请专项债券规模（万元）	拟申请本期债券规模（万元）
1	郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目	550,000.00	400,000.00	25,000.00

4.2 偿债保障措施

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。项目对应的腾空土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。郑州市中原区财政局按照财政专项资金管理要求，保证郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目融资成本

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目拟申请使用棚户区改造专项债券资金 400,000.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 400,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 109,600.00 万元、2020 年使用债券资 80,000.00 万元、2021 年使用债券资 113,900.00 万元、2022 年使用债券资 19,700.00 万元,2024 年 7 月使用债券资金 5,400.00 万元，本次申请使用 25,000.00 万元。

其中 2019 年使用棚户区改造专项债资金 109,600.00 万元，票面利率 3.33%，期限为五年；2020 年使用专项债资金 80,000.00 万元，票面利率 3.34%，期限为五年。

大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目前期工作中，已使用土地储备专项债券资金 25,500 万元，利率为 3.91%，期限为 5 年，本息合计 30,485.25 万元。已使用棚户区改造专项债券资金 109,600.00 万元，利率为 3.33%，期限为 5 年，本息合计 127,848.40 万元。

土地储备专项债券应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		25,500.00		25,500.00	0.00	0.00
2019 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2020 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2021 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2022 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2023 年	25,500.00		25,500.00	0.00	997.05	26,497.05
合计			25,500.00		4,985.25	30,485.25

假设 2020 年及后续使用的棚户区改造专项债券票面利率 4.5%，期

限5年，在债券存续期每年年末支付债券利息，到期后一次还本，债券存续期内，应还本付息情况如下：

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年		109,600.00		109,600.00		
2020年	109,600.00	80,000.00		189,600.00	3,649.68	3,649.68
2021年	189,600.00	113,900.00		303,500.00	7,249.68	7,249.68
2022年	303,500.00	19,700.00		323,200.00	12,375.18	12,375.18
2023年	323,200.00			323,200.00	13,261.68	13,261.68
2024年	323,200.00	76,800.00	109,600.00	290,400.00	13,261.68	122,861.68
2025年	290,400.00		80,000.00	210,400.00	13,068.00	93,068.00
2026年	210,400.00		113,900.00	96,500.00	9,468.00	123,368.00
2027年	96,500.00		19,700.00	76,800.00	4,342.50	24,042.50
2028年	76,800.00			76,800.00	3,456.00	3,456.00
2029年	76,800.00		76,800.00		3,456.00	80,256.00
合计		400,000.00	323,200.00		83,588.40	483,588.40
棚户区改造专项债券本息合计	483,588.40					
已使用土地储备专项债券本息合计	30,485.25					
融资成本总计	514,073.65					

5.2 项目收益及平衡情况

5.2.1 土地出让价格预测

①中原区土地市场情况

经查询郑州市土地交易中心土地出让信息，筛选2018年项目周边所出让城镇住宅地块4宗：郑政出〔2018〕105（网）（冉屯北路东、农业路北）、郑政出〔2018〕136（网）（合欢街北、银屏路东）、郑

政出〔2018〕82（网）（冉屯北路东、农业路北），郑政出〔2018〕85（网）（健民路北、站前西路东），本次评价参考上述4宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

中原区土地出让情况表

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成交价格(万元）	单价（万元/亩）
1	郑政出〔2018〕105（网）	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/9/17	6.436	5,901.00	916.87
2	郑政出〔2018〕136（网）	商业用地	合欢街北、银屏路东	2018/11/2	18.24	11,238.00	616.12
3	郑政出〔2018〕82（网）	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/7/16	18.72	16,904.00	902.99
4	郑政出〔2018〕85（网）	商业用地	健民路北、站前西路东	2018/7/16	19.18	11,355.00	592.02

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

假设大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目范围内腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目范围内腾空土地于一年内出售完毕，出让价格参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

项目	地块	占地面积（亩）	中标总地价（万元）
1	郑政出〔2018〕105（网）	6.436	5,901.00
2	郑政出〔2018〕136（网）	18.24	11,238.00
3	郑政出〔2018〕82（网）	18.72	16,904.00
4	郑政出〔2018〕85（网）	19.18	11,355.00
	平均地价	757.00	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，按照平均价格测算出 2018 年出让价格为 757 万/亩，结合土地价格增长率为 2018 年中原区 GDP 目标增速（7%）。现预测大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目范围内腾空土地出让区土地价格如下：

腾空土地出让区土地价格预测表

项目	2019 年	2010 年	2021 年	2022 年	2023 年
出让价格（万/亩）	757.00	809.99	866.69	927.36	992.27

5.2.2 土地出让收入预测

根据 2019 年郑州市中原区棚户区改造项目建设及土地出让计划，拟于债券存续期第五年内进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年中

原区 GDP 目标增速（7%）的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

预计土地价格增速为 2018 年中原区 GDP 目标增幅（7%）

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
大李-西岗（1-2 组）棚户区改造	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44
土地出让收入	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44

5.2.3 土地出让收益预测

大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的项目收益通过棚户区改造范围内腾空土地出让实现。假设项目相关腾空土地自债券存续期第五年（2023年）开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现土地出让收入760,856.44万元，按土地出让政策规定，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等费用，可用于资金平衡的土地出让收益为666,452.91万元。

土地出让收益表

单位：万元

序号	项目	金额
1	**土地出让收入**	**760,856.44**
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	22,825.69
3	农业土地开发基金（22.5 元/平米）	1,150.18
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	15,217.13
5	新增建设用地有偿使用费（64 元/平方米）	3,271.61

6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	22,825.69
7	建设总投资	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7）	145,566.14
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	14,556.61
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	14,556.61
11	**用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）**	**666,452.91**

项目收支出收益表

单位：万元

年度	土地储备专项债还本付息	棚改专项债还本付息	还本付息支出合计	土地出让收益
2019 年	997.05		997.05	
2020 年	997.05	3,649.68	4,646.73	
2021 年	997.05	7,249.68	8,246.73	
2022 年	997.05	12,375.18	13,372.23	
2023 年	26,497.0	13,261.68	39,758.73	666,452.9
2024 年		122,861.6	122,861.68	
2025 年		93,068.00	93,068.00	
2026 年		123,368.00	123,368.00	
2027 年		24,042.50	24,042.50	
2028 年		3,456.00	3,456.00	
2029 年		80,256.00	80,256.00	
合计	30,485.2	483,588.40	514,073.65	666,452.9

项目收益平衡表

单位：万元

融资本息		项目收益
本次棚改专项债	已使用的土储专项债	土地出让收益
483,588.40	30,485.25	666,452.91
融资总成本		本息覆盖倍数
514,073.65		1.30

预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.30,项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

第六章 风险分析

6.1 经济环境风险

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

6.2 社会稳定风险

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

6.3 项目管理风险

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

第七章 信息披露计划

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）规定，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。全套信息披露文件通过河南省财政厅网站-中央结算公司官方网站（http://www.chinabond.com.cn/）详细披露。

债券存续期内，由行业主管部门和项目单位及时披露项目进度、债券资金使用情况等信息，并对可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项进行随时披露。

第八章 事前绩效评估开展情况

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。本项目的实施具有必要性、公益性、经济性，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。综合评价对本项目应“予以支持”。

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

实施方案

项目单位：新郑市薛店镇人民政府

主管部门：新郑市住房和城乡建设局

财政局：新郑市财政局

编制时间：二〇二二年十月

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 2

1.5 建设规模及内容 2

1.6 建设期 4

1.7 项目总投资 4

1.8 主要经济技术指标 4

1.9 项目审批手续 5

1.10 主管部门责任 6

第二章 项目社会经济效益 7

2.1 项目的提出 7

2.2 项目建设背景 8

2.3 社会效益 9

2.4 经济效益 12

2.5 公益性分析 13

第三章 项目投资估算与资金筹措 14

3.1 估算范围 14

3.2 估算说明..... 14
3.3 投资估算..... 16
3.4 资金筹措计划..... 21
3.5 项目资金保障措施..... 21
3.6 事前绩效评估..... 22
第四章 项目专项债券融资方案..... 24
4.1 编制依据..... 24
4.2 债券使用计划..... 25
4.3 债券规模和期限安排..... 25
4.4 项目建设运营模式..... 25
4.5 债券资金使用合规性..... 26
4.6 投资者保护措施..... 26
第五章 项目收益与融资自求平衡分析..... 28
5.1 现金流入..... 28
5.2 现金流出..... 30
5.3 资金平衡分析..... 33
5.4 结论..... 34
第六章 风险分析..... 35
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... 35
6.2 影响项目收益的风险及控制措施..... 35
6.3 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... 36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为新郑市薛店镇人民政府。

名称：新郑市薛店镇人民政府

类型：机关

法定代表人：张海青

营业期限：长期有效

地址：河南省新郑市薛店镇卫生路 1 号

统一社会信用代码：11410184005299849X

综上，新郑市薛店镇人民政府系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，其在中国境内依法成立且合法存续，新郑市薛店镇人民政府具备以项目申请债券的主体资格。

1.3 项目性质

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

求。

1.4 建设地点

本项目拟实行实物安置，安置地点：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

1.5 建设规模及内容

1.5.1 拆迁规模

本项目涉及拆迁区域总占地面积 2403 亩，征收户数 560 户，涉及拆迁人数 2400 人，拆迁各类房屋面积合计 83962 ㎡，全部为住宅面积。

1.5.2 安置规模

本项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约 144000 ㎡，本次拟通过实物安置 144000 ㎡，折合住宅 1309 套。其中，项目一期建设住宅面积 106829.25 ㎡，折合住宅套数 909 套，剩余部分另行安置。

1.5.3 安置区建设规模及内容

⑴建设规模

本项目安置区总占地 76937.20 ㎡（约合 115.41 亩），总建筑面积约 230025.09 ㎡，其中：地上建筑面积 173336.40 ㎡，地下建筑面积 56688.69 ㎡。总安置户数 1309 户，其中：

A 地块用地面积 47846.40 平方米（合 71.77 亩），总建筑面积 156024.92 平方米，总安置户数 900 户。地上建筑面积 116027.52 平方米，其中：主要建筑物住宅 98106.92 平方米，公共服务配套 6207.72 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 11712.88 平方米；地下建筑面积 39997.40 平方米。

B 地块用地面积 29090.8 平方米（合 43.64 亩），总建筑面积 74000.16 平方米，总安置户数 409 户。地上建筑面积 57308.88 平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中，A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

⑵建设内容

本项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

1.6 建设期

本项目从 2022 年 12 月开始施工前期准备工作，到 2025 年 11 月安置工作全部完成，计划安排工期 36 个月。

1.7 项目总投资

本项目估算总投资 83362.25 万元，其中项目一期计划总投资约 6.46 亿。

项目一期总投资为 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。（本次计划按照项目一期规模申请债券资金，下文涉及的项目总投资及资金筹措均以本项目一期规模进行描述。）

1.8 主要经济技术指标

表 1-1：项目一期主要技术指标表

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	合计	备注
1	建设用地面积	㎡	29718.36	29090.80	58809.16	88.21 亩
2	总建筑面积	㎡	96910.20	74000.16	170910.37	
2.1	地上建筑面积	㎡	72067.01	57308.88	129375.89	
2.1.1	住宅	㎡	60936.17	45893.08	106829.25	
2.1.2	公共服务配套	㎡	3855.74	5936.71	9792.45	
2.1.3	底商	㎡	7275.11	5479.09	12754.19	
2.2	地下建筑面积	㎡	24843.19	16691.29	41534.48	
3	道路及硬化面积	㎡	15403.02	14501.76	29904.79	

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	合计	备注
4	绿地面积	㎡	9209.72	8727.24	17936.96	
5	机动车停车位	个	500.00	409.00	909.00	
6	非机动车停车位	个	750	409	1159	

表 1-2：项目一期主要经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	项目总投资	万元	64641.02	
2	工程费用	万元	47097.35	
3	工程建设其他费用	万元	8036.96	
4	基本预备费	万元	2756.72	
5	建设期利息	万元	6750.00	
6	资金筹措	万元	64641.02	
7	自有资金	万元	17641.02	
8	所占比例	%	27.29	
9	债券资金	万元	47000.00	
10	所占比例	%	72.71	
11	土地出让收入	万元	136400.00	计算期合计
12	土地出让基金及费用（含资金）	万元	13474.67	计算期合计
13	土地收益提取各类资金	万元	21839.07	计算期合计
14	运营期利息	万元	4230.00	计算期合计
15	五通一平费用	万元	2480.00	计算期合计
16	项目总成本	万元	35313.74	计算期合计
17	项目净收入	万元	101086.27	计算期合计
18	本息覆盖倍数		1.70	
19	借款偿还期		5	含建设期

1.9 项目审批手续

2022 年 4 月 21 日河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号），将新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目列入郑州市棚改计划，计划安置 915 套。

2022 年 10 月 12 日，新郑市发展和改革委员会出具《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新郑发改综字〔2022〕68 号），原则同意该项目。

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

新郑作为郑州市的卫星新城，着重加强城镇化建设和城乡融和发展，充分利用新郑现有轩辕黄帝故里等丰富的历史文化资源，优化用地结构，构建与之相应的文化空间载体，合理进行城镇职能分工，承接城市产业转移，以新市镇为支撑，以新型农村社区为基点，实现新型城镇化先行突破，积极主动融入郑州都市区的发展建设之中。

本项目位于新郑市薛店镇，具体改造范围为包含草店、龙占洼、贾庄、包嶂山。目前该区域居民自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，现有条件已经无法满足居民简单的日常生活需要。缺乏集中的公共绿地及必要的公共设施，外部环境严重影响城市景观，居住环境有待进一步改进。道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个区域与新郑市的城乡发展环境极不协调，这样的环境已经无法适应新郑市城市发展的需要。

近年来随着城市化进程的发展，新郑市积极响应国家关于棚户区改造相关政策，两委班子抓住新型城镇化建设的契机，在省、市政府的领导和支持下，加快推进棚户区的改造工作。为了加快推进城市化进程，认真贯彻落实省、市、区关于棚户区改造和新型社区建设的相关政策，按照《郑州市城市总体规划》、《新郑市城乡总体规划（2016-2035）》的相关规定，新郑市薛店镇人民政府提出了本项目

的实施。

2.2 项目建设背景

中共中央政治局常委、国务院总理李克强在全国资源型城镇可持续发展及城中村改造工作座谈会上强调，要加快资源型城镇可持续发展，加大城中村改造力度，着力破解城镇内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。

⑴全面推进城市棚户区改造。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房层维修改造，完善使用功能和配套设施。

⑵多方面资金筹措渠道。中央加大对棚户区改造的补助，对财政困难地区予以倾斜。省级人民政府也要相应加大补助力度。市、县人民政府应切实加大棚户区改造的资金投入，可以从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中.安排资金用于棚户区改造支出。各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。

⑶确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供

应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

⑷落实税费减免政策。对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。落实好棚户区改造安置住房税收优惠政策，将优惠范围由城市和国有工矿棚户区扩大到国有林区、昆区棚户区。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

⑸完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解决。

2.3 社会效益

本项目位于新郑市薛店镇，具体改造范围包含草店、龙占洼、贾庄、包嶂山。项目的建设是改善人居环境、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。

⑴项目的建设是“适势而生，随势而兴”，是新郑市提升城市发展水平的必然选择

改革开放以来，我国农村经济快速发展，农民生活水平显著提高，村党组织领导的充满活力的村民自治机制初步形成，各项社会事业长足进步。但农村基础设施建设、公共服务、村民委员会的自治功能、社会力量参与社会主义新农村建设等方面与全面建设小康社会的要求还不相适应。

本项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。因此说项目的建设是“适势而生，随势而兴”，是农民群众建设美好家园示范区的必然选择。

⑵项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

项目建成后，可大大缓解新郑市住宅紧张的局面。同时，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，能极大地提升新郑市乃至周边地区人居环境的品质。

⑶项目的建设是扩大内需，保持当地国民经济快速健康发展的有效手段

刺激内需、增加居民消费是我国国民经济发展的重要措施。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。

本项目的建设，可以加快新郑市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动新郑市国民经济的快速发展。

⑷项目的建设是扩大就业，保障和改善民生，加快城镇化进程的重要途径

发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。项目的建设可以提升新郑市的城市形象，带动当地经济发展及提高居民收入和生活水准。因此说项目的建设是民生工程，是扩大就业，加快城镇化进程的重要途径。

⑸项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得

到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目是新郑市城乡形势发展的需要，是扩大内需的重大举措。对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，建设城市新社区，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对新郑市的社会经济发展产生巨大的拉动作用。

2.4 经济效益

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

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

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。

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

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

2.5 公益性分析

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

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。

棚户区改造改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展，在缩小社会差距的同时，促进了人与社会环境的和谐发展，对城市环境效益具有极大的推动和促进作用，是实现城市建设和发展战略的一个重要环节。

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用及建设期利息等。本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费。

3.2 估算说明

⑴编制依据

1）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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）《郑州市建设工程材料基准价格信息》（2022 年 2 季度）；

6）《关于发布 2022 年 1～6 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2022〕2 号）；

7）新郑市近期已完类似工程的投资估算资料；

8）拟建项目各单项工程的建设内容及工程量；

9）河南省有关的造价文件。

10）国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；

11）现行投资估算的有关规定。

⑵编制方法

1）工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材

料价格和郑州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2）建筑材料价格均依据郑州市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

①安置区土地费用：根据建设单位提供的资料，本项目建设用地按照 66 万元/亩的价格计入总投资，项目占地 88.21 亩，土地费共计 5822.08 万元。

②项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

③建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文、豫价房字〔1999〕337 号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

④勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑤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 号文及豫发改收费〔2011〕627 号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑥招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文和

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），参考市场价计取；

⑦环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125 号及国家发改办价格〔2011〕534 号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑧节能审查咨询服务费：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）并参考市场价计取；

⑨工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

4）基本预备费：按工程建设费用与其他费用之和的 5%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 83362.25 万元，其中项目一期总投资 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。项目一期投资估算具体构成见下表：

表 3-1　项目一期投资构成明细表

序号	项目名称	估　算　金　额　（万　元）					主　要　技　术　经　济　指　标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	第一部分工程费用								
1	建筑工程	33019.53	5826.98	0.00	0.00	38846.51	㎡	170910.37	
1.1	住宅建筑面积	20885.12	3685.61			24570.73	㎡	106829.25	2300.00
1.2	公共服务配套	1248.54	220.33			1468.87	㎡	9792.45	1500.00
1.3	配套商业	2059.80	363.49			2423.30	㎡	12754.19	1900.00
1.4	地下建筑	8826.08	1557.54			10383.62	㎡	41534.48	2500.00
2	设备购置	0.00	236.00	2124.01	0.00	2360.01			
2.1	变配电设备		188.00	1692.01		1880.01	㎡	170910.37	110.00
2.2	电梯		48.00	432.00		480.00	个	16.00	300000.00
3	室外工程	1306.17	4584.66	0.00	0.00	5890.83			
3.1	道路及硬化	807.43	89.71			897.14	㎡	29904.79	300.00

序号	项目名称	估 算 金 额 （ 万 元 ）					主 要 技 术 经 济 指 标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
3.2	绿地	358.74				358.74	㎡	17936.96	200.00
3.3	大门及围墙	140.00				140.00	项	4.00	350000.00
3.4	基础设施	0.00	4494.94	0.00	0.00	4494.94			
3.4.1	给水工程		341.82			341.82	㎡	170910.37	20.00
3.4.2	雨水工程		205.09			205.09	㎡	170910.37	12.00
3.4.3	污水工程		256.37			256.37	㎡	170910.37	15.00
3.4.4	消防工程		273.46			273.46	㎡	170910.37	16.00
3.4.5	电力工程		1196.37			1196.37	㎡	170910.37	70.00
3.4.6	热力工程		854.55			854.55	㎡	170910.37	50.00
3.4.7	燃气工程		940.01			940.01	㎡	170910.37	55.00
3.4.8	弱电工程		427.28			427.28	㎡	170910.37	25.00
	第一部分工程费用小计	34325.70	10647.63	2124.01	0.00	47097.35			
二	第二部分其他费用								

序号	项目名称	估 算 金 额 （ 万 元 ）					主 要 技 术 经 济 指 标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1	土地费用				5822.08	5822.08	亩	88.21	660000.00
2	建设单位管理费				615.18	615.18	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	57245.08	1.07%
3	工程监理费				413.48	413.48	第一部分工程费用	47097.35	0.88%
4	建设项目前期工作咨询费				57.27	57.27	第一部分工程费用	47097.35	0.12%
5	工程勘察费				282.58	282.58	第一部分工程费用	47097.35	0.60%
6	工程设计费				601.79	601.79	第一部分工程费用	47097.35	1.28%
7	环境影响评价费用				23.77	23.77	第一部分工程费用	47097.35	0.05%
8	招标代理服务费				63.82	63.82	第一部分工程费用	47097.35	0.14%

序号	项目名称	估 算 金 额 （万 元）					主 要 技 术 经 济 指 标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
9	工程造价咨询服务费				117.74	117.74	第一部分工程费用	47097.35	0.25%
10	节能评估费用				39.24	39.24	第一部分工程费用	47097.35	0.08%
	第二部分其他费用小计				8036.96	8036.96			
	第一、二部分费用合计					55134.31			
三	基本预备费					2756.72	第一+第二部分工程费用	55134.31	5%
四	建设期利息					6750.00			4.50%
五	项目总投资					64641.02			

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

项目一期总投资为 64641.02 万元，项目资本金为 17641.02 万元（资本金占项目一期总投资比例为 27.29%），本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元（占项目一期总投资比例 72.71%），已于 2023 年使用 7000.00 万，2024 年使用 11800.00 万元；本次申请使用 1500.00 万元。

建设期利息由财政自筹资金解决。

表 3-2　项目资金筹措计划一览表

单位：万元

序号	项目总投资	第一年		第二年		第三年		本次申请发行金额
		项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	
1	64641.02	8820.51	7000	4410.26	20000	4410.26	20000	1500
2	100.00%	13.65%	10.83%	6.82%	30.94%	6.82%	30.94%	2.32%

3.5 项目资金保障措施

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，省财政可采取适当方式扣回。

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

根据项目实施计划制定合理的资金使用计划，及早安排资金的到位计划。

合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3.6 事前绩效评估

1.评估方式

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

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

综合评估。

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

2.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

⑴《中华人民共和国预算法》；

⑵《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

⑶《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）；

⑷《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）；

⑸《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

⑹《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

⑺《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；

⑻《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）；

⑼《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

⑽《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；

⑾项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额47000.00万元，已于2023年使用7000万元，2024年计划使用20000万元，已申请使用11800.00万元，本次申请使用1500.00万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额47000.00万元，2023年已使用7000万元，其中2000万元为2022年河南省棚改专项债券（七期）－－2022年河南省政府专项债券（二十八期）中2000万元资金用途调整，利率不超过4.50%，每年年末支付利息，于2022年河南省棚改专项债券（七期）－－2022年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027年4月28日）一次性偿还2000.00万元本金。

2024年计划使用20000.00万元，已申请使用11800.00万元，本次申请政府专项债券资金1500.00万元。假设专项债券资金利率4.50%，期限为5年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

4.4 项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市薛店镇人民政府，项目资产登记单位为新郑市薛店镇人民政府。项目建设及运营单位均为新郑市薛店镇人民政府。

项目债券资金到位后，新郑市薛店镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债

券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，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。

4.5 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。不得用于货币化安置、补偿，应形成实物工作量。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

4.6 投资者保护措施

⑴应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

⑵本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，可能影响其收益与融

资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

⑶项目还款责任与保障按照《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。

⑷项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

⑸资金实施预算绩效评价，市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号文）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

5.1.1 基本假设条件及依据

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥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；

⑧项目可行性研究报告。

5.1.2 收入预测

本项目还款地块为项目集约土地的出让收入，可用于还款的地块共 620.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地。在项目计算期第 3 年开始出让，计算期第 5 年出让完毕。近年来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：

表 5-1　项目周边区域土地出让价格表

序号	宗地编号	地块位置	面积（㎡）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/亩）	成交时间
1	新郑出（2021）32号（网）	郭店镇规划一路北侧、郭店镇人民政府土地东侧	34751.56	二类居住用地	16119.00	309.21	2021年11月12日
2	新郑出（2021）36号（网）	孟庄镇双湖大道北侧、环城北路西侧	57476.03	二类居住用地	20142.0	233.64	2022年01月10日
3	新郑出（2022）8号（网）	郭店镇107连接线南侧、新郑市鼎晟房地产开发有限公司西侧	7988.07	二类居住用地	2298.00	191.82	2022年05月27日
4	新郑出（2022）9号（网）	龙湖镇郑新快速路辅道西侧、规划三路北侧	41703.77	二类居住用地	22172.00	354.41	2022年4月12日
5	新郑出（2022）10号（网）	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧	65167.47	二类居住用地	34646.0	354.43	2022年05月27日
6	新郑出（2022）11号（网）	新区万福路东侧、规划道路南侧	51572.14	二类居住用地	17401.00	225.01	2022年5月28日
7	新郑出（2022）18号（网）	新华路街道办事处文苑路东侧、新华路街道办事处土地南侧	5719.93	二类居住用地	1828.00	213.06	2022年11月01日
		均价				268.80	

据测算，周边同类土地出让均价为268.80万元/亩。根据收储地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，土地价格参照当地及周

边土地评估价格，按 220 万元/亩计算，在计算期第 3 年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入共计 136400.00 万元。

5.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

⑴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。

⑵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。

⑶农业土地开发资金

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

⑷新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），按 20 元/平方米计提。

⑸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。

⑹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%。

⑺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。

⑻土地出让业务费按土地出让收入的 1%计算。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

表 5-2 项目现金流出预测表

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
1.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	122.76	122.76	126.48	372.00
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	900.24	900.24	927.52	2728.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准	272.80	272.80	281.07	826.67
1.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%	450.12	450.12	463.76	1364.00
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
2	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
2.1	教育资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
2.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
3	合计		11946.03	11496.03	11871.67	35313.74

5.3 资金平衡分析

在本期债券存续期内，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目预计土地出让总收入（不含税）为 136400.00 万元，预计项目成本为35313.74 万元，项目收益合计为 101086.27 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-4 项目收益测算

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元	45012.00	45012.00	46376.00	136400.00
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
3	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
4	可用于偿还债券本息的土地收益	万元	33065.97	33515.97	34504.33	101086.27

本项目融资成本预测方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4.50%，预计到期本息合计 59600.00 万元，其中本金 47000.00 万元，利息 12600.00 万元。

表 5-5 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2023		7000		7000	315	315
2024	7000	20000		27000	1215	1215
2025	27000	20000		47000	2115	2115
2026	47000			47000	2115	2115

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2027	47000		2000	45000	2115	4115
2028	45000		5000	40000	2025	7025
2029	40000		20000	20000	1800	21800
2030	20000		20000	0	900	20900
合计					12600	59600

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 101086.27 万元，存续期内偿还本息合计为 59600.00 万元，计算出本息覆盖倍数为 1.70。

表 5-6 项目收益与融资平衡测算表

项目名称	还本付息总额（万元）	项目用于还本付息资金（万元）	覆盖倍数（倍）
新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目	59600.00	101086.27	1.70

5.4 结论

综上所述，本项目对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

⑴建设成本超出预期的风险。控制措施:实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

⑵上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施:密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响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。

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造

东苑社区建设项目

实施方案

项目单位：新郑市龙湖镇人民政府

编制时间：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 建设期 3
1.7 建设手续办理情况 3
1.8 棚改计划情况 4
1.9 项目总投资 4
1.10 主要技术经济指标 4
1.11 主管部门责任 6

第二章 项目社会经济效益 7

2.1 项目的提出 7
2.2 项目建设背景 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 12

3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算 14
3.4 资金筹措计划 15
3.5 项目资金筹措保障措施 15
3.6 事前绩效评估 15

第四章 项目专项债券融资方案 17

4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划 17
4.3 债券规模和期限安排 18
4.4 项目建设运营模式 18
4.5 债券资金使用合规性 19
4.6 投资者保护措施 19
4.7 项目资金偿还保障措施 20

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21

5.1 现金流入 21
5.2 现金流出 22
5.3 资金平衡分析 23
5.4 结论 25

第六章 风险分析.....26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....27

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目

1.2 项目单位

⑴债券资金申请单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑵项目资产登记单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑶项目建设单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑷项目运营单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑸项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

新建，有一定收益的社会公益性项目

1.4 建设地点

本项目安置区选址在新郑市龙湖镇泰山路以北、郑新快速通道以西区域，具体位于郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

具体位置详见下图：



1.5 建设规模及内容

1.5.1 拆迁规模

本项目拆迁区域总占地面积 1837.50 亩，征收户数 819 户，涉及拆迁人数 4200 人，拆迁各类房屋面积合计 504894 ㎡，全部为住宅。

各村拆迁规模详见下表：

表 一-1 各区域拆迁数据一览表

序号	名称	村庄占地（亩）	户数（户）	人数（人）	拆迁面积（㎡）
1	袁堡村	861.6	241	1382	147874
2	李垌村	446.1	333	1673	205779
3	东张寨村	529.8	245	1145	151241
3	合计	1837.5	819	4200	504894

1.5.2 安置规模

本项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置，根据拆迁安置方案确定的安置标准，本项目需建设安置房 2446 套。

1.5.3 安置区建设规模及内容

本项目安置区占地 106868.20 ㎡（约合 160.30 亩），总建筑面积约 411391.25 ㎡，其中：地上建筑面积 314579.10 ㎡，地下建筑面积 96812.15 ㎡。共建设高层住宅 17 栋（32F 住宅楼 1 栋，31F 住宅楼 2 栋，25F 住宅楼 1 栋，24F 住宅楼 2 栋，20F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 9 栋，16F 住宅楼 1 栋）， 12 班幼儿园 1 所，物业服务用房和社区综合用房 2 栋，分别为 6F、8F，沿街建设 2F 配套社区商业用房，项目区规划 2446 户，7828 人。

项目建设内容主要包括安置住房、幼儿园、物业用房、社区综合用房及配套商业的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

1.6 建设期

项目开工日期2022年1月1日开始可行性研究报告编制，到2024年12月31日安置工作全部完成，计划安排工期36个月。

1.7 建设手续办理情况

2022 年 1 月 20 日，新郑市发改委对本项目做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建议书的批复》（新发改

综字〔2022〕4 号），同意实施新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目。

2022 年 2 月 14 日，新郑市发改委对本项目做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的批复》（新发改综字〔2022〕7 号），同意新郑市龙湖镇人民政府实施新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目，并对该项目的建设地点、建设规模及主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

2022 年 2 月 8 日，新郑市龙湖镇人民政府取得新郑市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410184202200004 号），本项目建设内容符合国土空间用途管制要求。

1.8 棚改计划情况

本项目纳入河南省棚改计划情况如下：

序号	项目名称	征迁户数	征迁面积	货币化安置套数	新建安置房套数
1	新郑市龙湖镇东南片区（东苑社区）棚户区改造项目	819	122738	/	2446

1.9 项目总投资

本项目总投资 191283.93 万元，其中工程费用 117437.17 万元，工程建设其他费用 57023.72 万元（含安置区土地费用 51195.14 万元），基本预备费 8723.04 万元，建设期利息 8100.00 万元。

1.10 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标详见下表：

主要经济技术指标表

序号	名　　称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	191283.93	
1.1	工程费用	万元	117437.17	
1.2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
1.3	基本预备费	万元	8723.04	
1.4	建设期利息	万元	8100.00	
2	资金筹措	万元	191283.93	
2.1	自有资金	万元	111283.93	
	所占比例	%	58.18	
2.2	专项债券	万元	80000.00	
	所占比例	%	41.82	
3	建设期	年	3	
4	土地出让收入	万元	245000.00	计算期合计
5	土地出让基金及费用（含资金）	万元	23403.34	计算期合计
6	土地收益提取各类资金	万元	40959.33	计算期合计
7	可用于还款的资金	万元	180637.33	计算期合计
8	全部投资内部收益率	万元	6.97	
9	全部投资财务净现值	万元	3552.99	Ic=6%
10	静态投资回收期	万元	4.58	含建设期
11	动态投资回收期	万元	4.93	含建设期
12	投资利润率	万元	1.96	服务期平均
13	投资收益率	万元	2.39	服务期平均
14	投资利税率	万元	2.88	服务期平均
15	偿债备付率	万元	252.48	还款期平均

序号	名　　称	单位	指标	备注
16	利息备付率	万元	3367.37	还款期平均
17	借款偿还期	年	5	含建设期

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 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

新郑作为郑州市的卫星新城，着重加强城镇化建设和城乡融和发展，充分利用新郑现有轩辕黄帝故里等丰富的历史文化资源，优化用地结构，构建与之相应的文化空间载体，合理进行城镇职能分工，承接城市产业转移，以新市镇为支撑，以新型农村社区为基点，实现新型城镇化先行突破，积极主动融入郑州都市区的发展建设之中。

本项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。目前该区域居民自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，现有条件已经无法满足居民简单的日常生活需要。缺乏集中的公共绿地及必要的公共设施，外部环境严重影响城市景观，居住环境有待进一步改进。道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个区域与新郑市的城乡发展环境极不协调，这样的环境已经无法适应新郑市城市发展的需要。

近年来随着城市化进程的发展，新郑市积极响应国家关于棚户区改造相关政策，两委班子抓住新型城镇化建设的契机，在省、市政府的领导和支持下，加快推进棚户区的改造工作。为了加快推进城市化进程，认真贯彻落实省、市、区关于棚户区改造和新型社区建设的相关政策，按照《郑州市城市总体规划》、《新郑市城乡总体规划（2009-2030）》的相关规定，新郑市龙湖镇人民政府提出了本项目

的实施。

2.2 项目建设背景

2020 年，河南省开工棚户区改造安置房 16.19 万套、基本建成 24.77 万套，新开工公租房 4623 套，圆满完成了年度目标。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房 196.23 万套，实施公租房保障近 100 万户，150 余万户棚户区居民和 130 万个城镇中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。2021 年初河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划 136 个，计划新开工安置房 119690 套。

城市棚户区改造项目可按建设规模享受各级财政资金补助和相关优惠政策，并可按相关规定申请金融机构贷款或发行棚改专项债券。棚改的范围和内容要符合国家和省政府有关文件要求，主要包括符合棚改范围和标准的房屋征收、安置房建设、与项目直接相关的配套基础设施建设等，严禁将与棚改无关的其他内容列入棚改范围。各相关部门要按照职责分工，合理确定征收补偿标准，加快项目手续办理，加强工程质量监管。严格履行项目基本建设程序，多渠道筹集建设资金，加快项目建设进度，确保项目规范运作、尽早开工、如期竣工。

近年来，新郑市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方

式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

为做好棚户区改造工作，新郑市决定将棚户区改造管理纳入市保障房建设管理办公室管理范围，并对具体项目按照属地管理原则，由所在乡镇、街道、管委会作为项目责任单位，做好辖区内项目建设工作。

根据保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为确保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，新郑市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，打通断头路，让市民群众的生活环境得到有效改善。

2.3 社会效益

改造区域大部分房屋建设年代久远，房屋一层砖混结构居多，部分 2-3 层或砖木结构瓦房，征收涉及房屋密度高、总量大、情况复杂，由于使用年限过长，存在房屋质量差、基础设施落后、治安难点较多、隐患暗藏较大等一系列突出问题。

此外，拆迁区域低保、特困、残疾等困难户多的现象也很突出，经过新郑市拆迁部门的深入调查及多次摸底，居民对于棚户区改造盼望已久，老百姓期盼能够更早一点搬进新居，告别低矮破旧的老平房。

项目建设可以改善拆迁区拆迁户的居住条件，优化居住环境，使

得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新郑市经济社会发展服务，其产生的社会经济效益是无法估量的。

项目建成后，可以拓展新郑市的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快新郑市经济的发展。同时项目的实施有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.4 经济效益

本项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地，结合新郑市城乡最新总体规划，可用于还款的地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域最近出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定，项目土地出让收入总计 245000.00 万元，扣除土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计 64362.67 万元，预计土地出让净收入为 180637.33 万元。

序号	项目名称	可出让土地面积（亩）	土地性质	使用年限（年）	土地出让收入（万元）	扣除基金及费用（万元）	土地出让净收入（万元）
1	新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	700	二类居住用地、商服用地	居住：70 商服：40	245000.00	64362.67	180637.33

2.5 项目公益性

本项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。项目的建设是改善人居环境、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。

本项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

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项目区内安置住房、配套公建及社区商业用房、配套基础设施等工程建设费用，安置区土地费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费。

3.2 估算说明

⑴编制依据

①《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

②《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

③《新郑市旧城改造房屋征收与补偿安置方案》。

⑵工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和郑州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

⑶编制方法

①拆迁补偿费用：本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费；

②安置区土地费用：根据建设单位提供的资料，本项目建设用地按照 319.37 万元/亩的价格计入总投资，项目占地 160.30 亩，土地费共计 51195.14 万元；

③项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

④建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文、豫价房字〔1999〕337号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑤勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑥工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文及豫发改收费〔2011〕627号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑦招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑧环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《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），参考市场价计取；

⑨工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

⑷基本预备费：按工程建设费用与其他费用之和的5%估算；

⑸建设期利息：融资利率按照市场化利率 4.50%计算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 191283.93 万元，其中工程费用 117437.17 万元，工程建设其他费用 57023.72 万元（含安置区土地费用 51195.14 万元），基本预备费 8723.04 万元，建设期利息 8100.00 万元。

投资明细详见下表：

投资构成明细表

序号	名　称	单位	指标	备注
1	工程费用	万元	117437.17	
1.1	建筑工程	万元	105618.79	
⑴	住宅（25F 以下）	万元	46717.31	
⑵	住宅（26F 以上）	万元	13142.42	
⑶	商业配套	万元	12557.58	
⑷	服务用房	万元	295.38	
⑸	幼儿园	万元	936.02	
⑹	车库及地下室	万元	31970.08	
1.2	设备购置	万元	6300.00	
1.3	配套及基础设施	万元	5518.38	
⑴	基础设施	万元	3837.41	
⑵	景观绿化	万元	1680.97	
2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
3	基本预备费	万元	8723.04	
4	建设期利息	万元	8100.00	
	项目总投资	万元	191283.93	

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 191283.93 万元，项目资本金 111283.93 万元，占总投资的比例为 58.18%；拟使用专项债券资金 80000.00 万元，占总投资的比例为 41.82%。

3.5 项目资金筹措保障措施

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

根据项目实施计划制定合理的资金使用计划，及早安排资金的到位计划。

合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3.6 事前绩效评估

⑴评估方式

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

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资

金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

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

⑵总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

⑴《中华人民共和国预算法》；

⑵《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

⑶《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）；

⑷《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）；

⑸《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

⑹《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）；

⑺《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 80000 万元，已于 2022 年使用 10400 万元，2023 年使用 5100 万元；2024 年计划使用 64500 万元，已使用 7500 万元，本次申请使用 1500 万元。

分年度投资计划表

单位：万元

序号	名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	项目投资	191283.93	65701.61	54777.62	70804.71
2	资金筹措				
2.1	财政自有资金	111283.93	55301.61	49677.62	6304.71
2.2	债券资金	80000.00	10400.00	5100.00	64500.00
2.3	其他资金	/	/	/	/

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 80000 万元，已于 2022 年使用 10400 万元；2023 年使用 5100 万元，其中 1000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）－－2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 1000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）－－2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 1000.00 万元本金。

2024 年计划使用 64500 万元，已申请使用 7500 万元，本次申请政府专项债券资金 1500.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

4.4 项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市龙湖镇人民政府；项目资产登记单位、运营单位为新郑市龙湖镇人民政府，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给新郑市龙湖镇人民政府。

项目运营期内，新郑市龙湖镇人民政府负责将项目土地出让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。

4.5 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。

4.6 投资者保护措施

⑴应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

⑵本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，可能影响其收益与融

资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

⑶发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

⑷发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4.7 项目资金偿还保障措施

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，省财政可采取适当方式扣回。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩。项目地块位于新郑市龙湖镇东南片区，结合新郑市城乡最新总体规划，地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定。

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

宗地编号	地块位置	面积（㎡）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/亩）	成交时间
郑政新郑出（2019）21 号（网）	龙湖镇国有土地南侧、鸿鹄路西侧	43,343.38	二类居住用地	23,544.00	362.13	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出（2019）20 号（网）	龙湖镇规划卓商路北侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司西侧	8,566.98	二类居住用地	5,783.00	450.02	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出（2019）18 号（网）	龙湖镇新老 107 连接线辅道南侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司东侧	14,721.25	二类居住用地	9,937.00	450.01	2019 年 11 月 4 日
新郑出（2018）8 号（网）	新区万福路东侧、姬水路北侧	39,745.93	二类居住用地	18,545.00	311.06	2018 年 4 月 12 日
新郑出（2018）4 号（网）	孟庄镇中华路西侧、华南城大道北侧	55,444.82	商务用地	34,073.00	409.69	2018 年 3 月 14 日
郑政新郑出（2018）10 号（网）	龙湖镇规划一路南侧、规划二路西侧	42,046.68	二类居住用地	18,965.00	300.70	2018 年 5 月 28 日
	均价				380.50	

假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期第三年开始土地挂牌交易，存续期第五年全部出让完毕，土地出让收入总计 245000.00 万元。

5.2 现金流出

本项目的现金流出主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项，共计 64362.67 万元，其中土地出让上解省财政费用 7350.00 万元，国有土地收益基金 4900.00 万元，农业土地开发资金 420.00 万元，新增建设用地有偿使用费 933.34 万元，保障性安居工程资金 7350.00 万元，土地出让业务费 2450 万元；教育资金 20479.67 万元，农田水利建设资金 20479.67 万元。

土地出让收入及成本估算

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元			80850.00	80850.00	83300.00	245000.00
-	出让比例	%			33.00%	33.00%	34.00%	100.00%
-	出让数量	亩			231.00	231.00	238.00	700.00
	出让价格	万元/亩			350.00	350.00	350.00	
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元			7723.10	7723.10	7957.14	23403.34
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
2.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%			138.60	138.60	142.80	420.00

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%			1617.00	1617.00	1666.00	4900.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准			308.00	308.00	317.33	933.34
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的1%			808.50	808.50	833.00	2450.00
2.6	廉租住房保障资金	土地出让收入的3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
3	土地收益提取各类资金	万元			13516.58	13516.58	13926.17	40959.33
3.1	教育资金	土地出让收益的10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
3.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
4	土地出让净收入（1-2-3）	万元			59610.32	59610.32	61416.69	180637.33

5.3 资金平衡分析

本项目总投资预计 191283.93 万元，拟申请使用专项债券资金80000.00万元。

项目涉及地块预计在存续期第五年全部出让完毕，预计土地出让净收入为180637.33万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过地方财政自有资金安排。融资成本预测方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按4.50%，预计到期应付利息及本金合计101555.00万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.78。

同时，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目融资平衡情况已经通过审计，债券偿还安全度较高，项目收益完全覆盖融

资成本（详见下表）。

项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	投资计划			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2025.03~2028.02	191283.93	191283.93	111283.93	80000.00	101555.00

项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2022 年		10400		10400	4.50%	468.00
	2023 年	10400	5100		15500	4.50%	697.50
	2024 年	15500	64500		80000	4.50%	3600.00
	2025 年	80000			80000	4.50%	3600.00
	2026 年	80000			80000	4.50%	3600.00
	2027 年	80000		11400	68600	4.50%	3600.00
	2028 年	68600		4100	64500	4.50%	3087.00
	2029 年	64500		64500	0	4.50%	2902.50
	合计	/		80000	/		21555.00

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目

收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目资金总需求	预计地块出让净收入	计划使用债券资金总额	预计融资成本	预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	191283.93	180637.33	80000	101555.00	1.78

5.4 结论

综上所述，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.78，项目收益可以覆盖融资成本。

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

影响项目施工进度的风险主要是拆迁安置风险，该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对该风险拟制定以下措施来防范和降低项目的风险：

⑴拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

⑵针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

⑶根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

⑷制定项目实施计划，及早安排资金的到位计划。

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为土地市场下行风险。土地出让收入是本项目的主要收入来源，也是政府性基金收入的重要组成部分，土地市场下行直接对应着本项目纳入政府性基金支出的难度加大，对项目收入产生重要影响。

针对该风险，应根据土地利用规划，制定切实可行的土地出让计划，确保偿债资金来源。2018 年新郑市商品房市场上涨较大，将进一步传导到土地市场上，目前新郑市土地市场稳中有升，相对风险较小。

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体现在投资超标以及收入达不到预期。针对该风险，拟采取以下措施：

加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。

债券期限与项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，避免期限错配风险。

通过分析识别，本项目各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施，得到有效控制。

（此页无正文）

新郑市龙湖镇人民政府

新郑市住房和城乡建设局

新郑市财政局

西大街街道开阳村棚户区项目

实施方案

项目单位：新密豫财城市建设有限公司

主管部门：新密市国有资产事务中心

财政部门：新密市财政局

日　　期：二〇二三年五月

目　录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 建设情况 3
1.8 项目计划投资总额 3
1.9 主要技术经济指标 3
1.10 主管部门责任 5
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 6
2.3 公益性 7
第三章 项目投资估算与资金筹措 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 12
3.4 资金筹措计划 12
3.5 项目资金保障措施 13
第四章 项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券规模和期限安排 14
4.3 投资者保护措施 14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 16

5.1 项目净收益 16
5.2 现金流出 16
5.3 资金平衡分析 19
5.4 结论 20
第六章 风险分析 21
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 21
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 22
第七章 项目事前绩效评估 26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

西大街街道开阳村棚户区项目。

1.2 项目单位

新密豫财城市建设有限公司。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

西大街街道开阳村棚户区项目建设地点位于未来大道与屏阳路交叉口西北角。

1.5 建设规模及内容

1.5.1项目基本情况

本项目安置区规划总面积为65304.44㎡（合97.96亩），其中使用权面积46270.00㎡（合69.41亩），剩余为防护绿地及市政道路面积。安置区建筑基底面积为9200.00㎡，绿化面积为16199.13㎡，道路及硬化面积为20870.87㎡。总建筑面积123180.00㎡，其中：地上建筑面积92500.00㎡，包括住宅建筑面积75000.00㎡、商业建筑面积7000.00㎡、公共设施配套10500.00㎡；地下建筑面积30680.00㎡，包括：人防车库建筑面积5550.00㎡、普通车库建筑面积25130.00㎡。项目建成后，可提供安置房833套；机动车停车位992个，其中：地面停车位99个、地下停车位893个；非机动车

停车位1552个，其中：地面停车位776个、地下停车位776个。

项目建筑密度为19.88%，容积率为2.00，绿地率35.01%。拟建11栋18层剪力墙结构的住宅，1栋17层住宅，1栋3层商业楼、公共服务设施及服务配套等。配套室外工程包括安置地块内的道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

1.5.2项目主体及运作模式

西大街街道开阳村棚户区项目债券资金申请单位、项目资产登记单位为新密豫财城市建设有限公司，属于本级全资国企。新密豫财城市建设有限公司通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，新密豫财城市建设有限公司根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。

项目建成后由新密豫财城市建设有限公司负责本项目的运营，并将项目专项收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，用于兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保专项债券还本付息资金安全。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。

1.6 建设期

西大街街道开阳村棚户区项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工验收四个阶段。经研究，该项目建设期为36个月，计划于2023年7月开工，2026年6月完工。

1.7 建设情况

西大街街道开阳村棚户区项目正在进行前期准备工作，计划于2023年7月开工，2026年6月完工。

1.8 项目计划投资总额

根据中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》，本项目计划投资总额为65,839.31万元，其中拆迁费用2,501.79万元，新建安置房投资56,722.52万元，建设期利息6,615.00万元。项目投资估算明细见下表：

项目投资估算明细表

序号		估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
一	**拆迁费用**					**2,501.79**				
1	过渡费					1,674.00	元/人 ·月	1500	310.00	按 36 个月
2	搬家费					186.12	元/户	423	2,200.00	一次性发放
3	拆迁工程费					315.00	元/㎡	63000	50.00	
4	拆迁奖励费					253.80	元/户	423	6,000.00	新密政文〔2020〕46号
5	拆迁其他费用					72.87	1-4 之和	1	3%	
二	**新建安置房投资**	**33,590.85**	**6,299.28**	**3,562.88**	**13,269.51**	**56,722.52**				
（一）	安置区工程费用	33,590.85	6,299.28	3,562.88		43,453.01				
1	建筑工程	32,198.80	3,870.40			36,069.20	㎡	123180		
1.1	住宅	15,750.00	2,250.00			18,000.00	㎡	75000	2,400.00	18F 剪力墙
1.1.1	土建工程	13,500.00				13,500.00	㎡	75000	1,800.00	
1.1.2	安装工程		2,250.00			2,250.00	㎡	75000	300.00	
1.1.3	装饰工程	2,250.00				2,250.00	㎡	75000	300.00	
1.2	公共设施配套	2,310.00	420.00			2,730.00	㎡	10500	2,600.00	框架
1.2.1	土建工程	1,890.00				1,890.00	㎡	10500	1,800.00	
1.2.2	安装工程		420.00			420.00	㎡	10500	400.00	
1.2.3	装饰工程	420.00				420.00	㎡	10500	400.00	

1.3	商业	1,540.00	280.00			1,820.00	m2	7000	2,600.00	3F 框架
1.3.1	土建工程	1,260.00				1,260.00	m2	7000	1,800.00	
1.3.2	安装工程		280.00			280.00	m2	7000	400.00	
1.3.3	装饰工程	280.00				280.00	m2	7000	400.00	
1.4	地下建筑	8,897.20	920.40			9,817.60	m2	30680	3,200.00	1F
1.4.1	土建工程	8,283.60				8,283.60	m2	30680	2,700.00	
1.4.2	安装工程		920.40			920.40	m2	30680	300.00	
1.4.3	装饰工程	613.60				613.60	m2	30680	200.00	
1.5	地基处理及支护	3,701.60				3,701.60	㎡	46270	800.00	
2	设备购置		870.72	3,482.88		4,353.60				
2.1	电梯		168.00	672.00		840.00	部	28	300,000.00	
2.2	电力设备		295.63	1,182.53		1,478.16	总建筑面积	123180	120.00	
2.3	热力设备		150.00	600.00		750.00	地上供热建筑面积	75000	100.00	
2.4	供水设备		197.09	788.35		985.44	总建筑面积	123180	80.00	含消防设备
2.5	燃气设备		60.00	240.00		300.00	住宅建筑面积	75000	40.00	
3	室外工程	1,392.05	1,558.16	80.00		3,030.21				
3.1	道路及硬化	626.13				626.13	m2	20870.87	300.00	
3.2	绿化	356.38				356.38	m2	16199.13	220.00	
3.3	大门及围墙	40.00	80.00	80.00		200.00	项	2	1,000,000.00	含 2 个大门
3.4	室外基础设施	369.54	1,478.16			1,847.70	总建筑面积	123180	150.00	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
（二）	安置区建设其他费用				10,568.44	10,568.44				
1	安置区土地费				6,940.50	6,940.50	亩	69.41	1,000,000.00	
2	项目建设管理费				528.80	528.80	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	48879.76		
3	工程监理费				757.09	757.09	第一部分工程费用	43453.01		
4	建设项目前期工作咨询费				40.38	40.38	第一部分工程费用	43453.01		
6	工程勘察费				347.62	347.62	第一部分工程费用	43453.01	0.80%	

7	工程设计费				1,133.63	1,133.63	第一部分工程费用	43453.01		
8	环境影响评价费用				3.73	3.73	第一部分工程费用	43453.01		
9	招标代理服务费				47.28	47.28	第一部分工程费用	43453.01		
10	工程造价咨询服务费				269.87	269.87	第一部分工程费用	43453.01		
12	消防设施检测费				21.56	21.56	建筑面积	123180	1.75	
13	工程保险费				130.36	130.36	第一部分工程费用	43453.01	0.30%	
14	场地准备及临时设施费				217.27	217.27	第一部分工程费用	43453.01	0.50%	
15	劳动安全卫生评审费				130.36	130.36	第一部分工程费用	43453.01	0.30%	
（三）	基本预备费				2,701.07	2,701.07	第一、二部分费用合计	54021.45	5%	
三	**建设期利息**					**6,615.00**				
四	**总投资**					**65,839.31**				

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。

1.9 主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数据	备注
1	建筑面积	㎡	123180	
2	安置区总面积	㎡	65304.44	
3	建设周期	月	36	
4	总投资	万元	65,839.31	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和项目实施单位在依法合规、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，推动项目早日完工。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

西大街街道开阳村棚户区项目建设的目的是“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可以提供安置住房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新密市经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。

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。

1.项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

本项目将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。城中村改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、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.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，城中村可带动建筑材料、交通运输等其他行业

发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.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。

4.有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。该项目的建设具有良好的社会效益。

2.2 经济效益

棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。该项目的建设具有良好的经济效益。

2.3 公益性

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。2020 年，河南省开工棚户区改造安置房 16.19 万套、基本建成 24.77 万套，新开工公租房 4623 套。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房 196.23 万套，公共租赁住房保障 95 万户；完成老旧小区改造 95 万户；改造农村危房 58.13 万户，实现存量危房全部清零，150 余万户棚户区居民和 130 万个城镇中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。

《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》显示“全省 2000 年前建成的待改造老旧小区还有 1.23 万个，城区还有棚户区近 36 万户。”存在城市更新任务艰巨，发展不平衡、不充分、不协调，城乡之间、区域之间差距比较大，基础设施存在短板弱项，人居环境质量不高，与人民群众日益增长的美好生活需要相比、与先进地区相比还有较大差距。

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室文件》（豫房稳办〔2022〕9 号）下发 2023 年度棚改计划项目 296 个，计划新开工安置住房 287020 套；保障性租赁住房筹集项目 141 个，计划筹集保障性租赁住房 75868 套：公租房建设项目 1 个，新建公租房 180 套。

一直以来，新密市委、市政府高度重视棚户区改造工作，为进一步推进我市棚户区改造工作，加快棚改工作速度，以改善群众住房条

件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容。

近年来，新密市棚户区改造工作成效显著，2022 年新密市启动安置区拆迁工作，投资 3.5 亿元完成棚户区改造项目 200 户，完成老旧小区改造 529 户 4.8 万平方米。其主要做法如下：

一是指导制定棚改相关政策及落实工作。制定新密市棚户区改造补偿办法等一系列政策法规。

二是加大棚户区政策宣传力度。利用电视台、官方网站、微信平台等多角度大力宣传实施市城区棚户区改造工程的政策和相关法律法规及意义，宣传明确棚户区改造范围和规划设计方案，取得了被征迁居民对棚户区改造的理解、支持和拥护。

三是加快安置房建设。切实加强指导协调，督促项目按期启动安置房建设工作，选择有实力、技术成熟的建筑企业进行建筑施工。对安置房已建成的项目，认真做好安置房的分配入住工作，合理降低项目临时安置过渡成本。

四是加大棚改融资力度。采取“多方融资、动态平衡”的政策措施，充分利用上级财政补助、政府性银行支持、商业银行补充、债券基金融资、社会资本参与等办法，以市场为主渠道，构建多元化的融资渠道，封闭运行，专款专用，拉动增量，平衡存量。

五是做好项目督查及档案整理工作。对列入省厅台账的项目实行月督查，并印发督查简报。同时，督促项目的四证办理、开工及进展情况，对所有项目手续实行打包办理，加快棚户区改造项目的手续办

理进度，并认真做好所有棚改项目的档案收集及整理工作。

本次改造区域内大多房屋已年代久远，房屋大部分为1-3层的砖混结构，建筑物极不规整，存在严重浪费土地资源的现象；周边的学校、幼儿园、文化设施、商店、医疗等服务设施基本没有，乱搭乱建、私拉乱扯电线现象普遍，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给居民的生产、生活带来极大不便。严重阻碍了城市精神文明建设的普及与发展，影响了城市基础设施布局以及城市整体规划的实施，它的长期存在已成为阻碍城市健康发展的瓶颈，严重损坏了城市形象，甚至会引发一些社会问题。棚户区改造是实现城市快速发展、提高城市竞争力急需解决的问题。因此，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。加快推进棚户区改造，不仅能使群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。该项目社会效益显著、受益面广、公共利益相关性强，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目安置区规划总面积为65304.44㎡（合97.96亩），其中使用权面积46270.00㎡（合69.41亩），剩余为防护绿地及市政道路面积。安置区建筑基底面积为9200.00㎡，绿化面积为16199.13㎡，道路及硬化面积为20870.87㎡。总建筑面积123180.00㎡，其中：地上建筑面积92500.00㎡，包括住宅建筑面积75000.00㎡、商业建筑面积7000.00㎡、公共设施配套10500.00㎡；地下建筑面积30680.00㎡，包括：人防车库建筑面积5550.00㎡、普通车库建筑面积25130.00㎡。项目建成后，可提供安置房833套；机动车停车位992个，其中：地面停车位99个、地下停车位893个；非机动车停车位1552个，其中：地面停车位776个、地下停车位776个。

项目建筑密度为19.88%，容积率为2.00，绿地率35.01%。拟建11栋18层剪力墙结构的住宅，1栋17层住宅，1栋3层商业楼、公共服务设施及服务配套等。配套室外工程包括安置地块内的道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

该项目建设期为36个月，计划于2023年7月开工，2026年6月完工。

3.2 估算说明

根据中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》，该项目投资估算内容包括拆迁费用、新建安置房投资及建设期利息。

3.3 投资估算

根据中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》，本项目计划投资总额为65,839.31万元，其中拆迁费用2,501.79万元，新建安置房投资56,722.52万元，建设期利息6,615.00万元。

3.4 资金筹措计划

西大街街道开阳村棚户区项目总投资为65,839.31万元，项目资金筹措方式为财政安排资金和申请使用专项债券资金。其中财政安排资金16,839.31万元缴纳项目资本金，占项目总投资的25.58%；申请使用专项债券资金49,000.00万元，占总投资的74.42%。该项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

分年度计划投资额具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额				合计
			第一年	第二年	第三年	第四年	
（一）财政安排资金	16,839.31	25.58%	4,839.31	4,000.00	4,000.00	4,000.00	16,839.31
（二）地方政府专项债券	49,000.00	74.42%	49,000.00				49,000.00
其中：用于资本金							
（三）项目单位市场化融资							
（四）单位自筹资金							
（五）其他资金							
项目总投资	65,839.31	100%	53,839.31	4,000.00	4,000.00	4,000.00	65,839.31

西大街街道开阳村棚户区项目的建设可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，优化配置土地资源，促进土地合理利用，改善农村居民的生产、生活和生态环境。该项目申请使用专项债券资金49,000.00万元用于项目建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债、支付利息及PPP项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）中诚汇智工程咨询有限公司《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》；

（2）新密市发展和改革委员会《关于西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告的批复》（新密发改专〔2023〕32号）；

（3）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）；

（4）项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据；

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

项目相关手续已办理齐全。

4.2 债券规模和期限安排

西大街街道开阳村棚户区项目申请使用专项债券资金49,000.00万元，本次申请使用专项债券资金1,000.00万元。期限为5年期，假设申请专项债券票面利率为4.5%。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的

实施，保证项目的如期顺利施工。

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。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目净收益

5.1.1 土地出让收入

根据中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》，拟申请使用专项债券还本付息通过出让370.81亩的商住用地收入实现。本次评价人员查询了新密市周边近期成交的3宗商住用地土地出让信息，为其出让价格提供参考。

经查询中国土地市场网土地出让信息，选取2023年项目周边挂牌出让成交的商住用地3宗，本次评价参考其出让价格进行预测：

城镇住宅用地价格预测表

序号	地块	占地面积（㎡）	挂牌总地价（万元）	土地性质	土地价格（元/㎡）
1	北密新路西、育才街南侧、规划路东侧、溱水路北	10,180.76	4,672.00	商住用地	4,589.05
2	溱水路北侧、东方大道西侧、沿山路南侧	61,948.13	26,783.00	商住用地	4,323.46
3	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	43,861.66	18,553.00	商住用地	4,229.89
4	平均地价				4,380.80
5	平均地价（万元/亩）				292.05

结合上表预测土地价格及各年度土地出让规模，假设项目建成后债券存续期2026年—2027年土地每年按50%的比例进行平均出让。经查询2020年—2022年河南省居民消费价格指数（CPI）平均增速为1.73%，保守考虑土地价格每年递增1.73%。土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

西大街街道开阳村棚户区项目	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
	商住用地单价（万		297.11	302.26	307.50	312.83	318.25

	元/亩）						
	当年出让面积（亩）	370.81				185.41	185.41
	项目土地出让收入	117,006.34				58,000.50	59,005.84

5.1.2 土地出让基金及费用

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

（2）农业开发基金：根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号文）及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），按照土地收入平均收益标准×总面积×30%提取，本项目所在地属于十二等，按照30元/㎡×总面积×30%提取；

（3）国有土地收益资金：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；

（4）新增建设用地有偿使用费：根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按照土地收入平均收益标准×总面积，本项目所在地属于十二等，按照20元/㎡×总面积提取；

（5）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；

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

（7）农田水利建设资金：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。

土地出让基金及费用如下：

项目土地出让成本预测表

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	**土地出让基金及费用（含资金）**	万元	31,463.21				15,598.90	15,864.31
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,510.20				1,740.02	1,770.18
1.2	农业开发基金	土地出让面积*30 元/平方米*30%	222.48				111.24	111.24
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,340.13				1,160.01	1,180.12
1.4	新增建设用地有	20 元/平方	494.42				247.21	247.21

	偿使用费	米						
1.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,510.20				1,740.02	1,770.18
1.6	教育资金	土地出让收益的 10%	10,692.89				5,300.20	5,392.69
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,692.89				5,300.20	5,392.69

5.1.3 土地出让净收益

债券存续期该项目可产生净收益85,543.13万元，每年净收益预测情况如下：

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	117,006.34				58,000.50	59,005.84
2	土地出让基金及费用（含资金）	31,463.21				15,598.90	15,864.31
3	土地出让净收益（1-2）	85,543.13				42,401.60	43,141.53

5.2 现金流出

本项目拟申请使用专项债券资金应付本息情况

西大街街道开阳村棚户区项目申请使用专项债券资金49,000.00万元，申请债券期限为5年，假设申请使用的专项债券票面利率4.50%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。债券存续期应还本付息情况如下：

该项目申请使用专项债券 49,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第一年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第二年		49,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第三年		49,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第四年		49,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第五年		49,000.00	49,000.00		4.50%	2,205.00	51,205.00
合计	49,000.00		49,000.00			11,025.00	60,025.00

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

5.3 资金平衡分析

债券存续期项目运营可产生的净收益为85,543.13万元，项目实施单位专项债券项目应付本息合计60,025.00万元，项目产生净收益为应付债券本息和的1.43倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第一年		2,205.00	2,205.00	
第二年		2,205.00	2,205.00	
第三年		2,205.00	2,205.00	
第四年		2,205.00	2,205.00	42,401.60
第五年	49,000.00	2,205.00	51,205.00	43,141.53
合计	49,000.00	11,025.00	60,025.00	85,543.13
项目收益本息覆盖率	1.43			

5.4 结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西大街街道开阳村棚户区项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.43倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，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

（一）项目前期工作过程中容易出现涉及社会稳定的风险源在于项目建设的基础建设程序是否到位。主要包括以下几点：

1.规划行政主管部门的有关批文；

2.国土行政主管部门的有关批文；

3.环境保护主管部门的有关批文；

4.周边居民对该项目建设的意见。

为控制风险，项目建设内容要满足城市总体规划。各主管部门巩固树立合规合法风险意识，加强合规合法性自查，规避法律法规风险。项目单位认真落实项目前期规划、国土、环评等相关部门的意见；严格按照项目申报流程办理手续，手续不完备不予开工建设；严按照法律法规要求进行工程招投标。设立相应的监管部门，加强监督检查，强化合规合法性管理。对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。

（二）该项目在实施过程中涉及社会稳定的主要风险源包括：

工程建设将给当地经济注入新的活力，改善当地投资环境，加快基础设施建设，从而带动和提高地方社会经济的发展，促进人民群众生活水平的提高。工程区环境现状质量较好；工程运行生产属清洁性

生产，基本不排放污染物；工程对环境产生的不利影响已采取泄放生态流量的措施予以降低。工程建设的其他不利环境影响可以通过落实切实可行的环境保护措施得到降低或减免。因此，从可持续发展、环境保护与经济发展并重的角度看，工程的建设是可行的。工程建设社会稳定和平安建设工作机构完善，制定的相关措施有效，基本满足维护社会稳定的要求。根据本工程的特性、建设地区实物指标和生产安置特点、区域社会经济构成、环境影响和总体发展水平等综合分析，工程建设对社会稳定风险影响较小，相关预测评估和化解措施满足维护社会稳定要求。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，抓住“开源、节流、质量”三个环节，采取措施予以防范和抵御风险。在项目建设中精打细算，采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。在项目运营期间要建立全面的质量管理体系，综合应用现代管理手段和方法。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（一）潜在影响项目融资平衡结果的风险：

1.利率风险：在本期专项债券存续期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平具有波动性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

2.流动性风险：本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券

交易所和深圳证券交易所交易流通，债券市场、交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期债券的流动性，在债券转让时可能存在一定时间内无法找到交易对象，进而产生一定的流动性风险。

3.现金流预测风险：本债券的资金平衡根据对该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具有一定的不确定性，因此对该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。

4.安全建设风险：施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素。

5.项目完工风险：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

（二）项目风险控制措施

1.组织机构风险的控制措施：应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则及规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2.施工技术风险：应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3.工程风险的控制措施：与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好做全现场勘探勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4.投资估算及资金风险的控制措施：要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

5.环境影响风险的控制措施：施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6.成本波动风险的控制措施：成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7.政策风险的控制措施：由于国家宏观调控政策对目前项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人

或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，例如争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

8. 社会影响风险：可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

第七章 项目事前绩效评估

为深入贯彻落实《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）和《中共河南省委 河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）等文件精神，加强财政资金绩效管理，提高财政资金使用效益，新密豫财城市建设有限公司按照《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〉的通知》（豫财预〔2019〕176号）中《河南省省级预算绩效评价管理办法》的相关要求，对西大街街道开阳村棚户区项目进行事前绩效评价。

新密豫财城市建设有限公司成立评价工作组后明确了本次绩效评价的依据、内容、目的、时间要求等事项，由评价工作组成员拟定工作方案后进行实地调研，通过查阅资料了解西大街街道开阳村棚户区项目的具体建设内容、实施方案等，进行集中座谈进行项目论证后得出本次事前绩效评价结论。

本次绩效评价坚持绩效导向、科学规范、客观公正、依据充分和权责对等的评价原则，主要对项目的合规性、筹资可行性、资金需求合理性、项目风险可控性和绩效目标合理性等五方面进行综合评估、分析论证并提出相关建议。本次事前绩效评价主要采用成本效益分析法、比较分析法、历史分析等方法进行论证。

本次事前绩效评价遵循全面考虑、重点突出的原则，主要采用深入座谈的方式，同时辅之以资料分析、网络查询、电话采访等评估方

式和手段，对项目的合规性、可行性和可控性等方面进行全面评估。

经评价，西大街街道开阳村棚户区项目的实施十分必要，属于有一定收益的公益性项目，符合国家产业政策及财政部规定的专项债支持领域，专项债资金需求合理，筹资具有可行性，偿债风险可控，绩效指标设置合理，绩效目标设置可实现性较强，财政资金投入风险可控，实施方案有效，该项目可以实施，建议予以支持。

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目实施方案

项目单位：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

主管部门：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

目　　录

第一章 项目概况

1.1 项目名称……1
1.2 项目单位及主管部门……1
1.3 项目性质……1
1.4 项目地点……1
1.5 建设规模及内容……1
1.6 建设期……3
1.7 项目总投资……3
1.8 主要经济指标……3
1.9 主管部门责任……4

第二章 项目公益性及收益性

2.1 社会效益……5
2.2 经济效益……6
2.3 符合国家、河南省政策……6
2.4 公益性……8

第三章 项目投资估算与资金筹措情况

3.1 项目投资估算范围……9
3.2 项目投资估算依据及说明……10
3.3 项目投资估算……11
3.4 资金筹措情况及计划……13
3.5 资金保障措施……14
3.6 事前绩效评估情况……14

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据……17
4.2 专项债券规模及期限安排……17
4.3 投资者保护措施……17
4.4 还款保障计划……18

第五章 项目收益情况

5.1 项目预期收益预测……19
5.2 债券应付本息情况……22
5.3 资金平衡分析……23
5.4 总体评价……23

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……24
6.2 影响项目的社会风险及控制措施……24

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施……25
6.4 债券使用合规性分析……26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

主管部门：开封市顺河回族区住房和城乡建设局

项目单位具体情况如下：

名称	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410203005327133B
住所	河南省开封市东环北路 38 号
负责人	李子剑
登记机关	开封市顺河回族区机构编制委员会办公室

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 项目地点

本项目位于开封市顺河回族区，征收范围为：现土地边界以东、东五路以西、开联南生活区南围墙以北、开联北生活区北围墙以南，涉及 311 户被征收单位和居民，征收房屋总建筑面积 17700 平方米。

项目安置地块位于开封市顺河回族区，具体位置为北临规划路，西临沙岗寺前街，南临规划路，东临工农路，总用地面积 24103.60 ㎡（约合 36.155 亩）。

1.5 项目建设运营情况

1.5.1 项目主体及建设运营模式

（1）项目主体及建设模式

项目单位开封市顺河回族区住房和城乡建设局采取委托代建模式，代建单位为开封市顺河古城建设开发有限公司，开封市顺河古城建设开发有限公司通过招投标选择实施单位，由中标施工单位负责项目施工建造，施工完成后出具验收报告。

（2）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。关于项目收益收缴，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局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，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由开封市顺河回族区住房和城乡建设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。

1.5.2 建设规模及建设内容

本项目涉及 311 户被征收单位和居民，征收房屋总建筑面积 17,700.00 平方米。安置区规划总用地面积 24,103.60 ㎡（约合 36.155 亩），总建筑面积 55,346.62 ㎡。其中：地上建筑面积 422,576.68 ㎡，包括：住宅 324 套建筑面积 38,990.87 ㎡，公共服务用房建筑面积 1,836.18 ㎡，物业用房建筑面积 983.96 ㎡，配电房建筑面积 280.98 ㎡，电梯机房建筑面积 358.93 ㎡，地下车库地面坡道、楼梯间及风井建筑面积 125.76 ㎡；地下建筑面积 12,769.94 ㎡，地下储藏间建筑面积 1,455.11 ㎡，地下非机动车车库建筑面积

2,036.00 ㎡，地下机动车车库建筑面积 9,278.83 ㎡。

安置区规划新建 4 栋 11 层高层住宅楼，以及小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施等。

1.5.3 项目手续办理情况

2022 年 11 月 1 日，开封市顺河回族区发展和改革委员会下发汴顺发【2022】115 号批复，原则同意开封市顺河回族区住房和城乡建设局委托国咨项目管理有限公司编制的《开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目可行性研究报告》。项目编码：2211-410203-04-01-717534。

1.6 建设期

本项目建设期为 36 个月，自 2023 年 1 月至 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 30,443.92 万元，其中安置房建设投资 22,160.55 万元，房屋征收补偿费 5,988.37 万元，建设期利息 2,295.00 万元。

1.8 主要经济指标

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	m^2	24103.60	折合 36.155 亩
2	总建筑面积	m^2	55346.62	
2.1	地上建筑	m^2	42576.68	
	住宅	m^2	38990.87	
	公共服务用房	m^2	1836.18	
	物业用房	m^2	983.96	
	配电房	m^2	280.98	
	电梯机房	m^2	358.93	

	地下车库地面坡道、楼梯间及风井	m^2	125.76	
2.2	地下建筑	m^2	12769.94	
	地下储藏间	m^2	1455.11	
	地下非机动车车库	m^2	2036.00	
	地下机动车库	m^2	9278.83	
3	居住户数	户	324	
4	居住人数	户	1037	
5	机动车停车位	辆	270	均为地下
6	非机动车停车位	辆	1862	地上 904 辆、地下 958 辆

1.9 主管部门责任

项目主管部门开封市顺河回族区住房和城乡建设局和项目单位开封市顺河回族区住房和城乡建设局在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债本息偿付。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 项目公益性及收益性

2.1 社会效益

社会主义和谐社会，是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。这六方面体现出和谐社会的基本特征，即社会尊重每个人的人权，发扬社会主义民主，调动一切积极因素，充分发挥全社会成员的主动性、积极性和创造性，促进社会的进步；依法治国，实现法治化管理，政治、经济、社会、文化等方面有章可循，社会管理完善良好，安定团结，人民群众安居乐业；社会成员互相帮助，诚实守信，友爱融洽地相处，倡导诚信的价值理念，使之成为社会崇尚的观念；社会各方面的利益得到协调，社会内部矛盾得到妥善处理，既要追求效率又要注重公平，保障社会成员利益相对均衡，使社会各成员都能享受到发展的成果，最终达到人与自然相互依存、和谐相处的状态。

随着开封市城市建设的快速发展，中心城区不断扩展，棚户区的面积日益扩增，城中村问题也日益突出，成为影响开封市社会和谐稳定与经济发展中亟待解决的重大问题。开联生活区棚户区改造项目的建设，涉及项目区广大居民的切身利益，是一项复杂的系统工程，涉及国土、规划、拆迁安置等多项问题。做好旧城改造可实现三赢，即棚户区居民赢得现代文明的生活环境，开发商赢得合理的利润，政府赢得良好的投资环境，城市化步伐加快。因此，项目的建设可以平衡各方面利益关系，改善当地居民住房条件，提升其生活品质，调动人民的积极性和创造性，对构建和谐、稳定、发展的文明城市具有重要

意义。

2.2 经济效益

开联生活区棚户区改造项目完成后，可腾出 121.5 亩土地进行出让，项目建设通过将项目区国有建设土地依法由国家统筹管理，合理有效规划和利用土地。这将在一定程度上缓解全市供地趋紧现状，提高土地利用效益，推动全市土地资源依法有效保护和合理利用，同时将促进全市经济社会又好又快发展。因此，项目的实施是集约节约用地、盘活土地使用效益、拓宽经济发展。

2.3 符合国家政策

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、棚户区统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。2014 年，河南省保障性安居工程圆满完成开工 64 万套、基本建成 27 万套的目标任务，新开工总量和棚户区改造任务量均居全国首位。

2015 年 1 月 18 日,河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示“要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇,今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系,改善城镇居民居住条件。”2015 年,河南省计划新开工保障性安居工程 49 万套,其中各类棚户区改造 42 万套,基本建成 30 万套,力争完成农村危房改造 12 万户。

为加快推进河南省棚户区改造工作的进行,河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达给各省辖市 2016 年棚户区改造项目计划(台账)的通知(豫保安居办〔2016〕1 号)中指出 2016 年计划下达棚户区改造项目 497 个,计划开工安置住房 365848 套,其中货币化安置 11649 套。同时强调各市县政府相关部门按照职责分工,严格履行项目基本建设程序,加快项目土地供应,按规定渠道筹集建设资金,确保项目规范运作,按时开工、及时竣工。同时,为推进棚户区改造和去库存,货币化安置成今后一个时期保障房供应的主方向。

2016 年 2 月 24 日,河南省人民政府办公厅制定了《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》(豫政办〔2016〕4 号),其中明确要求:原则上全面推行货币化安置,不再进行产权调换。为使该项政策落实到位,河南省提出:对省辖市、县(市),要适度控制对新建棚户区改造安置住房项目的贷款支持;对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。这意味着,从贷款上严控新建棚户区安置项目,从而激励货币化安置。在棚户区改造中大力推行货币化安置,通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方

式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，对满足棚户区居民多元化需求、促进房地产市场健康持续发展具有重要意义。

2.4 公益性

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

通过棚户区的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展，这主要表现在：

①环境的改变：通过高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均可达到有关要求。

②住房条件的改变：旧房换成采光充足、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新房。

③居民个人收入的改变：改造后的棚户区将成为功能齐全的综合

区域， 蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供大量的就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民个人收入将大大提高。

综上所述，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使居民和谐向上，保障居民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。另外，通过棚户区的改造开发，还可以进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，同时进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。因此，项目的实施是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措。

第三章 项目投资估算与资金筹措情况

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包含：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期债券利息等。

3.2 项目投资估算依据及说明

1.《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

2.《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；

3.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2013、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（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）；

5.建办标函【2019】193 号文《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》；

6.开封市相关造价文件；

7.国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《开封市国有土地上房屋征收与补偿的试行意见》（汴政〔2011〕110 号）、《开封市国有土地上房屋征收补偿安置及补助、奖励标准的暂行规定》（汴政〔2012〕12 号）、《开封市人民政府关于印发开封市棚户区改造货币化安置实施细则的通知》（汴政〔2016〕36 号）等有关规定。

3.3 项目投资估算

本项目总投资 30,443.92 万元，其中安置房建设投资 22,160.55 万元，房屋征收补偿费 5,988.37 万元，建设期利息 2,295.00 万元。

建设投资明细：

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	14,504.14	4,387.92	360.00		19,252.06
(一)	建筑与安装工程	14,086.00	3,785.33	360.00		18,231.33
1	住宅	13,599.05	3,677.36	360.00		17,636.41
1.1	建筑装饰工程	13,599.05				13,599.05
1.1.1	基础工程	830.05				830.05
1.1.2	地下建筑	2,451.83				2,451.83
	结构工程	1,787.79				1,787.79
	建筑工程	383.10				383.10
	装饰工程	280.94				280.94
1.1.3	地上建筑	10,317.18				10,317.18
	结构工程	4,450.55				4,450.55
	建筑工程	1,820.68				1,820.68
	室内装饰工程	2,022.98				2,022.98
	外立面装饰工程	2,022.98				2,022.98
1.2	安装工程		3,677.36	360.00		4,037.36
	给排水工程		606.89			606.89
	强电工程		971.03			971.03
	暖通工程		606.89			606.89
	消防工程		485.51			485.51
	弱电工程		445.05			445.05
	燃气工程		525.97			525.97
	电梯工程		36.00	360.00		396.00
2	配套用房	486.95	107.98			594.92
2.1	建筑装饰工程	486.95				486.95
	结构工程	190.54				190.54
	建筑工程	84.69				84.69

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
	室内装饰工程	105.86				105.86
	外立面装饰工程	105.86				105.86
2.2	安装工程		107.98			107.98
	给排水工程		21.17			21.17
	强电工程		38.11			38.11
	暖通工程		21.17			21.17
	消防工程		14.82			14.82
	弱电工程		12.70			12.70
(二)	室外工程	418.14	602.59			1,517.32
1	道路及铺装地面	210.91				210.91
2	室外管网		602.59			602.59
	给排水工程		144.62			144.62
	强电工程		120.52			120.52
	暖通工程		96.41			96.41
	消防工程		72.31			72.31
	弱电工程		72.31			72.31
	燃气工程		96.41			96.41
3	绿化	101.24				101.24
4	围墙	66.00				66.00
5	大门	40.00				40.00
二	第二部分其它费用				1,266.96	1,266.96
1	前期工作费				25.00	25.00
2	项目建设管理费				261.45	261.45
3	勘察设计费				385.04	385.04
4	工程监理费				269.53	269.53
5	环境影响咨询服务费				12.00	12.00
6	节能评估费				10.00	10.00
7	工程造价服务咨询费				105.89	105.89
8	工程保险费				57.76	57.76
9	工程招标代理服务费				38.50	38.50
10	场地临时设施费				96.26	96.26
11	消防设施及电气安全检测服务费				5.53	5.53

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
三	预备费				1,641.52	1,641.52
四	安置房投资合计	14,504.14	4,387.92	360.00	2,908.48	22,160.55
五	房屋征收补偿费				5,988.37	5,988.37
六	建设期利息				2,295.00	2,295.00
七	总投资	14,504.14	4,387.92	360.00	11,191.86	30,443.92

3.4 资金筹措情况及计划

本项目总投资为 30,443.92 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 55.84%，项目资本金 13,443.92 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 44.16%，项目资本金比例符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	**13,443.92**	**44.16%**
债券资金	**17,000.00**	**55.84%**
合计	**30,443.92**	**100%**

本项目总投资为 30,443.92 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 55.84%，项目资本金 13,443.92 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 44.16%，项目建设期为 36 个月，本项目

根据计划建设进度资金需求，资金逐年到位。

截至目前，本项目已于2024年使用债券资金700万元，本次申请使用500万元。

项目投资资金计划表　　单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	5,443.92	4,000.00	4,000.00	13,443.92	44.16%
专项债券资金	17,000.00			17,000.00	55.84%
合计	22,443.92	4,000.00	4,000.00	30,443.92	100.00%
占比	73.72%	13.14%	13.14%	100.00%	

3.5 资金保障措施

按照“专项债管理、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。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，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

3.6 事前绩效评估情况

1.事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《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）、《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）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确

评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定了《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估依据、评估内容和重点、评估原则和方法、评估程序和时间安排、评估人员构成及保障措施等内容。

（3）现场调研

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，向项目单位出示《新增债券项目事前绩效评估资料准备清单》，指导项目单位提供项目申报资料。在收集审核项目资料基础上，前往项目所在地进行现场调研。通过查阅资料、实地勘察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

（4）组织实施评估

评估工作组与专家组会同项目单位负责人共同召开评估会议，了解项目基本情况，审核项目资料，听取项目单位汇报，对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成初步评估结论。

（5）汇报绩效评估结论

评估工作组根据评估结论，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料。

2.评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；

2.《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）；

3.《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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）

4.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额17,000.00 万元，第一年申请17,000.00 万元，假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请发行500万元。

4.3 投资者保护措施

1.按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目，将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）、《地方

政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2.积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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。

第五章 项目收益情况

5.1 项目预期收益预测

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）原料价格、人工成本等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

（7）《开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2.项目收入预测

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

（1）拟出让面积

本项目可用于出让土地采用项目拆迁腾出地块，总出让面积121.50亩，土地性质为商服用地。根据当地实际情况需要，计划2026年出让41.50亩、2027年出让80.00亩。

（2）出让价格

经查近期中国土地市场网项目区周边土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

序号	位置	用途	亩数	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	开封市水稻乡稻一路北侧、水三路以东	商服用地	43.85	13,155.87	300.00
2	开封市城西片区金明大道以西、金祥路以北	商服用地	10.65	3,598.53	338.00
3	开封市古城区金奎巷南侧、大兴街西侧	商服用地	20.79	8,462.57	407.00
4	开封市古城区法院街南侧、大兴街西侧	商服用地	25.21	10,233.39	406.00
5	开封市自贸区郑开大道以北、八大街以西	商服用地	66.80	23,245.17	348.00
平均单价（万元/亩）					359.80

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定商服用地的基础地价为290.00万元/亩。

（3）土地价格增速预测

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

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第1年（2023年）	290.00
第2年（2024年）	292.61
第3年（2025年）	295.24
第4年（2026年）	297.90
第5年（2027年）	300.58

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于2026年出让41.50

亩、2027 年出让 80.00 亩。则项目现金流入情况如下：

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计（万元）
2026	297.90	41.50	12,362.88
2027	300.58	80.00	24,046.54
合计		121.50	36,409.42

3.项目成本预测

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

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	53.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	42.00 元/平米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	合计
上缴省财政费用	370.89	721.40	1,092.29
农业土地开发基金	43.99	84.80	128.79
国有土地收益基金	247.26	480.93	728.19
新增建设用地有偿使用费	116.20	224.00	340.20

项目	第 4 年	第 5 年	合计
保障性安居工程资金	370.89	721.40	1,092.29
土地出让业务费	247.26	480.93	728.19
教育资金	1,096.64	2,133.31	3,229.95
农田水利建设资金	1,096.64	2,133.31	3,229.95
合计	3,589.77	6,980.08	10,569.85

4.项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 25,839.57 万元。

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	12,362.88	3,589.77	8,773.11
第 5 年	24,046.54	6,980.08	17,066.46
合计	36,409.42	10,569.85	25,839.57

5．2 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元，第一年申请 17,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请发行500万元。

自申请之日起，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
第 1 年		17,000.00		17,000.00	765.00	765.00
第 2 年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第 3 年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
第 5 年	17,000.00		17,000.00		765.00	17,765.00

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	应付利息	应付本息
合计		17,000.00	17,000.00		3,825.00	20,825.00

5.3 资金平衡分析

债券存续期内，本项目预计总收入 36,409.42 万元，总支出 10,569.85 万元，项目收益 25,839.57 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			收入	成本	收益
	偿还本金	应付利息	本息合计			
第 1 年		765.00	765.00			
第 2 年		765.00	765.00			
第 3 年		765.00	765.00			
第 4 年		765.00	765.00	12,362.88	3,589.77	8,773.11
第 5 年	17,000.00	765.00	17,765.00	24,046.54	6,980.08	17,066.46
合计	17,000.00	3,825.00	20,825.00	36,409.42	10,569.85	25,839.57
本息覆盖倍数	1.24					

5.4 总体评价

专项债券存续期内，项目累计净收益 25,839.57 万元，专项债券利息及本金合计 20,825.00 万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24 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要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工带来成本超支问题。

控制措施:对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

6.2 影响项目的社会风险及控制措施

社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如战争施工安全、意外事故、政治、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，而是在严重破坏和谐。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，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，例如:建设高质量的防震、防台风、防洪水冲击和防浸泡的建构筑物。

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

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

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

6.4 债券使用合规性分析

根据相关政策要求，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。如项目中存在上述风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，不存在违规使用风险的任何情形。在运营的过程中同时加强资金使用的管理，加强内部控制制度建设，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

开封市史砦城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年二月

目　录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目参与单位 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 6

1.8 项目总投资 6

1.9 主要技术经济指标 6

1.10 主管部门责任 7

第二章 项目社会经济效益 8

2.1 项目建设背景 8

2.2 项目的提出 9

2.3 社会效益 10

2.4 经济效益 10

2.5 项目公益性 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 12

3.1 估算范围 12

3.2 估算说明 12

3.3 投资估算 12

3.4 资金筹措计划 14

3.5 债券资金使用合规性 16

3.6 项目资金保障措施 16

第四章 项目专项债券融资方案 17

4.1 编制依据 17

4.2 债券规模和期限安排 17

4.3 债券信息披露.....18
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.....20
5.1 应付债券本息情况.....20
5.2 经营现金流分析.....20
1.基本假设条件及依据.....20
2.项目运营模式.....21
3.项目运营收入分析.....21
4.项目运营成本分析.....23
5.项目净收益.....24
6.现金流量分析.....24
5.3 本息覆盖倍数.....25
5.4 总体评价结果.....25
5.5 敏感性分析.....26
第六章 风险分析.....27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....27
第七章 项目事前绩效评估.....29
7.1 项目概况.....29
7.2 评估内容.....31
7.3 评估结论.....35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

开封市史砦城中村改造项目

1.2 项目参与单位

1.主管部门

开封市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

开封新区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	开封新区建设局
统一社会信用代码	00534222-9
住所	河南省开封市八大街海汇中心 A 座 14 层
负责人	张东昌
登记机关	开封市质量技术监督局

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目建设地点位于开封市二十三大街以东，东京大道以南，规划三路以北，二十四大街东西侧，安置区规划总用地面积 300.28 亩

（其中东地块 100.8 亩，西地块 199.48 亩）。

1.5 建设规模及内容

根据开封市发展和改革委员会《关于对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改〔2020〕81 号）文件以及《开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告》：本项目建设地点位于开封市二十三大街以东，东京大道以南，规划三路以北，二十四大街东西侧，安置区规划总用地面积 300.28 亩（其中东地块 100.8 亩，西地块 199.48 亩）。两个安置地块规划总建筑面积共计 672,057.78 平方米，其中：地上建筑面积 500,457.78 平方米，包括住宅 424,957.78 平方米，商业 64,000.00 平方米，配套公建 11,500.00 平方米；地下建筑面积 171,600.00 平方米，包括普通地下室 118,600.00 平方米，人防地下室 53,000.00 平方米，共规划住宅 4,290.00 套，可容纳 13,728.00 人居住（约 3.2 人/户），规划机动车停车位 4,890.00 个，非机动车停车位 13,635.00 个，综合容积率为 2.5，建筑密度为 26.19%，绿地率 35%。

本项目计划征收开封市史砦村、潘店村集体土地上房屋及附属物，征收范围为二十三大街以东，东京大道以南区域，征收范围占地面积 818.40 亩，征收总户数 744.00 户，涉迁人口 3,200.00 人，征收房屋建筑面积共计 180,000.00 平方米，全部为居住。

1.6 项目手续

根据河南仟问律师事务所出具的《开封市史砦城中村改造项目法律意见书》：

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 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），史砦城中村改造安置房 A 区项目和史砦城中村改造安置房 B 区项目（一期）已列入河南省 2021 年棚户区改造项目计划，房屋征收范围为杏花营农场史砦村，安置住房四至范围为二十四大街以东、东京大道以南、规划三路以北，计划征收户数 820 户，计划征收房屋建筑面积 94628 平方米，计划新开工安置房套数为 852 套/户。

本项目安置房 A 区、B 区（一期）已列入河南省棚改计划。

2、项目立项审批

根据开封市发展和改革委员会于 2020 年 3 月 9 日出具的《关于对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改城镇〔2020〕81 号），本项目已取得可行性研究报告批复。开封新区发展和改革委员会于 2020 年 3 月 10 日向开封新区建设局出具《关于转发<对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复>的通知》（汴新发改〔2020〕34 号），将《开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告》已经开封市发展和改革委员会以汴发改城镇〔2020〕81 号文批复，转发给开封新区建设局并督促其尽快开展下一阶段工作。

3、项目环评审批

（1）根据 2020 年 7 月 27 日开封新惠房地产开发有限公司取得的《建设项目环境影响登记表》（备案号：202041021100000147），开封新惠房地产开发有限公司示范区史砦城中村改造安置房 A 区项目建设地点在开封市城乡一体化示范区二十四大街以东，东京大道以南，该项目环境影响登记表已经完成备案。史砦城中村改造安置房 A 区

项目已经完成环评备案。

（2）根据2020年7月27日开封新惠房地产开发有限公司取得的《建设项目环境影响登记表》（备案号：202041021100000146），开封新惠房地产开发有限公司示范区史砦城中村改造安置房B区项目建设地点在开封市城乡一体化示范区二十四大街以东，东京大道以南，该项目环境影响登记表已经完成备案。史砦城中村改造安置房B区项目已经完成环评备案。

本项目安置房 A 区、B 区项目均已完成完成环评备案。

4、项目规划审批

（1）根据开封市自然资源和规划局于 2017 年 7 月 17 日核发的《建设用地规划许可证》（汴地字第 410200202000048 号），示范区史砦城中村改造安置房 A 区项目，用地位置为开封新区二十四大街东侧，规划三路北侧，用地面积 43750.6 平方米，土地用途为居住兼商业用地。示范区史砦城中村改造安置房 A 区项目已取得建设用地规划许可证。

（2）根据开封市自然资源和规划局于 2017 年 7 月 17 日核发的《建设用地规划许可证》（汴地字第 410200202000049 号），示范区史砦城中村改造安置房 B 区项目，用地位置为开封新区二十四大街东侧，东京大道南侧，用地面积 18447.6 平方米，土地用途为商业、商务用地。示范区史砦城中村改造安置房 B 区项目已取得建设用地规划许可证。

本项目安置房 A 区、B 区项目均已取得建设用地规划许可证。

5、项目用地审批

（1）根据开封市自然资源局与 2021 年 1 月 8 日颁发的《不动产权证书》（豫（2021）开封市不动产权第 0001838 号），示范区史砦城中村改造安置房 A 区项目坐落在河南省开封市龙亭区运粮河片区规划三路北侧、二十四大街东侧 YLXB01-06 地块；不动产单元号为：410202008006GB00032W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为商业服务城镇住宅用地；面积 43750.6 平方米。示范区史砦城中村改造安置房 A 区项目已取得不动产权证书。

（2）根据开封市自然资源局与 2021 年 1 月 7 日颁发的《不动产权证书》（豫（2021）开封市不动产权第 0001841 号），示范区史砦城中村改造安置房 B 区项目坐落在河南省开封市龙亭区运粮河片区东京大道东侧、二十四大街东侧 YLXB01-05#地块；不动产单元号为：410202008006GB00031W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为商业服务；面积 18447.6 平方米。示范区史砦城中村改造安置房 B 区项目已取得不动产权证书。

本项目安置房 A 区、B 区项目均已取得不动产权证书。

河南仟问律师事务所律师律师认为，本项目 A 区、B 区（一期）已列入国家棚改计划。本项目安置房 A 区、B 区已取得相关项目的立项、规划、用地审批手续，且已完成环评备案。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2021 年 11 月，预计完工时间 2024 年 10 月。

1.8 项目总投资

本项目计划总投资 253,400.00 万元。其中：拟申请专项债券资金 202,000.00 万元；由财政资金安排 51,400.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

本项目主要建设内容如下表所示：

序号	名称	单 位	东地块	西地块	合计	备注
一	规划总用地面积	㎡	67,199.09	132,984.02	200,183.11	约合 300 .28 亩
二	总建筑面积	㎡	225,517.73	446,540.05	672,057.78	
1	地上建筑面积	㎡	167,997.73	332,460.05	500,457.78	计容面积
1.1	住宅	㎡	141,797.73	283,160.05	424,957.78	27F
其中	安置住宅	㎡	107,272.27	212,727.73	320,000.00	100 ㎡/人
1.2	商业	㎡	21,547.00	42,453.00	64,000.00	3F
其中	安置商业	㎡	21,547.00	42,453.00	64,000.00	20 ㎡/人
1.3	配套公共建筑	㎡	4,000.00	7,500.00	11,500.00	3F
2	地下建筑面积	㎡	57,520.00	114,080.00	171,600.00	1F
2.1	普通地下室	㎡	39,520.00	79,080.00	118,600.00	
其中	安置地下面积	㎡	5,363.17	10,636.83	16,000.00	5 ㎡/人
2.2	人防地下室	㎡	18,000.00	35,000.00	35,000.00	6 级以上
三	建筑基底占地面积	㎡	17,653.18	34,777.34	52,430.52	
四	绿地面积	㎡	23,519.68	46,544.41	70,064.09	
五	道路及硬化面积	㎡	26,026.23	51,662.28	77,688.50	
六	总居住户数	户	1,438.00	2,852.00	4,290.00	
其中	安置户数	户	1,106.00	2,094.00	3,200.00	

序号	名称	单 位	东地块	西地块	合计	备注
七	总居住人数	人	4,602.00	9,126.00	13,728.00	约 3.2 人/户
八	机动车停车位	个	1,640.00	3,250.00	4,890.00	
1	住宅	个	1,438.00	2,852.00	4,290.00	1 车位/户
2	商业	个	212.00	428.00	640.00	1 车位/100 ㎡
九	非机动车停车位	个	4,581.00	9,054.00	13,635.00	
1	住宅	个	2,157.00	4,278.00	6,435.00	1.5 车位/户
2	商业	个	2,585.00	5,095.00	7,680.00	12 车位/100 ㎡
十	主要技术指标					
1	容积率	-	2.5	2.5	2.5	1.0≤R≤2.5
2	建筑密度	%	26.27%	26.15%	26.19%	≤30%
3	绿地率	%	35.00%	35.00%	35.00%	≥35%

1.10 主管部门责任

本项目主管部门为开封市城乡一体化示范区管理委员会。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

按照《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的要求:“十三五”期间，我国将基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设，加强工程质量监管。与此同时，中央实施的棚改三年（2015 年-2017 年）计划改造棚户区 2000 万套，根据规划，新的棚改三年（2018 年-2020 年）计划，将计划再改造各类棚户区 1500 万套。按照《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的要求:“十三五”期间，河南省将继续实施保障性安居工程，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，计划改造各类棚户区 155 万套，同时完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，逐步实行实物保障与货币补贴并举，健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

按照《开封市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的要求:“十三五”期间，开封市将强化政府监管与服务责任，鼓励居民自主改造、参与式开发、市场化运作等多样的改造开发模式，加快推进市区、县城的棚户区和城中村改造。同时将继续做好“两改一建”工作，实施 24 个棚户区、城中村改造项目，征收房屋 7798 户、183.6 万平方米，解决 33 个棚户区、城中村改造项目及 73 个保障

性住房项目遗留问题。综上所述，十三五”时期是我国坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化的重要时期，也是河南省促进产业集聚、人口集中、土地集约，拓展城镇化发展空间，加快消除城乡二元结构的体制机制障碍，推动城乡居民基本权益平等化、城乡公共服务均等化、城乡居民收入均衡化、城乡要素配置合理化、城乡产业发展融合化，形成新型工农城乡关系的攻坚时期，更是开封市围绕建设河南省新兴副中心城市总目标，强化新型工业化城市和国际文化旅游名城定位，抢抓“一带一路”战略、中原经济区与郑汴一体化发展、郑州航空港经济综合实验区建设重大机遇，着力优化经济结构，着力转换发展动力，着力厚植发展优势，着力保障和改善民生，建设实力开封、文化开封、美丽开封、幸福开封的关键时期。因此，在这样一个大背景下，为贯彻落实国家及地方政策，实现城镇化发展目标，促进城乡间的协调发展，本项目的建设是势在必行的。

2.2 项目的提出

本项目所在棚户区房屋建筑年代久远、房屋破损严重、基础设施不配套，公共排水、供气、消防等设施达不到规定标准。因此为减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强产业集聚区经济社会发展后劲，且棚户区改造通过统

一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。因此，特提出本项目的建设。

2.3 社会效益

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

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

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

2.4 经济效益

项目的实施可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、

经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

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

本项目实施完成后可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

项目建成后能解决 13728 人的居住问题，土地利用率提高了几倍。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了开封市的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理人员等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。

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

该项目投资估算范围包括安置区建筑工程、设备购置及安装工程、其他费用、预备费。

3.2 估算说明

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

5、《河南省市政工程预算定额 2016》；

6、《河南省通用安装预算定额 2016》；

7、开封市建设工程造价信息。

3.3 投资估算

本项目计划总投资约为 253,400.00 万元。其中：工程费用 188,728.92 万元，工程建设其他费用 52,603.81 万元（含建设期利息），预备费 12,067.27 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程建设费用	165,366.47	21,134.20	2,228.24		188,728.92
（一）	建筑物工程	163,224.49	21,134.20	2,228.24		186,586.94
1	主体工程	163,224.49				163,224.49
1.1	住宅	100,714.99				100,714.99
1.2	配套商业	15,168.00				15,168.00
1.3	公建	2,725.50				2,725.50

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.5	地下建筑面积	44,616.00				44,616.00
2	配套公用工程		21,134.20	2,228.24		23,362.45
2.1	给排水		3,931.54	436.84		4,368.38
2.2	消防系统		4,233.96	470.44		4,704.40
2.3	弱电		2,842.80	315.87		3,158.67
2.4	变配电		4,838.82	537.65		5,376.46
2.5	电梯		1,080.00			1,200.00
2.6	燃气		1,529.85	169.98		1,699.83
2.7	热力		2,677.23	297.47		2,974.70
（二）	附属工程	2,141.97				2,141.97
1	道路硬化	800.75				800.75
2	绿化	1,303.22				1,303.22
3	大门及围墙	38.00				38.00
二	工程建设其他费用				52,603.81	52,603.81
1	征收费用				44,830.16	44,830.16
1.1	征收补偿费				42,645.54	42,645.54
	征地补偿费				6,465.36	6,465.36
	社会保障费				675.18	675.18
	附属物补偿				27,000.00	27,000.00
	签订协议奖励费				1,500.00	1,500.00
	搬迁奖励费				2,400.00	2,400.00
	临时安置过渡费				4,005.00	4,005.00
	农机具存放补贴				600.00	600.00
1.2	征收工程费用				819.00	819.00
	拆除清运工程费				819.00	819.00
1.3	征收其他费用				1,365.62	1,365.62
	征收工作经费				1,365.62	1,365.62

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
2	建设单位管理费				2,264.75	2,264.75
3	工程设计费				2,642.20	2,642.20
4	工程勘察费				471.82	471.82
5	前期工程咨询费				94.36	94.36
6	工程监理费				1,604.20	1,604.20
7	招投标费				119.91	119.91
8	造价咨询费				264.22	264.22
9	竣工图编制费				211.38	211.38
10	消防设施及电气安全检测服务费				100.81	100.81
三	基本预备费				12,067.27	12,067.27
四	总投资	165,366.47	21,134.20	2,228.24	64,671.08	253,400.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	51,400.00	20.28%
	专项债券资金	-	-
	小计	51,400.00	20.28%
2.债务资金	专项债券资金	202,000.00	79.72%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	202,000.00	79.72%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		253,400.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.28%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2022 年 3-12 月	2023 年	2024 年 1-10 月	金额
1.资本金	自有资金					-
	财政预算资金	45,333.17	6,066.83			51,400.00
	专项债券资金					-
	小计	45,333.17	6,066.83	-	-	51,400.00
2.债务资金	专项债券资金	-	30,000.00		172,000.00	202,000.00
	银行贷款					-
	小计	-	30,000.00		172,000.00	202,000.00
3.其他资金	中央预算内投资					-
	小计	-	-	-	-	-
合计		45,333.17	36,066.83		172,000.00	253,400.00
占比		17.89%	14.23%		67.88%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将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）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

（2）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）；

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

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

（5）河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2 号）；

（6）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）；

（7）《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；

（8）《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〔2015〕17 号）；

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》；

（10）项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

项目建设投资 253,400.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 202,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。其中，2022 年

计划使用30,000.00万元，2024年计划使用172,000.00万元；已于2022年使用债券资金30,000.00万元、2024年使用债券资金8,000.00万元，本次申请使用2,000.00万元。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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		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	172,000.00		202,000.00	4.50%	9,090.00	9,090.00
第 4 年	202,000.00			202,000.00	4.50%	9,090.00	9,090.00
第 5 年	202,000.00		30,000.00	172,000.00	4.50%	9,090.00	39,090.00
第 6 年	172,000.00		-	172,000.00	4.50%	7,740.00	7,740.00
第 7 年	172,000.00		172,000.00	-	4.50%	7,740.00	179,740.00
合计		202,000.00	202,000.00			45,450.00	247,450.00

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本项目债券存续期 5 年，建设期为 36 个月，已于 2021 年 11

月开工，预计完工日期 2024 年 10 月。为便于测算，项目运营期为 2025 年至 2026 年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记单位均为开封新区建设局，开封新区建设局为开封市城乡一体化示范区管理委员会举办的事业单位，河南省新惠建设投资有限公司负责开封市史砦城中村改造项目的建设、运营工作。

项目债券资金到位后，河南省新惠建设投资有限公司根据项目施工进度向开封新区建设局、开封市城乡一体化示范区财政局申请资金使用，审批通过后，由开封市城乡一体化示范区财政局将对应金额的债券资金拨付至开封新区建设局，然后由开封新区建设局付至河南省新惠建设投资有限公司，再由河南省新惠建设投资有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，开封新区建设局负责督促河南省新惠建设投资有限公司将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 818.40 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年开封市土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积（平方米）	总价款（万元）	单价（万元/亩）
1	2018 － 17 号	开封新区职教路以南、四大街以西地块	商住用地	78,921.30	59,190.98	500.00
2	2018 － 19 号	新区五大街西、安顺路北地块	商住用地	93,690.10	70,267.58	500.00
3	2018 － 18 号	古城区 3#-1 地块	商住用地	41,011.30	30,758.48	500.00
4	2019 － 37 号	东至二大街道路红线及规划用地边界线，南至规划用地边界线，西至规划路道路红线，北至规划路道路红线。	商住用地	14,204.30	10,653.23	500.00
5	2019-19 号	东至规划用地边界线，南至规划用地边界线，西至规划用地边界线，北至站前路南路道路红线。	商住用地	17,646.30	13,234.73	500.00

3、增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，土地价格增长率按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 4-5 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
面积/亩	818.40				409.20	409.20
单价（万元/亩）		500.00	510.00	520.20	530.60	541.21

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
出让收入	**438,584.65**		-	-	**217,121.52**	**221,463.13**

4.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	53 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	42 元/㎡
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	**13,157.54**		-	-	6,513.65	6,643.89
农业土地开发资金	**867.50**		-	-	433.75	433.75
国有土地收益基金	**8,771.69**		-	-	4,342.43	4,429.26
保障性安居工程资金	**13,157.54**		-	-	6,513.65	6,643.89
土地开发费用	**8,771.69**		-	-	4,342.43	4,429.26
新增建设用地使用费	**2,291.54**		-	-	1,145.77	1,145.77
教育资金	**39,156.71**		-	-	19,382.98	19,773.73
农田水利建设资金	**39,156.71**		-	-	19,382.98	19,773.73
合计	**125,330.92**	-	-	-	**62,057.64**	**63,273.28**

5.项目净收益

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为313,253.73万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	438,584.65		-	-	217,121.52	221,463.13
项目成本	125,330.92	-	-	-	62,057.64	63,273.28
项目收益	313,253.73		-	-	155,063.88	158,189.85

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第1年	第2	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、经营活动产生的								
经营活动收入	438,584.65	-	-	-	217,121.52	221,463.13		
经营活动支出（含税	125,330.92	-	-	-	62,057.64	63,273.28		
经营活动产生的现金	313,253.73	-	-	-	155,063.88	158,189.85	-	-
二、投资活动产生的								
建设成本支出	208,066.83	36,066.83	-	172,000.00				
投资活动产生的现金	-208,066.83	-36,066.83	-	-172,000.00	-			
三、筹资活动产生的								
财政资金	6,066.83	6,066.83	-	-				
债券资金	202,000.00	30,000.00	-	172,000.00				
银行借款	-							
偿还债券本金	202,000.00	-	-	-	-	30,000.00	-	172,000.00
偿还银行借款本金	-							
支付运营期债券利息	33,660.00				9,090.00	9,090.00	7,740.00	7,740.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金	-27,593.17	36,066.83	-	172,000.00	-9,090.00	-39,090.00	-7,740.00	-179,740.00
四、净现金流量	77,593.73	-	-	-	145,973.88	119,099.85	-7,740.00	-179,740.00
五、累计现金流量	**77,593.73**	**-**	**-**	**-**	**145,973.88**	**265,073.73**	**257,333.73**	**77,593.73**

5.3 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 313,253.73 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.27。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,350.00	1,350.00	-
第 2 年		1,350.00	1,350.00	-
第 3 年		9,090.00	9,090.00	-
第 4 年		9,090.00	9,090.00	155,063.88
第 5 年	30,000.00	9,090.00	39,090.00	158,189.85
第 6 年	-	7,740.00	7,740.00	
第 7 年	172,000.00	7,740.00	179,740.00	
合计	202,000.00	45,450.00	247,450.00	313,253.73
本息覆盖倍数	1.27			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在开封市史砦城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 313,253.73 万元，应付债券本金及利息合计 247,450.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金

和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	202,000.00	202,000.00	202,000.00	202,000.00
债券本息合计	247,450.00	247,450.00	247,450.00	249,722.50
项目收益	313,253.73	291,324.50	306,987.18	313,253.73
覆盖倍数	1.27	1.18	1.24	1.25

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 项目事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：开封市史砦城中村改造项目

主管部门：开封市城乡一体化示范区管理委员会

实施单位：开封新区建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额202,000.00万元，用于开封市史砦城中村改造项目建设。

项目总体绩效目标如下：

<table>
<tr><td colspan="4">项目名称：开封市史砦城中村改造项目</td><td colspan="4">项目类型：0903 棚户区改造</td></tr>
<tr><td colspan="4">主管部门：开封市城乡一体化示范区管理委员会</td><td colspan="4">单位名称：开封新区建设局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="3">实施期资金总额：253,400.00</td><td colspan="4">年度资金总额：78,066.83</td></tr>
<tr><td colspan="3">其中：债券资金 202,000.00</td><td colspan="4">其中：债券资金 72,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">配套资金 51,400.00</td><td colspan="4">配套资金 6,066.83</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="3">实施期目标</td><td colspan="4">年度目标</td></tr>
<tr><td colspan="3">目标 1：占地 300.28 亩，项目建设规模约 672,057.78 ㎡，征收房屋 744 户，征收房屋面积 180,000.00 ㎡，配建安置房 4,290.00 套，安置面积 672,057.78 ㎡；
目标 2：该项目竣工时间为 2024 年 10 月完工；
目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。
目标 4：可改观住房面貌，优化人居环境。</td><td colspan="4">目标 1：占地 300.28 亩，项目建设规模约 672,057.78 ㎡，征收房屋 744 户，征收房屋面积 180,000.00 ㎡，配建安置房 4,290.00 套，安置面积 672,057.78 ㎡；
目标 2：该项目竣工时间为 2024 年 10 月完工；
目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。
目标 4：可改观住房面貌，优化人居环境。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="3">产出指标</td><td rowspan="3">数量指标</td><td>指标 1：项目占地面积</td><td>300.28 亩</td><td rowspan="3">数量指标</td><td>指标 1：项目占地面积</td><td>300.28 亩</td></tr>
<tr><td>指标 2：建设规模</td><td>672,057.78 ㎡</td><td>指标 2：建设规模</td><td>672,057.78 ㎡</td></tr>
<tr><td>指标 3：征收房屋面积</td><td>180,000.00 ㎡</td><td>指标 3：征收房屋面积</td><td>180,000.00 ㎡</td></tr>
</table>

			指标 4：安置房数量	4,290.00 套		指标 4：安置房数量	4,290.00 套
			指标 5：供电设施完成率	100.00%		指标 5：供电设施完成率	100.00%
		质量指标	指标 1：建筑工程质量验收合格率	100.00%	质量指标	指标 1：建筑工程质量验收合格率	100.00%
			指标 2：设施设备验收合格率	100.00%		指标 2：设施设备验收合格率	100.00%
			指标 3：发生重大安全事件	0		指标 3：发生重大安全事件	0
		时效指标	指标 1：完工及时性	2024 年 10 月完工	时效指标	指标 1：完工及时性	2024 年 10 月完工
		成本指标	指标 1：项目总成本	≤125,330.92 万元	成本指标	指标 1：项目总成本	≤125,330.92 万元
			指标 2：成本节约率	0.01		指标 2：成本节约率	0.01
	效益指标	经济效益指标	指标 1：收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡	经济效益指标	指标 1：收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			指标 2：运营期间总收益	≥313,253.73 万元		指标 2：运营期间总收益	≥313,253.73 万元
			指标 3：运营期上解省财政费用	13,157.54 万元		指标 3：运营期上解省财政费用	13,157.54 万元
		社会效益指标	指标 1：优化人居环境	优化	社会效益指标	指标 1：优化人居环境	优化
			指标 2：改善居民生活质量	改善		指标 2：改善居民生活质量	改善
			指标 3：促进土地集约高效利用率	促进		指标 3：促进土地集约高效利用率	促进
		生态效益指标	指标 1：绿化覆盖率	大于 30%	生态效益指标	指标 1：绿化覆盖率	大于 30%
			指标 2：环境改善程度	提高		指标 2：环境改善程度	提高

		可持续影响指标	指标 1：运营期间总收入	≥438,584.65 万元	可持续影响指标	指标 1：运营期间总收入	≥438,584.65 万元
			指标 2：楼房使用年限	≥50 年		指标 2：楼房使用年限	≥50 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：居民满意度指标	≥90.00%	服务对象满意度指标	指标 1：居民满意度指标	≥90.00%

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目立项符合国务院办公厅《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，推进城市棚户区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棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）。推进棚户区、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，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了的重大决策，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。项目建成后可切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。同时本项目为具有一定收益的公益性项目，符合新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性要求。

2.项目建设投资合规性、成熟度

项目单位在立项前进行了充分调研，目前该项目已列入河南省2021 年棚户区改造项目计划、已取得开封市发展和改革委员会出具的《关于对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改〔2020〕81 号）、《建设项目环境影响登记表》（ 备案号：202041021100000146）、《建设项目环境影响登记表》（ 备案号：202041021100000147）、开封市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（汴地字第 410200202000048 号）、开封市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（汴地字第 410200202000049 号）、开封市自然资源局出具的《不动产权证书》（豫（2021） 开封市不动产权第 0001838 号）、开封市自然资源局出具的《不动产权证书》（豫（2021） 开封市不动产权第 0001841 号）等文件，项目土地用途与建设内容相匹配，项目手续齐全且真实有效。综上所述，本项目立项程序合法合规，手续完善，整体风险可控。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金 51,400.00 万元，占总投资的20.28%，申请地方政府专项债券202,000.00万元，占总投资的79.72%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）的规定。但目前本项目申请的地方政府专项债券资金202,000.00万元尚未通过审批，财政资金已投入使用45,333.17万元已投入使用，剩余财政资金 6,066.83 万元虽已列入开封市 2022 年度预算，但也未经人大批准。因此，本项目资金到位可行性存在一

定风险。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营收入为项目运营后的土地出让收入，收入来源可靠，收费标准的确定参考开封市近三年出让土地价格标准选取，项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，包括土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金，各项成本均《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）、《财政厅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）等文件规定确定，预测依据充分、计算准确。符合收入、成本、收益预测合理性的要求。

5.债券资金需求合理性

本项目预计总投资 253,400.00 万元，其中申请专项债券资金 202,000.00 万元，未超过总投资，通过查阅投资估算等相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后不仅可以有效改善居民当前“脏、乱、差”的生活环境，让他们摆脱脏乱差及治安消防隐患等带来的生命和财产安全的威胁，而且可以提升开封市城市总体形象，有利于加快开封市城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围，使广大人民群众保持良好的精神状态和对城市的热爱，

让他们充分感受到党和政府的特殊关怀，充分体现“以人为本”的科学发展观要求。另外，项目建设在改善提升居民生活条件的同时，还可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义，但目前财政配套资金仅51,400.00 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 202,000.00 万元的资金缺口。因此，本项目符合债券资金需求合理性的要求。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目单位针对专项债券资金 202,000.00 万元制定了具体的偿债计划，其中建设期利息由财政资金偿还，运营期利息和本金由项目自身收益偿还，每年付息一次，期限 5 年，到期还本并支付最后一次利息。计算的本息覆盖倍数大于 1，考虑到本项目建设期 36 个月，收入来源比较稳定，预期经济社会效益显著，债券资金偿还虽然存在一些难以避免的利率、自然灾害等风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低此类风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

7.绩效目标合理性

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

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

7.3 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。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”。

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

实施方案

项目单位：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

主管部门：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况 1

一、项目名称 1

二、项目参与单位 1

三、项目性质 1

四、建设地点 2

五、建设规模及内容 2

六、项目手续 4

七、建设期 4

八、项目总投资 4

九、主要经济技术指标 4

十、主管部门责任 5

第二章 项目与重大战略契合度分析 6

一、项目背景 6

二、项目的提出 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 15

一、估算范围 15

二、估算说明 15

三、投资估算 15

四、资金筹措计划 16

五、债券资金使用合规性 16

六、项目资金保障措施 17

第四章 项目专项债券融资方案 18

一、编制依据 18

二、债券使用计划 18

三、投资者保护措施 19

四、项目建设运营模式 20

第五章　项目收益与融资自求平衡分析 21
一、应付债券本息情况 21
二、经营现金流分析 21
三、总体评价结果 30
第六章　风险分析 31
一、项目对社会的影响分析 31
二、项目与社会的互适性分析 32
三、项目对公平的影响 33
四、业主方自身风险分析及对策 33
五、项目建设与单位诚信风险分析及对策 34
六、项目资金、质量和进度风险分析及对策 35
第七章　事前绩效评估 37
一、评估方法 37
二、评估内容 38
三、评估结论 38

第一章　项目概况

一、项目名称

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目。

二、项目参与单位

1.主管部门

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	河南省洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛阳市发展和改革委员会

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府系依法设立并有效存续的行政单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、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。

四、建设地点

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区负庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

五、建设规模及内容

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。

项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

棚户区改造集体土地征收民宅房屋安置工作由区房屋征收和补偿中心统一安排，各乡、镇人民政府负责组织，以各村民委员会为主体具体实施。该项目安置为移地安置，项目建成后按在册户籍人数人均40平进行实物置换。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米（约合83.22亩），规划总建筑面积约278384.36平方米。其中，地上建筑面积约194393.25平方米，包含安置住宅面积约187997.56平方米，商业建筑面积约206.14平方米，幼儿园建筑面积约 2858.36平方米，社区管理用房约264.73平方米，社区卫生服务站约308.54平方米，文化活动站约593.84平方米，消防控制室约68.57平方米，社区老人服务站点约205.42平方米，物业管理用房约1135.38平方米，开闭所约104.71平方米，大门、独

立楼梯间等附属约650平方米；地下建筑面积约83991.11平方米；项目拟建住宅楼栋数共9栋。规划住宅户数1588户，居住人数5082人；拟建机动车停车位约1869个，拟建新能源充电桩车位约188个，拟建非机动停车位约3620个。详见下表：

主要建设规模及内容

项　目		单位	数　值	备注
用地面积		㎡	55479.196	约83.22亩
规划总建筑面积		㎡	278384.36	
地上建筑面积		㎡	194393.25	
其中	住宅建筑面积	㎡	187997.56	
	商业建筑面积	㎡	206.14	
	幼儿园建筑面积	㎡	2858.36	9班
	社区管理用房	㎡	264.73	
	社区卫生服务站	㎡	308.54	
	文化活动站	㎡	593.84	
	消防控制室	㎡	68.57	
	社区老人服务站点	㎡	205.42	
	物业管理用房	㎡	1135.38	
	大门、独立楼梯间等附属	㎡	650.00	
	开闭所	㎡	104.71	
地下建筑面积		㎡	83991.11	含人防工程7131.65㎡
建筑基底面积		㎡	8059.79	
计容建筑面积		㎡	19384431	
建筑密度		%	14.53	
容积率		一	3.49	
绿地率		%	37.91%	
最高建筑高度		㎡	99	
住宅户数		户	1588	
	79㎡户型	户	382	比例24.06%
	90㎡户型	户	116	比例7.30%

其中	100 ㎡户型	户	16	比例 1.01%
	115 ㎡户型	户	602	比例 37.91%

六、项目手续

根据洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。原则同意《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和根据评审专家意见所做的修改完善。本项目已取得可行性研究报告批复。

七、建设期

本项目建设期为36个月。

八、项目总投资

本项目总投资为102290.63万元。

九、主要经济技术指标

项目总投资构成一览表

序号	项目	建设期			合计	比例
		1	2	3		
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%
2	资金筹措	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	15000.00	11000.00	7000.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%

十、主管部门责任

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

第二章　项目与重大战略契合度分析

一、项目背景

（一）政策背景

1、城中村改造符合相关政策要求

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。过去五年，河南省累计分配保障房 90.2 万套，改造农村危房 85.9 万户。

河南省政府下发的《关于进一步加强城镇城中村和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》，明确要求加大城中村改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。河南省各地要对 2014 年底前已开工的城中村改造安置住宅等保障房小区配套基础设施情况进行排查，将配套基础设施不完备的项目列出清单，纳入本地配套基础设施建设计划。

2、强劲的市场需求刺激了城中村改造项目的开展

据住房和城乡建设部网站消息，2017 年全国各类城中村改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，顺利完成年度目标任务。2018 年，全国各类城中村改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大城中村改造工作力度，至 2020 年末，计划完成 3650 万户改造，届时，将使 1 亿人口搬出城中村，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在城中村中，与推进以人为核心的新型城镇化、改

造约1亿人居住的城镇城中村和城中村的要求相比还有较大差距。大规模城中村改造工程在改善城中村居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

截至2020年年末，全市总人口713.67万人，比上年末增加3.53万人，其中市区人口202.97万人。年末常住人口688.85万人，比上年末增加6.60万人，其中市区人口224.93万人。年末城镇常住人口396.57万人，城镇化率为57.57% ，比上年末提高1.55个百分点。全年出生人口7.97万人，出生率11. 19‰；死亡人口4.44万人，死亡率6.23‰；自然变动净增人口3.53万人，自然增长率4.96‰。2018年，全市实现生产总值4640.80亿元，同比增长7.9%。经济的增长，人口的增加，特别是城镇人口的不断扩张，必然会带来大量城镇人口住房需求的膨胀，刺激洛阳市房地产行业的发展，保障房建设正是弥补洛阳市中低收入家庭住房需求的亟需策略。

洛阳经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给洛阳房地产业带来新一轮发展机遇，洛阳市城中村改造项目建设力度的逐步加大，使得洛阳市整体经济不断升温。

3、洛龙区加快城中村改造，改善人居环境

洛龙区结合辖区实际，把城中村改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进城中村改造，目前已形成了良好局面。

以改善居住环境、提升城市品质、促进服务业发展为目标，洛龙区高起点规划、高档次设计、高标准建设、快速推进城中村改造，着力打造美丽宜居新城区。精心谋划包装项目，加大招商引资力度，进一步提高项目签约落地率。该区积极借助中央、省、市城中村改造优惠政策，精心谋划，大力招商引资。 组织各镇、办事处、产业园区按照全覆盖无缝隙原则，对辖区内未开发改造地 块进行全面细致地的摸底排查，精心谋划包装城中村改造项目。明确国家对城中村改造项目享受资金筹措、土地支持、税费优惠等政策；明确项目所在区域的交通区位优势，把资源优势、区域优势转化为项目的独特吸引力，进而转化为前景良好的投资项目。充分利用人员关系，实行亲情招商；动员已在辖区投资兴业的老板，引荐新的投资者滚动发展，实施以商招商；坚持以诚招商，对客商投资兴业创造宽松良好的环境，说到做到，表里如一。在项目签约落地后，积极协调相关部门办理各种前期手续，协作推进相关事项，建好项目督查台账，落实具体责任单位及责任人，对项目进行全程跟踪优质服务，做到政府 与投资商的持续协作，确保项目稳步持续推进。

持续开展城中村改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收 (拆迁) 底线，目前，已形成建设的良好局面。根据项目征收 (拆迁) 、建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定城中村改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排 工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、

月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收 (拆迁) 、进地、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

为了提升城市品质、改善人居环境，不断自我加压，健全完善有序、高效的工作运行机制，强力推进城中村改造工作，配套开工建设保障性城中村安置住宅。

4、洛阳市城镇化水平的提高亟需城市节约集约用地

改革开放以来，我国城市化水平大大提高，房地产行业发展迅速，但是，在我国城市化进程中，城市增长方式不够合理，用地比较粗放，主要表现在：（1）用地数量增长过快；（2）城镇用地增长速度高于城镇人口增长速度；（3）城市住宅建筑面积增长速度大于城市建成区面积的增长速度，更高于城镇人口增长速度；（4）城镇人均用地多，人均用地增长速度快；（5）土地利用率低；（6）大量土地闲置，房屋空置。

基于我国人多地少的国情和土地利用中存在的诸多问题，节约集约利用土地是我国城市化发展的必然选择。土地节约集约利用能促进我国土地粗放浪费，利用方式的根本转变，从而优化城市土地利用结构，促进产业结构调整和粗放增长方式转变，推进我国城市良性发展，为房地产行业发展提供持续动力。因此，土地作为城市的宝贵资源，如何提高城市集约节约用地 ，提高城市土地利用率；如何实现其效用、效益的良性循环，发挥土地的最大经济效益、社会效益、环境效益是

当前城镇化建设和房地产行业发展需要解决的主要课题。

（二）项目背景现状

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城中村改造，让更多的城中村居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题； 有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

保障性安居工程事关群众特别是低收入群众的切身利益，事关经济社会发展。要认真贯彻中央的决策部署，坚持以人为本、执政为民，加快建设保障性安居工程，切实保障和改善民生，促进经济又好又快发展。

本项目拆迁区域内房屋多建于上世纪八十至九十年代，房屋建筑密度较大，使用年限较长，房屋简陋，面积较小，部分房屋质量差，有一定的安全隐患，而且还存在居民生活质量差，安全隐患多，使用功能不完善，市政基本配套设施不健全等问题，给该区域内居民带来了很大的不便。

为改善区域环境，洛阳市洛龙区人民政府提出并申请对该区域实施改造，洛阳市城中村改造工作领导小组办公室对上报资料进行审核和客观查验，同意将该区域列入城中村改造范围。

二、项目的提出

（一）是符合国家发展规划及相关政策的需要

国土部门将加快建设用地审批和供应，保障基础设施、民生工程、新产业新业态和大众创业万众创新用地的需求。通过新建、收购等方式筹集公共租赁住房。鼓励保障家庭承租市场房源解决住房困难，加强保障房建设、分配和使用管理，加大货币补贴政策实施力度。完善政府与社会资本合作模式用地策略，支持创新融资模式。完善国有土地资产处置政策，促进国有企业改革。积极推进工业用地市场化配置试点，有效降低实体经济用地成本。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应；允许尚未开工房地产项目按照有关规定改变用途，用于棚改安置住宅和公共租赁安置住宅建设。

（二）是全面推进中原经济区建设的需要

近期国务院批准的《中原经济区发展规划（2012-2020）》将中原经济区定位为全国“三化”协调发展示范区。《规划》明确要求，持续探索以新型城镇化为引领的“两不三新”、“三化”协调科学发展的路子。其中，“两不”是指不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，“三新”指新型城镇化、工业化和农业现代化。《规划》提出国家支持中原经济区在加快新型工业化、城镇化进程中，同步推进农业现代化，探索建立人口集中、产业集聚、土地集约联动机制，形成城乡经济社会发展一体化新格局，为全国同类地区发展提供示范，并把新型城镇化放到“三化”之首，加快构建大中小城市、小城镇、城中村协调发展、互

促共进的五级城镇体系。

探索“两不三新”、“三化”协调科学发展的路子，是《规划》最为鲜明的特色，河南的城镇化水平比全国平均低6-7个百分点，因此《规划》将新型城镇化放在了“三化”之首，有特殊的意义。

（三）是促进洛阳经济发展的需要

该项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。项目的实施，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，是推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题的需要。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。总的说来，本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

（四）是满足洛阳市规划要求与发挥综合开发效益的需要

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，这样就可以克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设综合开发的比

例。城市综合开发有利于实行统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，做到工业建筑与民用建筑，房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建 设，达到开发一片、建成一片、收益一片。所以，综合开发是实施城市规划和最大限度发挥综合开发效益的重要保证。本项目依据城市规划原则与要求，以住宅建设为主，集中建设居民住宅小区，将加快市区统一规划开发的建设步伐，提高城市综合开发的能力和效益。

（五）是改善项目区域居住条件的需要

建设社会主义新农村是党中央、国务院统筹城乡发展的重大战略决策，有利于扩大非农就业、增加农民收入，带动农村生产发展和生活富裕，夯实社会主义新农村建设的经济基础：有利于加强公共基础设施对农村的服务，改善社会主义新农村建设的物质条件；有利于促进农村经济社会全面进步，改善社会主义新农村建设的总体环境。

本项目建设，不但为当地居民和产业集聚区工业企业提供便捷完善的基础设施和宜居的生态环境，极大的改善当地居民的生活质量和生活水平。还将有效地推进洛龙区新农村社会事业的发展，使教育、科技和文化、卫生事业更好地服务于农民，为社会主义新农村培育造就新型农民。

（六）是洛阳市加快城镇化进程的需要

随着工业化进程的加快，其经济发展动力逐步由农业向工业、服务业转移，城镇化已成为世界各个国家和地区经济社会发展的必然趋势，是一个国家或地区现代化程度的重要标志。目前，发达国家城镇

人口占总人口的比例都在70%以上，有的国家甚至超过了90%。有关研究结果表明：当城市化率超过30% 后，城市化进程就会提速。

改革开放之后，我国进入了城镇化加速发展的时期，特别是2000年以来，我国城镇化加速的趋势明显。我国常住人口城镇化率已经由2017年的56.0%提高到2018年的59.58%，今后几年，城市化和住宅产业化都将全面快速发展，而农集中居住区的建设，正是推进城市化进程的重要举措。因此，本项目将有力的促进城市合理有序的发展，加快洛阳市城市化进程，提升洛阳市城市形象。

第三章　项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目投资估算主要包括：建筑工程、配套附属设施工程等，并包含工程建设其他费和基本预备费。

二、估算说明

（1）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版〉；

（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》（CECAGC1-2015）；

（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）《河南省市政工程预算定额》（HAA01-31-2016）；

（8） 洛阳市工程造价信息 2022 第四期；

（9） 近期洛阳市市场材料价格信息。

三、投资估算

1.投资估算

项目总投资估算为 102290.63 万元，工程建设费用约 87204.01 万元，占比 85.25%；工程建设其他费用约 7044.21 万元，占比 6.89%；预备费约 4712.41 万元，占比 4.61%；建设期利息 3330.00 万元，占总投资比例的 3.26 %。

四、资金筹措计划

经估算，该项目总投资 102290.63 万元，项目所需资金拟申请专项债券资金 33000 万元，占总投资的 32.26%；剩余自筹资金 69290.63 万元，占总投资 67.74%。

资金筹措与使用计划表　　单位：万元

序号	项目	建设期第一年	建设期第二年	建设期第三年	合计	比例
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%
2	资金筹措	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	15000.00	11000.00	7000.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%

五、债券资金使用合规性

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

六、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

一、编制依据

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

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. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

10．洛阳市工程造价信息 2022 第四期；

11．近期洛阳市市场材料价格信息。

二、债券使用计划

项目总投资估算为 102290.63 万元，其中：工程费用 87204.01 万元，工程建设其他费用 7044.21 万元，预备费 4712.41 万元，建设期

利息3330.00 万元。

项目资金来源为地方政府专项债和上级资金及单位自筹，其中申请地方政府专项债券33000.00万元人民币,地方财政自筹资金69290.63万元。

本项目计划申请使用债券资金总额33000.00万元，本次申请使用6500.00万元。债券期限5年，分年付息、到期一次性还本。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，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。

三、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。

四、项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目建设单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目运营单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。

项目债券资金到位后，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，再由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府支付至项目施工单位。项目运营期内，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。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

一、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	本期剩余本金	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		15000		15000	4.50%	675	675
第 2 年		11000		26000	4.50%	1170	1170
第 3 年		7000		33000	4.50%	1485	1485
第 4 年	33000			33000	4.50%	1485	1485
第 5 年	33000			33000	4.50%	1485	1485
第 6 年	33000		15000	18000	4.50%	1485	16485
第 7 年	18000		11000	7000	4.50%	810	11810
第 8 年	7000		7000	0	4.50%	315	7315
合计		33000	33000		4.50%	8910	41910

二、经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

⑦建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期36个月。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5年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目建设单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目运营单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目债券资金到位后，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，再由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府拨付至项目施工单位。

项目运营期内，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

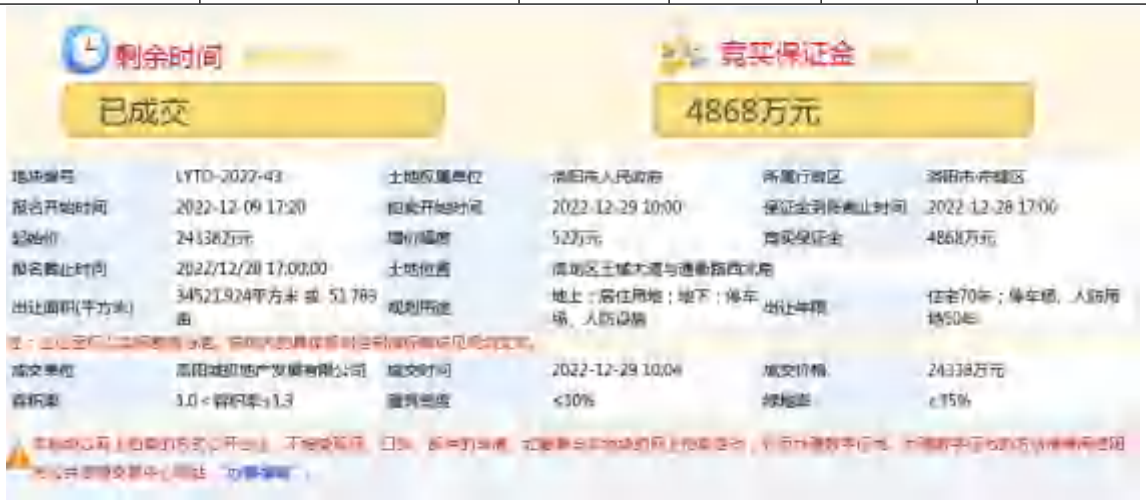
本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积438.34亩，可供出让土地面积438.34亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地163.06

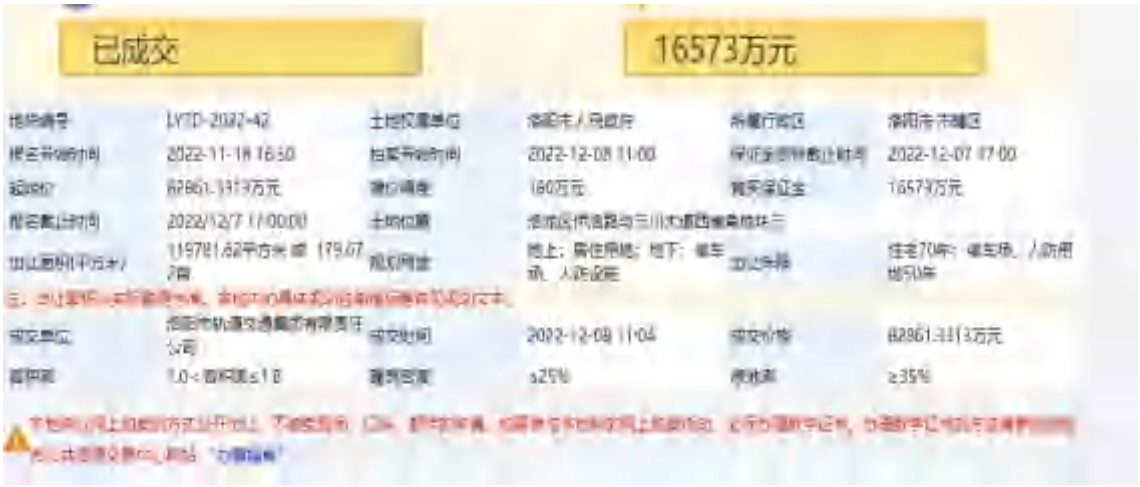
亩，工业用地 275.28 亩。

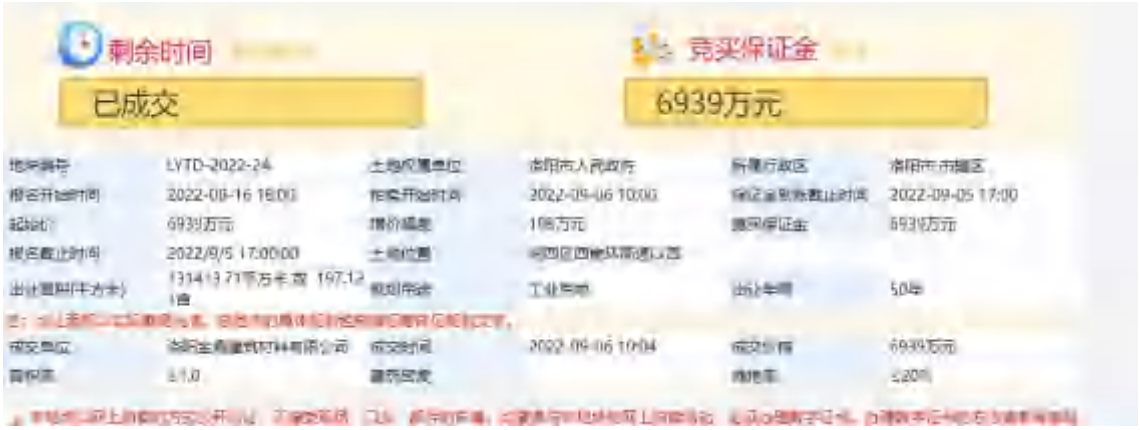
根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于 2026 年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026 年住宅用地、工业用地分别完成出让 10% ，2027 年至 2029 年每年分别完成出让 20% ，剩余 30%于 2030 年完成出让。

本项目所在地位于洛阳市洛龙区西南部，参照洛阳市公共资源交易中心网上公布的洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 460 万元/亩，工业用地出让综合均价为 35 万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年 1%的平均增长率增长。

地块编号	项目位置	用途	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
LYTD-2022-43	洛龙区王城大道与通衢路西北角	居住	51.783	24338	470
LYTD-2022-42	洛龙区伊洛路与三川大道西南角	居住	179.672	82861	461.18
LYTD-2022-24	涧西区西南环高速以西（与本项目地块相邻）	工业	179.121	6939	38.74







收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					
		3 年	4	5	6	7	8	合计
1	土地出让收入		**8466.15**	**17096.98**	**17267.88**	**17440.65**	**26424.59**	**86696.25**
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地出让面积（亩）		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为 86696. 25 万元。

4、成本分析

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下:

4.1 上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办 (2007) 33 号) ，“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用，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”。

4.2 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。

4.3 农业土地开发资金

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

4.4 保障安居工程资金

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

4.5 新增建设用地有偿使用费

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

4.6 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

4.7 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)，按照土地出让净收益的10%计提。

4.8 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)，按照土地出让净收益的10%计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74

1.2	国有土地收益基金	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
2.2	教育资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
3	合计		24952.91	2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27

5.净收益分析

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 61743.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.47 倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

损 益 表

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			3 年	4	5	6	7	8
1	收入	86696.25		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59
2	总成本	24952.91		2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27
3	土地出让收益	61743.34		6027.84	12174.23	12297.27	12421.68	18822.32

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			总投资占比
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值	
一	工程费用	**75264.3 3**	**11879.6 8**	**60**		**87204.01**				**85.25%**
1	地上建筑部分	**35835.8 7**	**7167.18**			**43003.05**	**194393.25**	㎡	**2212.17**	**42.04%**
1.1	住宅建筑面积	34779.5 5	6955.91			41735.46	187997.56	㎡	**2220**	
1.2	配套用房建筑面积	35.04	7.01			42.05	206.14	㎡	**2039.88**	
1.3	幼儿园建筑面积	471.63	94.33			565.96	2858.36	㎡	**1980.02**	
1.4	物业及其他社区配套	549.65	109.93			659.58	3331.19	㎡	**1980.01**	
2	地下建筑部分	**23517.5 1**	**4703.5**			**28221.01**	**83991.11**	㎡	**3360**	**27.59%**
3	配套附属设施工程	**15910.9 5**	**9**	**60**		**15979.95**	**278384.36**	㎡	**574.02**	**15.62%**
3.1	给排水	1670.31				**1670.31**	278384.36	㎡	60	
3.2	供配电	5010.92				**5010.92**	278384.36	㎡	180	
3.3	垃圾处理站	45	9	60		**114**	150	㎡	7600	
3.4	二次供水	1113.54				**1113.54**	278384.36	㎡	40	
3.5	燃气工程	1670.31				**1670.31**	278384.36	㎡	60	
3.6	室外供暖工程	3062.23				**3062.23**	278384.36	㎡	110	
3.7	灯箱及照明工程	835. 15				**835.15**	278384.36	㎡	30	
3.8	绿化工程	420.63				**420.63**	21031.56	㎡	200	
3.9	道路硬化	738.86				**738.86**	26387.85	㎡	280	
3.10	新能源充电桩	564				**564**	188	个	30000	
3.11	电梯	780				**780**	26	部	300000	
二	工程建设其它费用				**7044.21**	**7044.21**				6.89%
1	建设单位管理费				837.63	837.63	财政部财建(2016)504 号			0.82%
2	勘察费				497.2	497.2	工程勘察设计收费标准(2002 年修订版)			0.49%

3	设计费				2816.69	2816.69	工程勘察设计收费标准(2003 年修订版)	2.75%
4	竣工图编制费				225.34	225.34	设计费的 8%	0.22%
5	招标代理费				69. 15	69. 15	《招标代理服务费管理暂行办法》(计价格【2002】1980 号)	0.07%
6	工程咨询费				75.79	75.79	国家计委计价格 (1999) 1283	0.07%
7	造价咨询费				120.7	120.7	豫发改收费<2008>2510 号文	0. 12%
8	工程监理费				1482.47	1482.47	豫建监协(2015)19 号	1.45%
9	工程质量监督费				218.01	218.01	工程费用的 0.25%	0.21%
10	工程保险费				261.61	261.61	建标[2007] 164 号	0.26%
11	文物普探费				3.6	3.6	按占地面积计算	
12	场地准备及临时设施费				436.02	436.02	建标[2007] 164 号	0.43%
	小计	**75264.3 3**	**11879.6 8**	**60**	**7044.21**	**94248.22**		92. 14%
三	预备费					**4712.41**	第一部分、第二部分 费用之和的 5%	4.61%
四	建设期利息					**3330**		3.26%
五	总投资					**102290.63**		100.00%

借款还本付息计算表

序号	项目	合计	利率(%)	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
1	年初借款余额		4.50%	15000	26000	33000	33000	33000	33000	18000	7000
2	当期申请贷款			15000	11000	7000					
3	当期应计利息	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
4	当期还本付息金额	41910		675	1170	1485	1485	1485	16485	11810	7315
4.1	当期还本金额	33000							15000	11000	7000
4.2	当期付息金额	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
5	期末借款余额			15000	26000	33000	33000	33000	18000	7000	

三、总体评价结果

项目运营净收益能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。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

一、项目对社会的影响分析

1、对所在地居民收入的影响

项目实施和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目投资运 营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在 项目投资建设周期和运营周期 中通过劳动力成本体现出来。 二是项目实施后，将带来一定的服务业（如物业 管理、商业服务等）就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过工人工资形式表现。因此，本项目对所在地居民收入增长将产生积极影响。

2、对所在地居民就业的影响

项目的实施，能通过项目运营带来物业管理、商业服务等方面的就业岗位，其对所在地居民就业具有积极影响。

3、对所在地居民消费力的影响

住房投资本身便是对经济有着可观的拉动作用，城中村改造工程的进行， 将会让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积累，从而可利用 剩余金钱来改善生活品质，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

4、对所在地不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：政府、开发商、项目涉及村庄村民、施工建设单位、银行、工程评估等相关单位。在上述不同利益群体中，除项目涉及村庄村民外，均为项目受益群体。而项目涉及村庄村民既有利益受益，也可能有利益损失。原因是，项目实施需要对相关村民原有房屋进行拆迁征收，这种征收可能因对原有宅基地、房屋放弃不适应而带来经济利益受损，又会因征收对其已经稳定的生活生产方式和社会文化结构的破

坏带来文化和精神上的损失。另一方面，如果安置及提供就业岗位，收入的提高，足以弥补其上述损失，则该部分则是利益受益者。项目实施，提供了建筑工人的就业机会，为施 工企业带来了新的业务，并不影响周边环境和生产，因此相关利益群体也是乐于看到的。

5、对所在地文化教育卫生等方面的影响

项目为城中村改造建设项目，项目建成后，能够改善搬迁村民居住环境和生活环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。同时，项目的建设势必破坏原有的部分自然景观，需要通过科学的规划和建设来弥补。

6、对所在地基础设施和公共服务的影响

项目实施后，将带来对道路、供电、供水、学校、医院、商业等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。在短期内，将由于社会基础设施和公共服务的供需矛盾而造成拥挤等现象。

7、项目对社会服务容量和城市化进程的影响

项目实施过程中，直接改善了洛龙区的基础设施配备条件，增加了洛龙区的社会服务总量，为推进洛龙区经济社会发展条件，提高当地居民的居住水平和生活条件，是当地居民十分期盼的。

二、项目与社会的互适性分析

1、项目与市发展战略的互适性分析

项目产业定位为设施齐全、环境优美、宜商宜居的置业理想家园，其定位符合洛阳市城市总体规划和土地利用总体规划，但应严格按照国家相关政策进 行建设，以符合国家和地方政府的产业政策。

2、项目与所在地区现有技术、文化状况的互适性

项目的实施，推动了发展地方经济的发展，改善当地居民生产生活条

件，促进当地居民的生活、教育水平的提高，能够保证实现项目既定目标，对当地居民就业、收入和基础设施的促进作用而受到当地群众的接受，项目无特殊的文化要求和技术要求,与当地文化技术能 够相互适应和协调发展。

3、项目承接机构能力的互适性

项目承接机构需要具有一定的房地产开发以及项目管理经验。但由于本项 目规模较大，涉及面广，需要制定周密可行的实施方案和应急方案，以加快建 设进度，降低运营成本。

三、项目对公平的影响

项目所在地居民收入水平相对较低，居住条件较差。通过本项目建设，能 够为其带来较好的居住条件，并可通过其现有宅基地资产溢 价获得超出其现有 资产水平的经济补偿，从而提高其收入水平，因此，项目对缩小当地居民贫富 差距具有积极影响。此外，项目的实施为当地普通劳动者提供一定的就业机 会，增加就业人员收入水平，从而缩小当地居民之间的贫富差距。可见，项目对社会公平具有一定的积极作用。

四、业主方自身风险分析及对策

1、业主方自身风险分析

在项目实施阶段，从业主方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险。人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等； 自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

2、业主方自身风险防范

对策业主方自身的风险是滋生其他风险的基础，只有比较客观的认识自身 的风险，才能防范其他风险的产生，防范自身风险对策，建议如下：对工程进行严格管理，如实行责任落实到具体个人制度，成立项目专家小组，进行每次大的决策时，必须先由专家小组论证；项目实施过程中，结合项目的实际情况，业主方直接指定具有相应资质的监理单位全过程进行监督，规范其建设行为；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避免自然风险影响，结合工程所在地的实际情况加强对关键点的控制。

五、项目建设与单位诚信风险分析及对策

1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设 备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力、管理不善、控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换， 降低造价，失去诚信。

2、诚信因素防范对策

面对的不同参建单位，业主方应采取不同的措施对有可能出现诚信问题的 关键点进行防范。

（1）对设计单位，业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质 量；施工招标之前，由业主方、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。

（2）在直接指定监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重与人的沟通，协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水 平；

（3）业主方面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制、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。

六、项目资金、质量和进度风险分析及对策

1、项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现 资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现施工工艺 不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料 不合格导致质量问题等；进 度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

2、项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风

险的 基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，业主可制定相应的对策：

（1）要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位； 成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

（2）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 监督体系等；对项目分部分项工程验收时，业主方及监 理方、工程质量监督 站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

（3）业主方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工。

综上所述，本项目建设得到有关部门的大力支持，项目引发社会 矛盾的可能性不大。在项目建设期应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取 恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区政府保持畅通 的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对 周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。项目建设有利于进一步促进洛龙区的社会经济发展，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险，不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

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，推进建设项目结余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：

一、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。

二、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。

三、评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：建议予以入库。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得建设规划许可证、施工许可证、土地证、环评等手续，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，建设项目结余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。

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：舞钢市红山街道办事处

项目主管：舞钢市红山街道办事处

财政部门：舞钢市财政局

目录

摘要 4
第一章项目概括 6
1.1 项目名称 6
1.2 项目单位 6
1.3 项目性质 6
1.4 建设地点 6
1.5 建设内容和规模 7
1.6 建设期 7
1.7 项目总投资 7
1.8 主要经济技术指标 7
1.9 项目主体及运作模式 8
1.10 事前绩效评估情况 9
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划 11
2.1 符合国家发展规划和大政方针 11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 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 18
4.1 投资估算编制依据 18
4.2 总投资估算说明 19
4.3 估算范围 23
4.4 投资估算 24
4.5 资金筹措计划 31
4.6 建设资金来源及使用情况 31
4.7 专项债券资金使用合规性 32
4.8 项目手续办理情况 32
4.9 项目资金保障措施 33
第五章项目专项债券融资方案 35
5.1 编制依据 35
5.2 债券申请使用计划 37
5.3 发行场所 37
5.4 品种和数量 37
5.5 时间安排 37
5.6 上市安排 37
5.7 兑付安排 37

5.8 发行款缴纳 38
5.9 专项债券投资者保护措施 38
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析 39
6.1 预期收入 39
6.2 预期成本 43
6.3 相关税费 48
6.4 项目损益 48
6.5 项目收益 49
6.6 资金测算平衡分析 51
6.7 其他事项说明 54
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估 55
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 55
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 61
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 61
第八章还款保障情况 63
8.1 还款责任及保障 63
8.2 项目资产管理 63
8.3 项目收入管理 63
8.4 资金管理方案 64
第九章信息披露计划 66
第十章　事前绩效评估情况 66

摘要

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目的实施，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，给舞钢市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。

本项目前期工作准备充分，已编制可行性研究报告并取得可行性研究报告批复，项目土地手续和环评手续齐全，专项债券资金只用于实物建设，不用于货币化安置，本项目开工时间为2022年7月，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资93000.00万元，其中，财政资金37000.00万元，占总投资的39.78%。计划发行专项债券融资56000.00万元，占总投资的60.22%。根据资金使用计划，2022年拟申请使用5年期专项债券30000.00万元；2024年拟申请使用5年期专项债券26000.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额56000.00万元，2022年5月申请使用债券资金28000.00万元，2022年6月申请使用债券资金2000.00万元，2024年7月申请使用债券资金6800.00万元，本次申请使用3200.00万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入125500.00万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入223140.00万元，累计现金流出143805.28万元，现金结余79334.72万元。项目预期收入

125500.00 万元，预期成本 39605.28 万元，预期收益 85894.72 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目。

1.2 项目单位

1.2.1 主管部门

舞钢市红山街道办事处为主管部门。

1.2.2 项目业主

舞钢市红山街道办事处为项目业主。

统一社会信用代码	12410481MB1364308Y
机构名称	舞钢市红山街道办事处
机构性质	机关单位
机构地址	舞钢市产业集聚区服务中心大楼 308 号
负责人	蔡东旭
赋码机关	舞钢市人民政府红山街道党政办公室

舞钢市红山街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位，具备以舞钢市红山街道清水河城中村改造项目建设申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预【2018】28 号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

本项目位于城市建成区，用地面积为 95637.6 平方米，区位环境优美，交通便利。

1.5 建设内容和规模

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为95637.60平方米，总建筑面积210600.00平方米，其中地上总建筑面积190020.00平方米，地下建筑面积20580.00平方米，地块一的容积率为2.00,建筑密度21.92%,地块二的容积率为1.97，建筑密度21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

本项目建设期规划为36个月，自2022年3月起至2025年3月止。

1.7 项目总投资

本项目总投资为93000.00万元。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37000.00万元，申请债券资金56000.00万元。

1.8 主要经济技术指标

主要经济技术指标表

表1-1

序号	项目	单位	数量		合计
			地块一	地块二	
1	总用地面积	㎡	62866.6	32771	95637.6
		亩	94.3	49.16	143.46
2	总建筑面积	㎡	139000	71600	210600
2.1	地上建筑面积	㎡	125500	64520	190020
其中	安置住宅	㎡	119700	61320	181020
	安置商业	㎡	4800	2600	7400
	公共服务设施用房	㎡	1000	600	1600
2.2	地下总建筑面积	㎡	13500	7080	20580
其中	人防地下室	㎡	8340	4296	12636
	地下车库	㎡	5160	2784	7944
3	容积率	%	2	1.97	

4	建筑密度	%	21.92%	21.89%	21.89%
5	建筑基底面积	㎡	13781.82	7174.55	20956.36
6	绿地率	%	35.00%	35.00%	
	绿化面积	㎡	22003.31	11469.85	33473.16
7	道路广场	㎡	27081.47	14126.6	41208.08

1.9 项目主体及运作模式

1.9.1 项目主体

本项目主管部门为舞钢市红山街道办事处。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舞钢市红山街道办事处，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舞钢市红山街道办事处，为政府机关单位。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。

1.9.2项目建设模式

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

1.9.3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。

1.10 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

根据我国目前城镇化发展现状，按照中国共产党第十八次全国代表大会报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》等相关文件精神，2014 年 3 月中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，在“改造提升中心城区功能”章节提出：要加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

2017 年中共中央政治局常委、国务院总理李克强对棚户区改造工作作出重要批示。批示指出：棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2016 年，各地区、各有关方面积极作为、密切配合、攻坚克难，圆满完成棚改年度目标任务，对改善困难家庭住房条件、拉动扩大有效需求等发挥了重要作用。2017 年棚改任务仍然艰巨，望认真贯彻党中央、国务院决策部署，牢固树立新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，进一步加大工作力度，落实责任，保障好资金等各项条件，既推动今年新开工 600 万套棚改任务早安排、早启动，又抓好续建棚改项目建设，继续提高货币化安置比例，力争让更多群众早日入住。要围绕抓好工程质量安全、搞好配套设施建设，做好分配管理服务，完善措施、细化工作、严格监管，让搬进新居的群众住得更加放心、舒心。以保障和改善民生的新成绩为促进经济持续健康发展作出新贡献。

进入“十四五”，必须认真贯彻党中央战略决策和部署，准确把握国内外发展环境和条件的深刻变化，积极适应把握引领经济发展新常态，全面推进创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，确保全面建成小康社会。按照《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》，“十四五”期间，将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，城中村改造政策覆盖全国重点镇。

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。

本项目建成后主要用于保障对红山街道王大苗村、闫楼村、小刘庄村、乔庄村旧城拆迁后的安置需求，不但有助于改善当地居民的居住条件和居住环境，切实将政府的关怀落实到城中村广大群众的身上，而且可以结合城市规划的需要，将安置区形成新的城市亮点。同时，本项目建设还将最大限度的利用土地潜在价值，集约土地资源，并使土地资源得到更合理的使用。通过项目的实施，改善和优化城市环境，做大做强中心城市，提升本地经济拉动力，使红山街道成为舞钢市具有活力和实力的新兴城区。

该项目在设计建设标准上也将全部按照生态低碳要求推进，

切实改善城中村居民居住条件，打造洛红山街道城中村改造的示范亮点项目，助推舞钢市生态宜居城市建设。基于此提出建设本项目。

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

3.1.1 项目的建设是完善城市功能、提高城市品味的需要

本城中村改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照舞钢市未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，城中村“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，城中村改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但城中村改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。本项目建设完成后，将为原有城中村居民提供环境优美的居住小区的同时，也将美化城中村的环境，提升舞钢市红山街道整体形象。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3.1.2 项目的建设是积极响应国家集约节约利用土地政策的需要

本项目的建设能盘活城中村的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会

发展后劲。安置区建设后将城中村改造居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

3.2 经济效益分析

3.2.1 项目的建设是缓解当地就业压力的需要

随着舞钢市经济的迅速发展，商业及建筑业已成为当地经济的支柱产业，项目的开发建设在客观上打造了一个“绿色就业平台”，将为项目区域再就业人群提供巨大的就业机会。项目的建设本身能吸收大量劳动力，提供大量就业机会；建筑业的发展能带动大量相关行业的发展，因此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。

3.3 生态效益

项目的建设是改善生态环境，促进人与自然和谐的需要项目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。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目本项目的建设，在盘活城中村建设用地的同时，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，也可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于舞钢市的社会经济发展，起到十分重要的作用。有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞钢市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 投资估算编制依据

（1）《固定资产投资项目可行性研究报告编制大纲》；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》；

（4）《中华人民共和国土地管理法》；

（5）《中华人民共和国环境保护法》；

（6）《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》；

（7）《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；

（8）国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕32号）；

（9）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；

（10）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；

（11）《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）；

（12）《土地储备管理办法》（国土部，2007年11月）；

（13）《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（14）《河南省新型城镇化规划》（2014-2020）；

（15）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）；

（16）河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投融资方案的通知》（豫政办〔2016〕214号）；

（17）河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程用地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212号）；

（18）平顶山市人民政府《关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；

（19）《舞钢市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（20）《河南省舞钢市城乡总体规划》（2015-2030）；

（21）《舞钢市产业集聚区总体发展规划》（2009-2020）（2018调整）；

（22）项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料、相关文件等；

（23）编制人员调查的有关资料、数据；

（24）国家现行的有关技术规范、规程和规定。

4.2 总投资估算说明

4.2.1 工程建设投资估算依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。编制依据：

（1）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

（3）《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015 中价协（2015）86 号；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（7）《平顶山工程造价》（2021 年 11 月）；

（8）平顶山市现行建筑、设备及安装价格水平；

（9）类似工程估算、概算指标；

（10）委托方提供的其他成本数据。其中：

1）建设单位管理费：按照财建〔2016〕504 号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。

2）工程前期咨询费：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）计算。

3）工程设计费：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）计算。

4）工程勘察费：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）计算。

5）工程监理费：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）计算。

6）工程招标代理服务费：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）计算。

7）工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2018〕2510号），按工程费用的0.4%计算。

8）环境影响咨询费：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）计算。

9）城市基础设施配套费：依据《舞钢市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

4.2.2 投资构成及估算参数

（1）工程费用

工程费用根据平顶山市近期类似工程结算，人工费指数、机械类指标、管理费指数按规定调整；并参考现行市场材料价格和平顶山工程造价进行调整，以单方指标计入。

（2）设备价格按询价计入。

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

1）拆迁补偿费用：根据《舞钢市人民政府关于批转红山街道村庄搬迁安置补偿实施方案的通知》（舞政〔2020〕8号）中征收补偿标准，本项目拆迁补偿费用为21550万元。

2）土地费用：本项目2号安置地块需征收土地49.16亩，土地征收费用按照50万元/亩计，本项目土地费用为2457.83万元。

3）财政部、国家发展改革委关于发布取消和停止征收100项行政事业性收费项目的通知（建计函〔2008〕346号）、河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627号）；

4）前期工程咨询服务费：按照原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）并结合发改价格〔2015〕299号文件计取；

5）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10）号计算；

6）环境影响评价费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125号文及国家发改办价格〔2011〕534号文件规定计入；

7）招标代理服务费按国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）计取；

8）项目工程监理费：参照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）；

9）建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；

10）场地准备及临时设施费：依据《建设项目总投资及其他费用组成规定》计入；

11）工程造价咨询服务费：按照中价〔2013〕35号文件规定计入；

12）工程保险费：按第一部分工程费用的0.3%计；

其他的类似项目建设的相关收费标准。

（4）预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

（5）建设期利息

专项债券利率按4%年利率计。

4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元；按年利率 4%计算，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

4.3 估算范围

新建安置房投资包括住宅、商业配套设施的建筑工程费、安装工程费、主要设备购置费以及室外基础设施等配套工程费，拆迁补偿费、前期工作咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

4.4 投资估算

4.4.1 项目总投资

按建设内容分类的总投资估算情况，本项目总投资为93000.00万元，总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

序号	项目名称	金额（万元）	比例
1	建设投资	87375.00	93.95%
1.1	工程费用	56054.90	66.32%
1.2	工程建设其他费用	27159.39	29.20%
1.3	预备费	4160.71	4.47%
2	铺底流动资金	985.00	1.06%
3	建设期利息	4640.00	4.99%
4	总投资	93000.00	100.00%

具体建设投资明细表如下：

表 4-2

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一分部工程费用	48487.79	5339.10	2228.00		56054.90				60.27%
1	安置住宅	41634.60	3891.93			45526.53				48.95%
1.1	土建	36204.00				36204.00	㎡	181020.0	2000	38.93%
1.2	装饰	5430.60				5430.60	㎡	181020.0	300	5.84%
1.3	给排水工程		1267.14			1267.14	㎡	181020.0	70	1.36%
1.4	强电工程		1086.12			1086.12	㎡	181020.0	60	1.17%
1.5	弱电工程		181.02			181.02	㎡	181020.0	10	0.19%
1.6	消防工程		271.53			271.53	㎡	181020.0	15	0.29%
1.7	暖通工程		814.59			814.59	㎡	181020.0	45	0.88%
1.8	燃气工程		271.53			271.53	㎡	181020.0	15	0.29%
2	安置商业	1702.00	159.10			1861.10	㎡			2.00%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.1	土建	1480.00				1480.00	㎡	7400.0	2000	1.59%
2.2	装饰	222.00				222.00	㎡	7400.0	300	0.24%
2.3	给排水工程		51.80			51.80	㎡	7400.0	70	0.06%
2.4	强电工程		44.40			44.40	㎡	7400.0	60	0.05%
2.5	弱电工程		7.40			7.40	㎡	7400.0	10	0.01%
2.6	消防工程		11.10			11.10	㎡	7400.0	15	0.01%
2.7	暖通工程		33.30			33.30	㎡	7400.0	45	0.04%
2.8	燃气工程		11.10			11.10	㎡	7400.0	15	0.01%
3	配套公共服务设施用房	368.00	34.40			402.40	㎡			0.43%
3.1	土建	320.00				320.00	㎡	1600.0	2000	0.34%
3.2	装饰	48.00				48.00	㎡	1600.0	300	0.05%
3.3	给排水工程		11.20			11.20	㎡	1600.0	70	0.01%
3.4	强电工程		9.60			9.60	㎡	1600.0	60	0.01%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.5	弱电工程		1.60			1.60	㎡	1600.0	10	0.00%
3.6	消防工程		2.40			2.40	㎡	1600.0	15	0.00%
3.7	暖通工程		7.20			7.20	㎡	1600.0	45	0.01%
3.8	燃气工程		2.40			2.40	㎡	1600.0	15	0.00%
4	地下建筑	3650.04	432.18			4082.22	㎡	19667.48		4.39%
4.1	人防地下室	3032.64				3032.64	㎡	12636.0	2400	3.26%
4.2	地下停车库	1906.56				1906.56	㎡	7944.0	2400	2.05%
4.3	装饰	617.40				617.40	㎡	20580.0	300	0.66%
4.4	公用工程		432.18			432.18	㎡	20580.0	210	0.46%
5	设备设施			2150		2150.00				2.31%
5.1	电梯			1430		1430.00	台	65	220000	1.54%
5.2	变配电设备			320		320.00	项	2	1600000	0.34%
5.3	加压供水设备			400		400.00	项	2	2000000	0.43%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
6	室外公共工程	1133.15	821.49	78.00		2032.65				2.19%
6.1	道路及硬化	865.37				865.37	㎡	41208.1	210	0.93%
6.2	绿化	267.79				267.79	㎡	33473.16	80	0.29%
6.3	室外管网（含附属物及设施设备		821.49			821.49				0.88%
6.3.1	给排水工程		373.41			373.41	㎡	74681.2	50	0.40%
6.3.2	电力工程		261.38			261.38	㎡	74681.2	35	0.28%
6.3.3	燃气工程		186.70			186.70	㎡	74681.2	25	0.20%
6.4	照明工程			78		78.00	盏	260	3000	0.08%
二	建设工程其他费				27159.39	27159.39				29.20%
1	拆迁补偿费用				21550.00	21550.00	参舞政〔2020〕8号			23.17%
2	土地费用				2457.83	2457.83	地块二需征收土地49.16亩，土地费用50万元/亩			2.64%
3	建设单位管理费				558.00	558.00	参财政部财建【2016】504号计取			0.60%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
4	工程前期咨询费				18.00	18.00	发改价格〔2015〕299号文件			0.02%
5	工程勘察费				262.61	262.61	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取			0.28%
6	工程设计费				1050.42	1050.42	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取			1.13%
7	工程监理费				504.49	504.49	参豫建监协【2015】19号计取			0.54%
8	工程招标代理服务费				31.00	31.00	参国家计委计价格【2002】1980号计取			0.03%
9	工程造价咨询费				262.61	262.61	按中价〔2013〕35号文计取			0.28%
10	环境影响咨询费				16.00	16.00	发改价格〔2011〕534号文件			0.02%
11	场地准备及临时设施费				280.27	280.27	第一部分工程费用的0.5%			0.30%
12	工程保险费				168.16	168.16	第一部分工程费用的0.3%			0.18%
三	工程费用及其他费合计					83214.29				89.48%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	预备费				4160.71	4160.71	建安工程费及建设工程其他费用合计的5%			4.47%
五	建设期利息				4640.00	4640.00	债券面利率4%			5.85%
六	铺底流动资金				985.00	985.00				0.20%
七	工程投资					93000.00				100.00%

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为93000.00万元。具体安排如下：

4.4.1 财政资金

本项目财政资金37000.00万元，占项目资金筹措总额的39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

4.4.2 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券56000.00万元，占项目资金筹措总额的60.22%。

根据资金使用计划，2022年拟申请使用5年期专项债券30000.00万元；2024年拟申请使用5年期专项债券26000.00万元。

本项目计划申请使用债券资金总额56000.00万元，2022年5月申请使用债券资金28000.00万元，2022年6月申请使用债券资金2000.00万元，2024年7月申请使用债券资金6800.00万元，本次申请使用3200.00万元。

4.6 建设资金来源及使用情况

本项目2022年投资规模为34950.00万元，2023年投资规模9937.50万元,2024年投资规模为36150.00万元，2025年投资规模为11962.50万元。

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（万元）	2022年	2023年	2024年	2025年
一	总投资	93000.00	34950.00	9937.50	36150.00	11962.50

1	建设投资	87375.00	34950.00	8737.50	34950.00	8737.50
2	建设利息	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00
3	铺底流动资金	985.00	0.00	0.00	0.00	985.00
二	资金筹措	93000.00	34950.00	9937.50	36150.00	11962.50
1	发行债券	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00
2	资本金	37000.00	4950.00	9937.50	10150.00	11962.50
2.1	用于项目投资	31375.00	4950.00	8737.50	8950.00	8737.50
2.2	用于建设期利息	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00
2.3	铺底流动资金	985.00	0.00	0.00	0.00	985.00

4.7 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。

4.8 项目手续办理情况

本项目已完成可行性研究报告编制。

舞钢市发展和改革委员会于 2021 年 11 月 26 日就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改〔2021〕76 号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

舞钢市人民政府于 2021 年 11 月 21 日为本项目颁发地块用地证明：1 号地豫（2020）舞钢市不动产权第 0003147 号土地，拟用地面积为 62872 平方米；2 号地豫（2020）舞钢市不动产权第

0002806 号土地，拟用地面积为 32771 平方米，土地用途与建设内容相符。

舞钢市自然资源和规划局于 2021 年 11 月 21 日为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第 410481202100022 号）。

综上，本项目已取得可研批复、用地及规划手续及环评手续，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

4.9 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：

4.9.1 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。

4.9.2 加强项目招标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目业主单位应当就本项目制定专门的招投标管理办

法，并落实执行。

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

4.9.3定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

4.9.4严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

5.1.1 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。

5.1.2 地方政府债务限额管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委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。

5.1.3 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。

5.1.4 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）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 56000.00 万元，分三年用于项目建设投资。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	发行期限
2022 年	30000	5 年
2023 年	0.00	5 年
2024 年	26000	5 年
合计	56000	

本项目计划申请使用债券资金总额 56000.00 万元，2022 年 5 月申请使用债券资金 28000.00 万元，2022 年 6 月申请使用债券资金 2000.00 万元，2024 年 7 月申请使用债券资金 6800.00 万元，本次申请使用 3200.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，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，舞钢市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 125500.00 万元，全部为政府性基金收入。

6.1.1 收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 847 亩，工业用地为 2040 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入舞钢市土地市场，舞钢市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据舞钢市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，舞钢市近期住宅用地和工业用地出让价格如下表：

舞钢市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

表 6-1-1

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	朱兰健康路北段西侧	15920	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	3345	140.08	2022 年 1 月
2	寺坡龙泉路东段北侧	20299	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	4568	109.86	2021 年 11 月
3	朱兰公交公司东北侧	13619	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2656	163.74	2021 年 9 月
4	舞泌公路料庄段东侧（原人民医院南区）	19008	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1284	117.32	2021 年 11 月
5	朱兰大道东段北侧、党校西侧	19477	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2295	114.49	2021 年 4 月
6	钢城大道垭口段东侧	6864	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1174	324.88	2021 年 3 月

舞钢市近期土地出让收入价格表（工业用地）

表 6-1-2

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	铁山大道东段南侧（建筑垃圾处理厂）	34147	工业用地	50	1076	21.01	2021 年 11 月
2	尹集镇蔡庄村鸡山村交叉口（垃圾填埋场院内）	13426	工业用地	50	504	25.03	2021 年 11 月
3	迎宾大道范庄段西侧	12562	工业用地	50	378	20.06	2021 年 9 月
4	经二路以东、建设路以北	7074	工业用地	50	391	36.85	2021 年 4 月
5	上曹社区西北侧	3970	工业用地	50	179	30.06	2020 年 12 月

通过市场情况分析，结合舞钢市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率。表中住宅用地的平均价格为161.73万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按100万元/亩计算；工业用地的平均价格为26.6万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后工业用地出让价格按20万元/亩计算。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

表6-2

序号	经营期	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	土地出让面积（亩）	2887	721.75	721.75	721.75	721.75
1.1	商品住房出让面积（亩）	847	211.75	211.75	211.75	211.75
1.2	工业出让面积（亩）	2040	510	510	510	510

6.1.2 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入125500.00万元。

具体估算如下表：

收入计划表

表6-3

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	土地出让收入（万元）	125500	31375	31375	31375	31375
2	住宅用地出让收入（万元）	84700	21175	21175	21175	21175
2.1	住宅用地（亩）	847	211.75	211.75	211.75	211.75
2.2	住宅用地出租价格(万元/亩)	100	100	100	100	100
3	工业用地出让收入（万元）	40800	10200	10200	10200	10200
3.1	工业用地（亩）	2040	510	510	510	510

3.2	工业用地出租价格（万元/亩）	20	20	20	20	20

6.2 预期成本

6.2.1 财务费用

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 26000.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4%计算，专项债券利息共计 11200.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-4

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
1	年初债券融资本金累计		0	30000	30000	56000	56000	56000	26000	26000
2	本年新增债券融资	56000	30000	0	26000	0				
3	本年应计利息	11200	0	1200	1200	2240	2240	2240	1040	1040
3.1	建设期利息	4640	0	1200	1200	2240				
3.2	经营期利息	6560					2240	2240	1040	1040
4	年末债券融资本金累计		30000	30000	56000	56000	56000	26000	26000	0

6.2.2 土地出让成本

（1）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综〔2006〕68 号、豫政办〔2009〕38 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 2%。用途：主要用于国有土地储备支出；

（2）上解省财政费用：土地出让总价款*3%；

文件依据：豫财办综〔2007〕44 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%；

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%；

文件依据：财综〔2004〕49 号，豫政办〔2009〕38 号。计提标准：土地出让平均收益的 30%。，舞钢市土地出让平均收益按 30 元/平方米计提（舞钢市为第 12 等）；

（4）新增建设用地土地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米；

文件依据：财综〔2006〕48 号。计提标准：20 元/平方米（舞钢市为第 12 等）；

（5）保障性安居工程：土地出让总价款*3%；

文件依据：财综〔2010〕95 号、豫政〔2011〕84 号。计提标准:缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综〔1996〕1 号。计提标准：土地出让金总额的 2%。用途：用于土地出让业务管理工作方面的

支出。

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-国有土地收益基金-上解省财政费用-农业土地开发基金-新增建设用地土地有偿使用费-保障性安居工程-舞钢市土地出让业务费）*10%；

文件依据：财综〔2011〕48 号、豫财综〔2011〕79 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

（8）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-国有土地收益基金-上解省财政费用-农业土地开发基金-新增建设用地土地有偿使用费-保障性安居工程-舞钢市土地出让业务费）*10%；

文件依据：财综〔2011〕62 号、豫财综〔2011〕94 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

6.2.3 总成本

土地出让总成本为 39605.28 万元。财务费用即利息费用总计为 6560.00 万元，总成本费用为 46165.28 万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-5　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**土地出让基金及费用**	**18131.58**	**4532.89**	**4532.89**	**4532.89**	**4532.89**
1.1	国有土地收益基金	2510.00	627.50	627.50	627.50	627.50
1.2	上解省财政费用	3765.00	941.25	941.25	941.25	941.25
1.3	农业土地开发资金	1732.22	433.06	433.06	433.06	433.06
1.4	保障性安居工程	3765.00	941.25	941.25	941.25	941.25
1.5	新增建设用地土地有偿使用费	3849.35	962.34	962.34	962.34	962.34
1.6	土地出让业务费	2510.00	627.50	627.50	627.50	627.50
2	土地收益提取各类资金	21473.68	5368.42	5368.42	5368.42	5368.42
2.1	农田水利建设资金	10736.84	2684.21	2684.21	2684.21	2684.21
2.2	教育资金	10736.84	2684.21	2684.21	2684.21	2684.21
3	**土地出让专项资金计提总额**	**39605.28**	**9901.32**	**9901.32**	**9901.32**	**9901.32**
4	**利息支出**	**6560.00**	**2240.00**	**2240.00**	**1040.00**	**1040.00**
5	**总成本费用合计**	**46165.28**	**12141.32**	**12141.32**	**10941.32**	**10941.32**

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 79334.72 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-6　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	125500.00	31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
2	税金及附加	—				
3	总成本费用	46165.28	12141.32	12141.32	10941.32	10941.32
4	补贴收入	—				
5	利润总额	79334.72	19233.68	19233.68	20433.68	20433.68
6	应纳税所得额	—				
7	所得税	—				
8	**净利润**	**79334.72**	**19233.68**	**19233.68**	**20433.68**	**20433.68**
9	息税前利润	85894.72	21473.68	21473.68	21473.68	21473.68
10	息税折旧摊销前利润	85894.72	21473.68	21473.68	21473.68	21473.68

6.5 项目收益

6.5.1 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 85894.72 万元，本息覆盖倍数为 1.28。详见下表：

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	31375.00	9901.32	21473.68
2027 年	31375.00	9901.32	21473.68
2028 年	31375.00	9901.32	21473.68
2029 年	31375.00	9901.32	21473.68
合计	125500.00	39605.28	85894.72
本息合计	67200.00		
本息覆盖倍数	1.28		

6.5.2 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元，将于 2027 年到期还本；2024 年计划申请使用 5 年期专项债券 26000.00 万元，将于 2029 年到期还本。还本付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-8

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
1	年初债券融资本金累计		0	30000	30000	56000	56000	56000	26000	26000
2	本年新增债券融资	56000	30000	0	26000	0				
3	本年还本付息	11200	0	1200	1200	2240	2240	2240	1040	1040
3.1	债券还本	4640	0	1200	1200	2240				
3.2	债券利息支付	6560					2240	2240	1040	1040
4	年末债券融资本金累计		30000	30000	56000	56000	56000	26000	26000	0

6.5.3 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 6-9　　单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	77305.25	81599.98	85894.72	90189.46	94484.19
债券还本付息额（万元）	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 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 223140.00 万元，累计现金流出 143805.28 万元，现金结余 79334.72 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-10　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营活动净现金流量	85894.72					21473.68	21473.68	21473.68	21473.68
1.1	现金流入	125500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
1.1.1	土地出让收入	125500.00					31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
1.1.2	营业收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	39605.28	0.00	0.00	0.00	0.00	9901.32	9901.32	9901.32	9901.32
1.2.1	经营成本	39605.28					9901.32	9901.32	9901.32	9901.32
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-93000.00	-34950.00	-9937.50	-36150.00	-11962.50				
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
2.2	现金流出	93000.00	34950.00	9937.50	36150.00	11962.50				
2.2.1	建设投资	87375.00	34950.00	8737.50	34950.00	8737.50				
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	86440.00	34950.00	9937.50	36150.00	11962.50	-2240.00	-32240.00	-1040.00	-27040.00
3.1	现金流入	97640.00	34950.00	11137.50	37350.00	14202.50	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.1	项目财政资金投入	37000.00	4950.00	9937.50	10150.00	11962.50				
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	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00				
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	其他流入	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00				
3.2	现金流出	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	32240.00	1040.00	27040.00
3.2.1	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
3.2.2	偿还债务本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	26000.00
3.2.3	其他流出	0.00								
4	净现金流量	79334.72	0.00	0.00	0.00	0.00	19233.68	-10766.32	20433.68	-5566.32
5	累计盈余资金						19233.68	8467.36	28901.04	23334.72

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

7.1.1 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响有时难以预测，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，对施工进度会有一定的影响，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。

7.1.2 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。

7.1.3 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的影响；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。

7.1.4 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。

7.1.5 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。

7.1.6 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人。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

7.2.1 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；参考了舞钢市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

7.2.2 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

7.3.1 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。

7.3.2 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

8.4.1 主管部门及职责

本项目主管部门为舞钢市红山街道办事处，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。

8.4.2 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由舞钢市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

8.4.3 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，由舞钢市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”。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目实施方案

日期：二〇二四年一月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 4
1.7 项目总投资 4
1.8 经济技术指标 4
1.9 主管部门责任 4
第二章项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 5
第三章项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 投资估算 7
3.3 资金筹措计划 7
3.4 项目资金保障措施 7
第四章项目专项债券融资方案 8
4.1 编制依据 8
4.2 债券规模和期限安排 8
4.3 债券使用计划 8
4.4 投资者保护措施 9
第五章项目收益与融资自求平衡分析 10
5.1 预期收益预测 10
5.2 项目本息覆盖倍数 15
5.3 结论 15

第六章风险分析.....17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....17
第七章项目事前绩效评价..... 17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

1.2 项目单位

平顶山市新华区住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块。

⑴王庄安置区A01、A05地块位于园林路以北、光明路以西。

⑵杨官营安置区A1地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角。

⑶焦店安置区JD-B7-02地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。

1.5 建设规模及内容

本项目涉及4个地块,规划总用地面积为186185.60㎡（合279.28亩），总建筑面积694799.55㎡，其中：地上建筑面积560512.49㎡，地下建筑面积134287.06㎡。项目规划机动车停车位3678个（地上492个，地下3186个），新建住宅共5348套，住宅面积505106.19㎡。

具体建设规模与内容如下：

⑴王庄安置区 A01 地块

王庄安置区 A01 地块规划用地面积 18690.89 ㎡（合 28.04 亩），总建筑面积 106204.95 ㎡，其中：地上建筑面积 92629.01 ㎡，地下建筑面积 13575.94 ㎡。项目规划机动车停车位 451 个（地上 64 个，387 个），新建住宅 868 套。

1）新建住宅建筑面积 78582.83 ㎡，为 2 栋 33F 住宅楼。

2）沿街配套商业 7041.51 ㎡。

3）配套用房 7004.67 ㎡，包括市场 5574.91 ㎡、架空层 1429.76 ㎡。

4）地下建筑 13575.94 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

5）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

⑵王庄安置区 A05 地块

王庄安置区 A05 地块规划用地面积 30275.16 ㎡（合 45.41 亩），总建筑面积 180760.37 ㎡，其中：地上建筑面积 167850.95 ㎡，地下建筑面积 12909.42 ㎡。项目规划机动车停车位 528 个（地上 160 个，地下 368 个），新建住宅 2096 套。

1）新建住宅建筑面积 149612.00 ㎡，为 5 栋 33F 住宅楼。

2）沿街配套商业 14594.56 ㎡。

3)配套用房 3644.39 ㎡,包括社区居委 1311.60 ㎡、架空层 2332.79 ㎡。

4）地下建筑 12909.42 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

5）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

⑶杨官营安置区 A1 地块

杨官营安置区 A1 地块规划用地面积 68865.55 ㎡（合 103.30 亩），

总建筑面积 186583.23 ㎡，其中：地上建筑面积 129245.53 ㎡，地下建筑面积 57337.70 ㎡。项目规划机动车停车位 1223 个（地上 120 个，地下 1103 个），新建住宅 932 套。

1）新建住宅建筑面积 110476.36 ㎡，包括 2 栋 10F、13 栋 11F 住宅楼。

2）沿街配套商业 8937.22 ㎡。

3）配套用房 9831.95 ㎡，包括社区服务用房 287.85 ㎡、物业管理用房 380.74 ㎡、居民养老服务设施 313.10 ㎡、公厕 61.20 ㎡、办公配套 8083.56 ㎡、开闭所 153.93 ㎡、垃圾房 30.10 ㎡、地下车库地上部分 521.47 ㎡。

4）地下建筑 57337.70 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

5）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

⑷焦店安置区 JD-B7-02 地块

焦店安置区 JD-B7-02 地块规划用地面积 68354.00 ㎡（合 102.53 亩），总建筑面积 221251.00 ㎡，其中：地上建筑面积 170787.00 ㎡，地下建筑面积 50464.00 ㎡。项目规划机动车停车位 1476 个（地上 148 个、地下 1328 个），新建住宅 1452 套。

1）新建住宅建筑面积 166435.00 ㎡，为 14 栋 26F 住宅楼。

2）配套用房 4352.00 ㎡，包括社区服务用房 425.00 ㎡、物业管理用房 342.00 ㎡、居民养老服务设施 425.00 ㎡、居委会、治安联防 150.00 ㎡、幼儿园 2150.00 ㎡、便民店 100.00 ㎡、公厕 60.00 ㎡、开闭所 600.00 ㎡、垃圾房 100.00 ㎡。

3）地下建筑 50464.00 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

4）配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 48 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元。

1.8 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	项目名称	征收范围	年度计划征收户数（户）	可腾空土地（亩）	其中	拆迁建筑面积（㎡）
					可用于出让用地（亩）	
1	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	征收范围涉及王庄村、杨官营村、石桥营村、星峰水泥厂、焦店村	5348	2419.8	居住 1816.6 亩 商业 603.2 亩	544792

1.9 主管部门责任

该项目主管部门为平顶山市新华区住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。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

（1）项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照平顶山城区发展定位，现有棚户区内无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对城市整体形象的提升起到显著作用。因此，项目建设是完善城市功能、提城市品位味的需要。

（2）项目建设是盘活土地，集约利用土地的需要。

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、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。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目实施是盘活土地，集约利用土地的需要。

2.2 经济效益

（1）项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的需要。

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。

（2）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于新华区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、商业、配套公建、幼儿园及地下建筑工程，室外道路及硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防、热力、燃气等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用；征地及拆迁补偿费用、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元，投资估算明细如下：

项目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项目总投资
投资额（万元）	175085.71	69213.59	12214.97	25368.00	281882.27
占比例	61.48%	24.53%	4.30%	9.69%	100.00%

3.3 资金筹措计划

本项目总投资为 281882.27 万元，资金来源为：申请专项债券资金总额 211,400.00 万元，财政预算资金为 70,482.27 万元。

3.4 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

8.《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金14,100.00万元，本次申请使用6,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券使用计划

根据《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）、《试点发行地方政府棚户

区改造专项债券管理办法》（财预〔2018) 28 号）等文件的相关要求，对于专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

4.4 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 预期收益预测

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 48 个月，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）。

2.现金流入

本项目现金流入为项目腾出可供出让土地的收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 281882.27 万元。本项目腾出土地可供出让的土地为 2419.80 亩。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）	土地性质

		总计	一类居住用地	二类居住用地	商业用地	
平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块	2419.80	431.8	1384.8	603.2	国有土地

可供出让地块明细如下：

可出让地块信息一览表

序号	地块编号	用地性质	面积（㎡）	面积（亩）
1	王庄A04地块	二类居住用地	53891.71	80.84
2	九矿独立工矿区1号	商业用地	9082.29	13.62
3	九矿独立工矿区2号	商业用地	24216.38	36.32
4	九矿独立工矿区3号	商业用地	24242.96	36.36
5	九矿独立工矿区4号	商业用地	120273.73	180.41
6	九矿独立工矿区5号	商业用地	59972.22	89.96
7	九矿独立工矿区6号	二类居住用地	41852.41	62.78
8	九矿独立工矿区8号	一类居住用地	119210.07	178.81
9	九矿独立工矿区9号	一类居住用地	93681.38	140.52
10	九矿独立工矿区10号	商业用地	15817.68	23.73
11	九矿独立工矿区11号	二类居住用地	37189.05	55.78
12	九矿独立工矿区13号	一类居住用地	74974.68	112.46
13	九矿独立工矿区14号	二类居住用地	55314.26	82.97
14	九矿独立工矿区15号	二类居住用地	38670.92	58.01
15	九矿独立工矿区18号	二类居住用地	47585.27	71.38
16	九矿独立工矿区19号	商业用地	16683.31	25.02
17	九矿独立工矿区20号	二类居住用地	99450.25	149.17
18	九矿独立工矿区27号	商业用地	118228.60	177.34
19	九矿独立工矿区28号	二类居住用地	132993.96	199.49

20	九矿独立工矿区29号	二类居住用地	141624.03	212.43
21	九矿独立工矿区30号	商业用地	13623.75	20.44
22	九矿独立工矿区31号	二类居住用地	274632.42	411.95
	合计			2419.80

（2）土地出让价格：

本项目土地出让价格参考2018年-2019年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段出让成交记录，居住用地、商服用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	土地用途	土地面积（亩）	成交单价（万元/亩）	成交总额（万元）
1	新华区焦店沟西侧（谢庄村）	二类居住兼容商业用地	21.21	190.17	4,033.53
2	新华区曙光街西段南侧	二类居住兼容商业用地	16.47	300.00	4,941.05
3	新华区陈庄沟上游西侧，乐武南路路北	二类居住兼容商业用地	77.66	261.01	20,269.79
4	稻香路北段西侧	商服用地	5.12	155.12	794.20
5	中兴路与曙光街交叉口西北角	商服用地	2.10	245.00	514.79
6	平煤神马集团十一矿生活区中部原修建队院内	商服用地	0.74	200.10	148.63

本项目居住用地、商业用地均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基数进行测算。居住用地土地价格基数以250.39万/亩进行测算；商业用地土地价格基数以200.07万/亩进行测算。基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第4年

开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

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
第四年	1,815.65	250.39	454,620.61
第五年	603.21	200.07	120,684.22
合计	2,418.86		575,304.83

3.现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：其中，土地综合整治成本包括：腾出地块拆迁补偿费、腾出地块征地补偿费、腾出地块“五通一平”费用。

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
2、土地综合整治成本	7 万元/亩
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				**65,197.74**	**22,707.95**	**87,905.69**
其中：上解省财政费用				18,916.58	6,598.85	25,515.43
农业土地开发资金				2,142.48	711.79	2,854.27
国有土地收益基金				12,611.05	4,399.23	17,010.28
保障性安居工程资金				18,916.58	6,598.85	25,515.43
土地开发费用				12,611.05	4,399.23	17,010.28
2、土地综合整治成本				**12,709.55**	**4,222.47**	**16,932.02**
3、土地收益提取各类资金				**109,481.66**	**38,300.18**	**147,781.84**
其中：教育资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
农田水利建设资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
合计				**187,388.95**	**65,230.60**	**252,619.55**

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为322,685.28万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入				454,620.61	120,684.22	575,304.83
项目成本				187,388.95	65,230.60	252,619.55
项目收益				267,231.66	55,453.62	322,685.28

5.2 项目本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为322,685.28万元，计算的本息覆盖倍数为1.25倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,513.00	9,513.00	
第二年		9,513.00	9,513.00	
第三年		9,513.00	9,513.00	
第四年		9,513.00	9,513.00	267,231.66
第五年	211,400.00	9,513.00	220,913.00	55,453.62
合计	211,400.00	47,565.00	258,965.00	322,685.28
用于资金平衡土地相关收益			322,685.28	
本息覆盖倍数			1.25	

5.3 结论

债券存续期内，平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山

路周边区域棚户区改造项目累计净收益322,685.28万元，应付债券本金及利息合计258,965.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 项目事前绩效评价

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

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td>平顶山市新华区住房和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td>平顶山市新华区住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目资金（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="2">281882.27 万元</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="2">70482.27 万元</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">211400 万元</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>绩</td><td colspan="3">实施目标</td></tr>
</table>

效目标	本项目涉及4个地块，规划总用地面积为186185.60㎡（合279.28亩），总建筑面积694799.55㎡，其中：地上建筑面积560512.49㎡，地下建筑面积134287.06㎡。项目规划机动车停车位3678个（地上492个，地下3186个），新建住宅共5348套，住宅面积505106.19㎡。 2023年6月完工，2023年7月投入使用。 存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 节约盘活大量土地资源，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。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	安置区总建筑面积	694799.55㎡
			安置房	5348套
			停车位数量	3678个
		质量指标	容积率	3%
			绿地率	35%
			建筑密度	24%
			已建工程合格率	98%
		时效指标	项目按时开工建设	按计划完成
			项目建设按期完工	按计划完成
			项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	建设期投入资金	281882.27万元
			整治成本	亩均7万元
			六项计提成本	亩均90万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业	吸纳当地及其周边地区剩余劳动力，解决劳动就业问题
			土地出让收入	575,304.83万元
		社会效益指	居民生活环境	显著改善
			盘活土地	集约利用土地，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

		标	提高城市品位	改善棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境
		生态效益指标	噪声、废水、固体废弃物	有效处理
			大气扬尘	降低 70%
			空气优良率	95%
		可持续影响指标	基础设施使用年限	≥50 年
			对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置居民满意度	≥90%
			业人员满意度	≥95%
			投诉率	＜0.5%

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目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”。

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目

（二期）

实施方案

目 录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 项目建设规模及内容 1
1.6 建设期 4
1.7 棚改计划 4
1.8 项目总投资 4
1.9 主要技术经济指标 5
1.10 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 6
第三章项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算 9
3.4 资金筹措计划 9
3.5 项目资金保障措施 10
第四章 项目专项债券融资方案 10
4.1 编制依据 10
4.2 债券使用计划 12
4.3 债券规模和期限安排 12
4.4 投资者保护措施 12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 13
5.1 项目收入 13
5.2 融资还本付息情况 15
5.3 资金平衡分析 16
5.4 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 18

第七章 项目事前绩效评估 19
7.1 项目概况 19
7.2 评估内容 19
7.3 评估结论 24

第一章项目概况

1.1 项目名称

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）。

1.2 项目单位

安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。

1.3 项目性质

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）属于具有一定收益的公益性棚户区改造项目。

1.4 建设地点

本项目为安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期），主要对区域内瓦亭村、袁小屯村、桑园村、郭路村及周边区域进行征收改造。

安置区 1（瓦亭片区）位于文昌大道与辛瓦路西南角。

安置区 2（袁小屯片区）位于文明大道与辛瓦路东南角。

安置区 3（桑园片区）位于黄河大道与桑园路东南角。

安置区 4（羊店（郭路）片区）位于东三路与南山路西北角。

1.5 项目建设规模及内容

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）共涉及区域内东西瓦亭村、袁小屯村、郭路村、桑园村及周边区域进行征收改造。改造区域总占地面积 2,956 亩，涉及征收 2,709 户，征收房屋建筑面积 1279,500.00 ㎡，全部为村民住宅。

每个征收片区的详细情况具体如下：

1、东瓦亭片区

位于京港澳高速以东、海兴路以西、文明大道以南，村庄占地 110 亩，591 户，2,350 人，征收村民住宅面积 236,400.00 ㎡。

2、西瓦亭片区

位于京港澳高速以东、海兴路以西、文明大道以南，与东瓦亭相邻，村庄占地 1,456 亩，536 户，1,680 人，征收村民住宅面积 214,400.00 ㎡。

3、袁小屯片区

位于京港澳高速以东、海兴路以西、文明大道以南，瓦亭的北部，村庄占地 400 亩，560 户，1,900 人，征收村民住宅面积 280,000.00 ㎡。

4、桑园片区

位于京港澳高速以西、光明路以东、黄河大道两侧，村庄占地 450 亩，430 户，1,950 人，征收村民住宅建筑面积 193,500.00 ㎡。

5、郭路片区

位于文昌大道以北、左辅路以东，村庄占地 540 亩，592 户，,1,920 人，征收村民住宅建筑面积 35,5200.00 ㎡。

本项目实行 实物安置，共涉及 4 个安置区的建设，安置区规划总建设用地面积 192,901.50 ㎡（合 289.35 亩），规划总建筑面积 590,054.92 ㎡，其中： 地上建筑面积 452,131.36 ㎡，包括安置住宅 410,074.16 ㎡，公建 42,057.20 ㎡（包括商业、幼儿园、公共服务用房等）；地下建筑面积 137,923.56 ㎡（地下车库、储藏室、设备用房等）。

（1）安置区 1（瓦亭片区）

此安置区共涉及 AD3-7-5-1、AD3-7-8-2 两个相邻地块，位于文昌大道与辛瓦路西南角，总建设用地面积 119,000.00 ㎡（合 178.50 亩），建设安置房 2,046 套，总建筑面积 353,645.17 ㎡：其中地上建筑面积 270,935.41 ㎡，地下建筑面积 82,709.76 ㎡。具体如下：

AD3-7-5-1：该地块建设用地面积 54,400.00 ㎡，建设安置房 930 套，总建筑面积 160,614.41 ㎡。其中地上建筑面积 122,279.84 ㎡：包括住宅

107,259.01 ㎡（5 栋 18F2 栋 26F、6 栋 11F）、公建用房 15,020.83 ㎡（3F 商业、12 班幼儿园、公共服务用房、卫生站等）；地下建筑 38,334.57 ㎡：包括地下车库 24,958.60 ㎡，地下室 13,375.97 ㎡。

AD3-7-8-2：该地块建设用地面积 64,600.00 ㎡，建设安置房 1,116 套，总建筑面积 193,030.76 ㎡。其中地上建筑 148,655.57 ㎡：包括住宅 135,959.43 ㎡（4 栋 18F，4 栋 11F、4 栋 26F）、公建用房 12,696.14 ㎡（2/4F 商业、办公用房、农贸点）；地下建筑 44,375.19 ㎡：包括地下车库 29,386.23 ㎡，地下室 14,988.96 ㎡。

（2）安置区 2（袁小屯片区）

此安置区共涉及 AD3-2-2-1 一个地块，位于文明大道与辛瓦路东南角，该地块总建设用地面积 24,234.96 ㎡，建设安置房 218 套，总建筑面积 83,472.74 ㎡。其中地上建筑面积 66,508.27 ㎡：包括住宅 58,204.01 ㎡（3 栋 21F，1 栋 23F）、公建用房 8,304.26 ㎡（3F 商业、3 班幼儿园、社区服务用房）；地下建筑面积 16,964.47 ㎡：包括地下车库 16,296.27 ㎡，设备用房 668.20 ㎡。

（3）安置区 3（桑园片区）

此安置区共涉及 DN8-2-3-1 一个地块，位于黄河大道与桑园路东南角，该地块总建设用地面积 37,283.54 ㎡，建设安置房 673 套，总建筑面积 122,057.01 ㎡。其中地上建筑面积 92,969.68 ㎡：包括住宅 89,122.71 ㎡（6 栋 18F，2 栋 20F）、公建用房 3,846.97 ㎡（2F 商业、公共服务用房等）；地下建筑面积 29,087.33 ㎡：包括地下车库 19,574.81 ㎡，地下室 9,512.52 ㎡。

（4）安置区 4（羊店（郭路）片区）

此安置区位于东三路与南三路西北角，该地块建设用地面积 12,383.00 ㎡，计划建设安置房 161 套，总建筑面积 30,880.00 ㎡。其中地上建筑面积 21,718.00 ㎡：包括住宅 19,529.00 ㎡（3 栋 18F）、公建用房 2,189.00 ㎡（2F 商业、1F 物业管理用房）；地下建筑 9,162.00 ㎡（包括地下车库、设备用房等）。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 36 个月。建设期间自 2019 年 8 月至 2022年 8 月，2021、2022年由于疫情原因导致停工，工程延期至2025年 6 月。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度。

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

4、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号）鼓励各地结合实际、积极探索、创新货币化安置方式。

1.7.2 安阳市棚改工作计划

安阳市政府认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.8 项目总投资

该项目计划总投资 259,824.40 万元。

1.9 主要技术经济指标

主要技术经济指标表

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目总投资	万元	259,824.40	
1	拆迁补偿费	万元	81,899.28	
1.1	瓦亭片区	万元	34,588.76	
1.2	袁小屯片区	万元	17,052.80	
1.3	桑园片区	万元	13,125.90	
1.4	郭路片区	万元	17,131.82	
2	安置房建设费用	万元	177,925.12	
2.1	瓦亭片区	万元	106,759.46	
其中	工程费用	万元	89,726.78	
	工程建设其他费用	万元	11,948.89	
	基本预备费	万元	5,083.78	
2.2	袁小屯片区	万元	24,837.59	
其中	工程费用	万元	20,797.96	
	工程建设其他费用	万元	2,856.88	
	基本预备费	万元	1,182.74	
2.3	桑园片区	万元	36,782.66	
其中	工程费用	万元	30,983.96	
	工程建设其他费用	万元	4,047.15	
	基本预备费	万元	1,751.56	
2.4	郭路片区	万元	9,545.41	
其中	工程费用	万元	7,867.86	
	工程建设其他费用	万元	1,223.01	
	基本预备费	万元	454.54	
二	资金筹措	万元	259,824.40	财政拨付+债券

1.10 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，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、本项目通过现代化安置小区的建设，可改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人文本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进家庭和谐幸福。

2、项目的实施可有效提升安阳市的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。

3、项目建设有利于区域土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

2.2 经济效益

棚户区的存在严重制约着安阳市经济的发展和社会的进步，也影响了安阳市的城市形象。为建立高效便捷的快速交通体系，优化投资环境，带动区域经济发展，加快现代化建设步伐，尽快改善该区域居住环境，提高城市形象和居民生活水平，政府按照 安阳棚户区“集中连片、不留置死角”的改造原则，将该片区列 入改造范围。尽快推动全市棚户区改造工作，在符合国家金融监 管政策的条件下融入资金支持项目建设，达到不增加政府性债务

的目的，解决资金缺乏问题，保障群众得到合理性补偿，加快安阳市棚户区（城中村）改造步伐，集约节约用地，改善人居环境，提升城市品位。

因此，项目的实施对于改善民生环境、提高地区的整体形象、促进经济发展等方面具有积极的影响，其社会效益及经济效益显著。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括拆迁补偿费，安置房建设投资。其中搬迁补偿费包括：土地征收费用，搬迁补助，临时安置过渡费，搬迁奖励费等。安置房建设投资包括：工程费用，工程建设其它费用，基本费用等。

3.2 估算说明

3.2.1 估算依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7、《安阳市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（安政〔2016〕32 号）；

8、项目房屋征收补偿安置方案；

9、其他有关造价的文件

3.2.2 估算方法

包括拆迁补偿费、安置房建设投资两部分。

1.拆迁补偿费

拆迁补偿费包括土地征收费用、搬迁补助、临时安置过渡费、搬迁奖励费等，共计 81899.28 万元。

2. 小区建设费用

1、工程费用

本项目工程费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和安阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中根据河南省工程造价信息网公布的数据，2019 年上半年住宅建安成本为：小高层 1748 元/㎡；高层 1842 元/㎡。并且通过查询示范区近期棚户区改造安置房施工招标的投标造价情况，安置房工程费用（含主体、室外配套基础设施等）单平方综 合造价在 2300 元/㎡左右。

2、工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）安置区土地费：参照项目一期工程的土地价格计入。

（2）建设管理费、代建管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（3）根据《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），环境影响咨询服务费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费等均依据市场价计入，鉴于此报告编制为项目前期阶段，除项目前期咨询费参照公司对同类项目的收费标准外，其余支出暂按照相关取费标准计算计入：

1）环境影响咨询服务费：计价格〔2002〕125 号；

2）勘察设计费：豫发改收费〔2006〕1158 号；

3）招标代理：计价格〔2002〕1980 号；

4）工程监理：豫建监协〔2015〕19 号；

（4）节能评估咨询费：市场价计入。

（5）工程造价咨询服务费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765 号），以第一部分工程费用的 0.7%计入，主要包括设计概算的编制与审核、底投标报价编制、编制竣工结算、编制工程量清单等。

（7）场地准备及临时设施费：按照工程费用的 0.5%计入；

（8）城市基础设施配套费：结合示范区往期棚改项目的城市基础设施配套费缴纳情况，本阶段城市基础设施配套费按减半收取。

（9）深基坑专项评审费：根据《河南省建筑边坡与深基坑工程管理规定》（豫建〔2010〕25 号），对开挖深度超过自然地面 5 米的，称之为深基坑，其边坡与深基坑工程设计方案应由住房城乡建设主管部门组织专家委员会进行专门评审，专项评审费按市场价计入。

3、基本预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 5%进行估算。

3.3 投资估算

经测算，该项目计划总投资为 259,824.40 万元。其中：拆迁补偿费 81,899.28 万元；安置房建设投资 17,7925.12 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目采用自筹及申请专项债券相结合的方式。总估算投资 259,824.40万元，拟申请专项债券资金 200,000.00 万元。其余资金由财政统筹安排。

3.5 项目资金保障措施

为保障项目资金按需投入，推进棚改项目工作顺利开展，除申请使用专项债券资金外，安阳市城乡一体化示范区管理委员会财政部门也会根据棚改项目资金需要，按规定及时拨付棚改项目所需资金，为棚改项目提供资金保障，以保障棚改项目顺利实施。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国土地管理法》；

2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；

3、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

4、《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》；

5、《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》；

6、《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）；

7、住房和城乡建设部、发展改革委员会、财政部等《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）；

8、国家七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）；

9、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

10、《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》(国办发〔2013〕96 号）；

11、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36 号）；

12、《国务院办公厅关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套

基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；

13、财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（豫财〔2017〕87 号）；

14、《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

15、《河南省新型城镇化规划(2014—2020 年)》；

16、《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）

17、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号）；

18、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）；

19、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号）；

20、《河南省人民政府办公厅关于进一步规范房屋征收与拆迁行为的通知》（豫政办〔2016〕5 号）；

21、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）；

22、《河南省住建厅关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49 号）；

23、《安阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

24、《安阳市人民政府关于进一步加快推进棚户区改造的意见》（安政〔2014〕1 号）；

25、《安阳市人民政府办公室关于印发安阳市推进棚户区改造实施方案的通知》（安政办〔2014〕82 号）；

26、《安阳市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（安政〔2016〕32 号）；

27、《安阳市城市总体规划》（2011-2020年）；

28、《安阳市土地利用总体规划》（2006-2020年）；

29、其他法律法规及文件；

30、编制人员调查的有关资料、数据。

4.2债券使用计划

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）拟申请使用的债券资金200,000.00万元。计划全部于安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）。

4.3债券规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金总额200,000.00万元，2020年已发行13000万元，2021年已发行32900万元，2022年已发行20000万元，2023年已发行28000万元，2024年计划使用64100.00万元，2024年已发行5000.00万元，2025年计划使用42000.00万元；本次申请使用2000万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.4投资者保护措施

安阳市城乡一体化示范区管理委员会财政局将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收入

（1）现金流入

1、土地出让价格的确定

本项目土地出让价格参考安阳市国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况：

序号	位置	土地性质	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	文峰区文明大道与兴泰路交叉口西南	二类居住用地兼容商业	42.71	27,872.00	652.65
2	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	4.27	103.00	24.12
3	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	3.54	86.00	24.27
4	华裕路以西的龙康大道与白沙大道之间	二类工业用地	134.68	3,070.00	22.79
5	高新区长江大道与曙光路交叉口西北	商服用地-批发零售用地	7.23	8,005.00	1,107.96
6	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	7.95	191.00	24.04
7	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	二类居住用地	32.17	9,626.00	299.22
8	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	二类居住用地	30.69	9,272.00	302.08
9	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	二类居住用地兼容商业	27.29	8,515.00	312.02
10	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	5.14	124.00	24.12
11	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	5.92	143.00	24.16
12	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	6.34	153.00	24.14
13	高新区长江大道与平原路交叉口东北角	居住用地兼容商业	5.70	1,070.00	187.72
14	龙安区文明大道与钢三路交叉口东南	二类居住用地	43.16	8,394.00	194.49

由上表数据可知，安阳市2018年以来二类居住用地出让面积约181.72亩，成交总价64,749.00万元，平均出让单价356.32万元/亩；二类工业用地

出让面积 167.84 亩，成交总价 3,870.00 万元，平均出让单价 23.06 万元/亩；商服用地出让面积 7.23 亩，成交总价 8,005 万元，平均出让单价 1,107.96 万元/亩，较 2017 年均有较大的涨幅。基于谨慎性原则，在不考虑年增长率的情况下，本次土地出让价格参考 2018 年出让均价，其中住宅用地 356.32 万元/亩，工业用地 23.06 万元/亩，商服用地 108.76 万元/亩（参考 2017 年平均数据）。

2、可出让土地面积

政府对本项目改造区域实施征收后，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可整理出出让土地面积约 2,900 亩，其中居住/商住用地 2,320 亩，商服用地为 580 亩。

（2）现金流出

本项目现金流出主要包括国有土地收益基金、保障性安居工程资金、上解省财政费用、新增建设用地有偿使用费、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。其中，国有土地收益基金为土地出让收入的 2%；保障性安居工程资金为土地出让收入的 3%、上解省财政费用为土地出让收入的 3%；新增建设用地有偿使用费为 48 元/平方米；农业土地开发资金为 59 元/平方米；教育资金及农田水利建设资金均为土地出让收入扣除支付的征地、拆迁补偿、土地开发支出、农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保

障支出、保持原有生活水平补贴支出、支付土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费后的10%。

（3）土地出让收益预测

按照债券存续期第四年开始出让土地，假设第四年至第七年平均每年出让25%，并考虑土地出让基金费用、土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
1.土地出让收入	889,743.20
2.土地出让现金总流出	245,053.86
3.土地出让净收入（1-2-3-4）	644,689.34

5.2融资还本付息情况

本项目计划申请使用棚户区专项债券资金总额200,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		13,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第2年	13,000.00	32,900.00		45,900.00	4.50%	2,065.50	2,065.50
第3年	45,900.00	20,000.00		65,900.00	4.50%	2,965.50	2,965.50
第4年	65,900.00	28,000.00		93,900.00	4.50%	4,225.50	4,225.50
第5年	93,900.00	64,100.00	13,000.00	145,000.00	4.50%	7,110.00	20,110.00
第6年	145,000.00	42,000.00	32,900.00	154,100.00	4.50%	8,415.00	41,315.00
第7年	154,100.00		20,000.00	134,100.00	4.50%	6,934.50	26,934.50
第8年	134,100.00		28,000.00	106,100.00	4.50%	6,034.50	34,034.50
第9年	106,100.00		64,100.00	42,000.00	4.50%	4,774.50	68,874.50
第10年	42,000.00		42,000.00		4.50%	1,890.00	43,890.00
合计		200,000.00	200,000.00			45,000.00	245,000.00

5.3资金平衡分析

经上述测算，在本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务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为644,689.34万元，计算的本息覆盖倍数为2.63倍。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付				项目收益
	本金	利息	利率	本息合计	
存续期内	200,000.00	45,000.00	4.50%	245,000.00	644,689.34
本息覆盖倍数	2.63				

上述融资平衡方案已经通过河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)审核。

5.4结论

综上，综合安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）预计收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

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

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对桐柏县土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，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。

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。受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，市场利率的波动可能导致融资成本变化，从而影响项目平衡结果。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）

主管部门：安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局

实施单位：安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 200,000.00 万元用于安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（二期）建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可以为拆迁户提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为夏邑县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的。

2.项目实施的公益性

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

棚户区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，推进城市棚户区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棚户区改造工作的指导意见》（建保［2009］295 号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，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了的重大决策，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。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为出让土地的收入。收费标准主要参考同地区同类型项目的收费，因此，本项目收费单价与市场价格可比，符合项目收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

项目资金来源渠道明确、可靠， 预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分。

5.项目成熟度

项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地证、环评等手续，项目成熟

度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

资金来源为申请专项债券与财政预算安排。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的规定。但目前本项目计划的地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性，财政资金也未经人大批准。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告，本项目收入包括出让土地的收入。参照同地区、同类型项目收费。

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收益来源可靠。

8.债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中， 公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目专项债申请比例未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于缓解城市供需矛盾，促进城市可持续发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，迫切需要本次专项债券资金以弥补资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据项目单位提供的信息，本项目债券存续期内计算的本息覆盖倍数大于 1。项目单位针对专项债券资金制定了具体的偿债计划，其中建设期利息由财政资金偿还，运营期利息和本金由项目自身收益偿还，每半年付息一次。到期还本并支付最后一次利息。考虑到本项目建设期仅 3 年，建设完成后预期可使用 30 年以上。评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

（2）偿债风险点

①利率风险

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

②流动性风险

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

③经济环境风险

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

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配， 预算编制依据比较充分，但该

项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

本页无正文，为盖章页

项目单位：　　（盖章）



主管部门：　　（盖章）



财政部门：县财政局　（盖章）



安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目实施方案

二〇二二年六月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 4
第二章 项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 5
2.3 项目公益性 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算依据 7
3.3 投资估算 7
3.4 资金筹措计划 8
3.5 项目资金保障措施 8
第四章 项目专项债券融资方案 9
4.1 编制依据 9
4.2 债券规模和期限安排 9
4.3 投资者保护措施 10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 12
5.1 项目预期收益 12
5.2 债券本息计算 15
5.3 本息覆盖倍数 18
5.4 总体评价结论 19
第六章 风险分析 20
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 20
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 20
第七章 事前绩效评估 **22**
7.1 评估内容 22
7.2 评估结论 22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市殷都区 2018 年棚户区改造安置房项目

1.2 项目单位

安阳市殷都区住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目采用异地安置，安置地块东至龙山路，南至殷三路，西至清凉山路，北至文源街，本项目安置区地块为 XB3-7-2-1、XB3-7-7-10 两个地块，两个地块规划总用地面积 53600 ㎡（合 80.40 亩），规划净用地面积 49800 ㎡（合 74.7 亩）。

本项目主要拆迁范围为安阳市殷都区清凉山路以东，安钢大道以南，华祥路以西，文源街以北的骈家庄村。拟征收区域占地 443.2 亩，征收 554 户，征收房屋建筑面积 99201 ㎡（均为住宅建筑）。

1.5 建设规模及内容

根据安阳市殷都区发展和改革委员会《关于安阳市殷都区 2018 年棚户区改造安置房项目可行性研究报告》的批复（安殷发改〔2018〕62 号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为：本项目采用异地安置的方式，安置地块东至龙山路，南至殷三路，西至清凉山路，北至文源街，本项目安置区为 XB3-7-2-1、XB3-7-7-10 两个地块，两个地块规划总用地面积 53600 ㎡（合 80.40 亩），规划净用地面积 49800 ㎡

（合 74.7 亩）。两个地块规划用地面积 53600 ㎡（合 80.40 亩），其中建设用地为 49800 ㎡（合 74.70 亩），总建筑面积 162890.87 ㎡（地上建筑面积 126014.57 ㎡，地下建筑面积 36876.3 ㎡）。地上主要建设住宅 119041.24 ㎡，配套商业建筑面积 2596.50 ㎡，公共服务设施用房 4376.83 ㎡（公共厕所 210.51 ㎡，社区服务中心 712.89 ㎡，物业管理用房 627.24 ㎡，幼儿园 2718.85 ㎡，治安联防站 107.34 ㎡）。地下建筑为地下储藏室、地下车库及设备用房。共设臵住宅 1000 套，户均建筑面积 119.04 ㎡。配套建设绿地面积 20418 ㎡，道路硬化 21215 ㎡；设机动车停车位 1275 个，非机动车停车位 3337 个。同步完善项目区给排水、供电、天然气等基础设施。

1.6 建设期

该项目建设期自 2018 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 14 日。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资 64,103.23 万元。

1.8 主要技术经济指标

（1）安置区

序号	名称	单位	XB3-7-2-1	XB3-7-7-1	数值	备注
1	规划用地面积	㎡	23300	30300	53600	合 80.40 亩
1.1	规划净用地面积	㎡	19900	29900	49800	合 74.70 亩
2	总建筑面积	㎡	63501.52	99389.35	162890.87	
2.1	地上建筑面积	㎡	50181.95	75832.62	126014.57	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	46808.62	72232.62	119041.24	11 栋，均为 18F
2.1.2	商业建筑面积	㎡	0	2596.5	2596.50	3 栋，2 栋 2F，1 栋 6F
2.1.3	公共服务设施面积	㎡	3373.33	1003.5	4376.83	
其中	公共厕所	㎡	107.01	103.5	210.51	

序号	名称	单位	XB3-7-2-1	XB3-7-7-1	数值	备注
	门卫	㎡	0	0	0.00	
	社区服务中心（居委会）	㎡	157.77	555.12	712.89	
	物业管理	㎡	327.24	300	627.24	
	幼儿园	㎡	2718.85		2718.85	1 栋 3F，6 班
	治安联防站	㎡	62.46	44.88	107.34	
2.2	地下建筑面积	㎡	13319.57	23556.73	36876.3	
3	容积率	—	2.52	2.54	—	
4	绿地率	%	41	41	41	
5	建筑密度	%	17	16		
6	建筑基底面积	㎡	3383	4784	8167	
7	绿地面积	㎡	8159	12259	20418	
8	道路硬化面积	㎡	8358	12857	21215	
9	总居住户数	户	370	630	1000	
10	总居住人数	人	1184	2016	3200	
11	户均人数	人/户	3.2	3.2	3.2	
12	户均建筑面积	㎡/户	126.51	114.65	119.04	
13	机动车总停车位	个	414	861	1275	
其中	地上车位	个				
	地下车位	个	414	861	1275	
14	非机动车停车场面积	㎡	2519.04	3828.84	6347.88	
15	非机动车总停车位	个	1324	2013	3337	
其中	地上车位	个				
	地下车位	个	1324	2013	3337	

（2）征收区

序号	项目	拆迁规模					拆迁区域		安置规模		
		征收户数（户）	征收房屋面积（㎡）								
			住宅	住改非或村集体用房	其他用房	小计	地块	占地面积（亩）	货币安置套数（户）	产权置换套数（套）	安置住房建筑面积（㎡）
1	城中村改造	554.0	99201.0	0	0	99201.0	骈家庄；	443.20	0	1000	119041.24
合计		554.0	99201.0	0	0	99201.0		443.20	0.00	1000.00	119041.24

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中

低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

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

（3）项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上述所，本项目具有显著的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展做贡献，因此项目有显著的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括拆迁补偿费、安置房建设投资和建设期利息三部分。其中安置房建设主要包括建安费用、其他费用、预备费和建设期利息。

3.2 估算依据

（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

（3）《河南省建筑和装饰工程综合基价》（2016）；

（4）《安阳市建设工程材料基准价格信息》；

（5）河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价》的通知（豫政）〔2013〕11号）；

（6）安阳市人民政府《关于调整我市国家建设征地地上附属物补偿标准》的通知（安政〔2013〕22号）；

（7）安阳市人民政府办公室《关于安阳市国有土地上房屋征收补偿安臵补助奖励指导意见（试行）》（安政办〔2013〕14号）；

（8）类似工程造价指标。

3.3 投资估算

本项目总投资64,103.23万元，其中：工程建设费用41,253.27万元，工程建设其他费用16,460.76万元，基本预备费2,885.70万元，建设期利息3,503.50万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

本项目总投资64,103.23万元，其中财政预算安排资金13,103.23万元，拟申请政府专项债券资金51,000.00万元。

（2）项目投资计划

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：万元

筹资计划	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政资金	967.50	5,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	4,135.73	13,103.23
债券资金	1,493.00	4,200.00	14,100.00	2,400.00	-	28,807.00	51,000.00
合计	2,460.50	9,200.00	15,100.00	3,400.00	1,000.00	32,942.73	64,103.23

注：建设期内债券利息由自有资金支付。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

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

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用政府专项债券资金51,000.00万元，2019年已发行1,493.00万元，2020年9月已发行4,200.00万元，2021年4月已发行4,800.00万元，5月发行6,000.00万元，8月发行2,800.00万元，10月发行500.00万元， 2022年1月已发行2,000.00万元，6月已发行400.00万元；2024年计划使用28,807.00万元，2024年7月已发行5,500.00万元，本次申请使用10,500.00万元。

2019年发行的债券资金，债券利率3.33%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2020年9月发行的债券资金，债券利率3.34%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021年4月发行的债券资金，债券利率3.26%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021年5月发行的债券资金，债券利率3.18%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021年8月发行的债券资金，债券利率2.97%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021年10月发行的债券资金，债券利率3.11%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2022年1月、2022年6月已发行以及2024年计划使用的债券资金，假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1土地出让价格及增速

本项目现金流入通过拆迁腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的土地进行整理，本项目可出让商住用地443.20亩。项目土地出让价格参照安阳市殷都区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价(万元/亩）
1	挂牌出让	龙安区文明大道与钢花路交叉口东北	住宅用地	2018/12/20	39.03	11,817.00	302.77
2	挂牌出让	文明大道与钢花路 交叉口西南	住宅用地	2018/10/10	44.30	11,992.00	270.70
3	挂牌出让	安阳市北关区中华 路与安漳大道交叉口西北	住宅用地	2018/7/31	31.63	16,144.00	510.40
4	挂牌出让	文峰区朝阳路与岳飞街交叉口东南	住宅用地	2018/5/10	24.64	14,410.00	584.82
商住用地合计					**139.60**	**54,363.00**	**389.42**

安阳市2016年-2018年GDP增速分别为8.00%、7.20%、6.70%，平均增速为7.30%，本次土地出让价格以上表中所述近期土地出让平均价格的60%为基础，即233.65万元/亩，同时价格增速按照安阳市近三年平均增速及2018年增速孰低作为标准，谨慎按照80%计算。

5.1.2政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×59元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，安阳市殷都区土地出让平均纯收益标准按照七等别，标准为59元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），安阳市殷都区土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

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

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

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

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

于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

5.1.3土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，根据相关规划，本项目可用于出让土地443.20亩，规划用途为商住用地。根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让（即2022年-2025年），现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**土地出让收入**	**28,737.09**	**30,277.21**	**31,900.43**	**33,610.07**	**124,524.80**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	110.80	110.80	110.80	110.80	443.20
1.2	土地出让价格（万元/亩）	259.36	273.26	287.91	303.34	
2	**政策性基金及费用**	**7,691.18**	**8,097.78**	**8,526.31**	**8,977.64**	**33,292.91**
2.1	**土地出让基金及费用**	**2,429.70**	**2,552.92**	**2,682.77**	**2,819.54**	**10,484.93**
2.1.1	其中：上解省财政费用	862.11	908.32	957.01	1,008.30	3,735.74
2.1.2	农业土地开发资金	130.74	130.74	130.74	130.74	522.96
2.1.3	国有土地收益基金	574.74	605.54	638.01	672.20	2,490.49
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	保障性安居工程资金	862.11	908.32	957.01	1,008.30	3,735.74
2.2	**土地提取的各类资金**	**5,261.48**	**5,544.86**	**5,843.54**	**6,158.10**	**22,807.98**
2.2.1	其中：教育资金	2,630.74	2,772.43	2,921.77	3,079.05	11,403.99
2.2.2	农田水利建设资金	2,630.74	2,772.43	2,921.77	3,079.05	11,403.99
3	**可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）**	**21,045.91**	**22,179.43**	**23,374.12**	**24,632.43**	**91,231.89**

5.2 债券本息计算

（1）已发行债券还本付息情况

①2019 年发行使用 1,493.00 万元，债券利率 3.33%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2019 年		1,493.00		1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2020 年	1,493.00			1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2021 年	1,493.00			1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2022 年	1,493.00			1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2023 年	1,493.00		1,493.00		3.33%	49.72	1,542.72
合计		1,493.00	1,493.00			248.60	1,741.60

②本项目 2020 年 9 月 9 日发行使用 4,200.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%，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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2020 年		4,200.00		4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2021 年	4,200.00			4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2022 年	4,200.00			4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2023 年	4,200.00			4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2024 年	4,200.00		4,200.00		3.34%	140.28	4,340.28
合计		4,200.00	4,200.00			701.40	4,901.40

③本项目 2021 年 4 月 8 日发行使用 4,800.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%，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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		4,800.00		4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2022 年	4,800.00			4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2023 年	4,800.00			4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2024 年	4,800.00			4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2025 年	4,800.00		4,800.00		3.26%	156.48	4,956.48
合计		4,800.00	4,800.00			782.40	5,582.40

④本项目 2021 年 5 月 24 日发行使用 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%，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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		6,000.00		6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2025 年	6,000.00		6,000.00		3.18%	190.80	6,190.80
合计		6,000.00	6,000.00			954.00	6,954.00

⑤本项目 2021 年 8 月 17 日发行使用 2,800.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%，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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		2,800.00		2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2022 年	2,800.00			2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2023 年	2,800.00			2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2024 年	2,800.00			2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2025 年	2,800.00		2,800.00		2.97%	83.16	2,883.16
合计		2,800.00	2,800.00			415.80	3,215.80

⑥本项目 2021 年 10 月 22 日发行使用 500.00 万元，期限 5 年，利率 3.11%，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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		500.00		500.00	3.11%	15.55	15.55
2022 年	500.00			500.00	3.11%	15.55	15.55
2023 年	500.00			500.00	3.11%	15.55	15.55
2024 年	500.00			500.00	3.11%	15.55	15.55
2025 年	500.00		500.00		3.11%	15.55	515.55
合计		500.00	500.00			77.75	577.75

（2）2022年已发行2,400.00万元，2024年7月已发行5,500.00万元，2024年计划使用28,807.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2022 年		2,400.00		2,400.00	4.50%	108.00	108.00
2023 年	2,400.00			2,400.00	4.50%	108.00	108.00
2024 年	2,400.00	28,807.00		31,207.00	4.50%	108.00	108.00
2025 年	31,207.00			31,207.00	4.50%	1,404.32	1,404.32
2026 年	31,207.00		2,400.00	28,807.00	4.50%	1,404.32	3,804.32
2027 年	28,807.00			28,807.00	4.50%	1,296.32	1,296.32
2028 年	28,807.00		28,807.00		4.50%	1,296.32	30,103.32
合计		31,207.00	31,207.00			5,725.28	36,932.28

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位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，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为91,231.89万元，计算的本息覆盖倍数为1.52倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019 年		49.72	49.72	
2020 年		190.00	190.00	
2021 年		635.99	635.99	
2022 年		743.99	743.99	21,045.91
2023 年	1,493.00	743.99	2,236.99	22,179.43
2024 年	4,200.00	694.27	4,894.27	23,374.12
2025 年	14,100.00	1,850.31	15,950.31	24,632.43
2026 年	2,400.00	1,404.32	3,804.32	
2027 年		1,296.32	1,296.32	
2028 年	28,807.00	1,296.32	30,103.32	
合计	**51,000.00**	**8,905.23**	**59,905.23**	**91,231.89**
本息覆盖倍数				**1.52**

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 91,231.89 万元，应付债券本息合计 59,905.23 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.52，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。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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，可以实现收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要为拆迁土地出让等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 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。

7.2 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，已取得可研批复、用地审批、建设规划、环评等手续，且已入国家棚改计划，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。

西台头城中村改造项目（三期）
实施方案

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 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 1
1.7 项目总投资 1
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 2

第二章 项目社会经济效益 3

2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 3

第三章 项目投资估算与资金筹措 6

3.1 估算范围 6
3.2 估算说明 6
3.3 资金筹措计划 6
3.4 项目资金保障措施 6

第四章 项目专项债券融资方案 8

4.1 编制依据 8
4.2 债券规模和期限安排 8
4.3 债券信息披露 8
4.4 投资者保护措施 9

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 11

5.1 应付本息情况 11
5.2 项目收益测算 11
5.3 本息覆盖倍数 15
5.4 总体评价结果 16

第六章 风险分析 17

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 18

第七章 事前绩效评估 20

7.1 项目概况 20
7.2 评估内容 20
7.3 评估结论 25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

西台头城中村改造项目（三期）

1.2 项目单位

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

1.3 项目性质

有收益的公益性项目。

1.4 建设地点

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

1.5 建设规模及内容

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

1.6 建设期

建设期3年，自2020年6月至2023年5月，因疫情影响，预计完工日期2024年12月。

1.7 项目总投资

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

1.8 主要技术经济指标

序号	建设内容	单位	数量
1	规划用地面积（净地））	㎡	33,128.38
2	总建筑面积	㎡	100,631.00
3	地上建筑面积	㎡	100,631.00
	地下总建筑面积	㎡	0.00
4	住宅建筑面积	㎡	100,631.00
5	容积率		2.94
6	建筑密度	%	15.99
7	总套数	套	855
8	总人数	人	2736
9	绿地率	%	31.44
10	公共绿地面积	㎡	3,538.97
11	人均公共绿地面积	㎡	0.62
12	机动车停车位	辆	742.00
13	非机动车停车位	辆	720.00

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

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

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

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

因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

2.2 经济效益

2.2.1 投资环境的影响

西台头城中村改造项目（三期）在建设的同时，大力改善城市基

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

2.2.2 产业结构影响

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

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为居民住宅征收、安置区安置用房土建、其它费用、土地费用及预备费用等。

3.2 估算说明

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

3.3 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

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

（2）项目投资计划

本项目建设工期自2020年6月至2024年6月，共计投资58,800.00万元，2021年已投入债券资金15,500.00万元，财政资金6,760.00万元；2022年计划投入债券资金24,700.00万元，财政资金3,000.00万元；2023年计划投入债券资金5,600.00万元，财政资金2,000.00万元；2024年计划投入债券资金1,240.00万元。

3.4 项目资金保障措施

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

项目主管部门及项目单位建立起完善的专项债券资金管理使用

制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

8.《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）

9、《西台头城中村改造项目（三期）可行性研究报告》

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额47,040.00万元，2021年已发行15,500.00万元，2022年已发行24,700.00万元，2023年已发行5,600.00万元，2024年已发行1,000.00万元，本期申请使用240.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期内每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地

方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付本息情况

本项目计划申请使用债券总额47,040.00万元。其中2021年已申请使用债券金额15,500.00万元，2022年计划申请债券金额24,700.00万元，2023年计划申请债券金额5,600.00万元，2024年计划申请债券金额1,240.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次付息，到期还本并支付最后一期利息。

应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年增加本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年应付利息	当年还本付息合计
第一年		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第二年	15,500.00	24,700.00		40,200.00	4.50%	1,809.00	1,809.00
第三年	40,200.00	5,600.00		45,800.00	4.50%	2,061.00	2,061.00
第四年	45,800.00	1,240.00		47,040.00	4.50%	2,116.80	2,116.80
第五年	47,040.00		15,500.00	31,540.00	4.50%	2,116.80	17,616.80
第六年	31,540.00		24,700.00	6,840.00	4.50%	1,419.30	26,119.30
第七年	6,840.00		5,600.00	1,240.00	4.50%	307.80	5,907.80
第八年	1,240.00		1,240.00	0.00	4.50%	55.80	1,295.80
合计		47,040.00	47,040.00			10,584.00	57,624.00

5.2 项目收益测算

（1）基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

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

（2）项目收益预测

项目收入：

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

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

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

项目成本：

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

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）农业土地开发资金：土地出让面积×59元/平方米*30%

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

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

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

（3）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48元/平方米

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

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），西台头村土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米。

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（6）土地开发成本：土地出让总价款*2%

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

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

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

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

利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上假设条件，预测项目可实现土地出让收益如下：

金额单位：人民币万元

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

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

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为73,416.27万元，计算的本息覆盖倍数为1.27倍，

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第一年		697.50	697.50	
第二年		1,809.00	1,809.00	
第三年		2,061.00	2,061.00	
第四年		2,116.80	2,116.80	20,057.47
第五年	15,500.00	2,116.80	17,616.80	21,810.62
第六年	24,700.00	1,419.30	26,119.30	31,548.18
第七年	5,600.00	307.80	5,907.80	
第八年	1,240.00	55.80	1,295.80	
合计	47,040.00	10,584.00	57,624.00	73,416.27
本息覆盖倍数				1.27

5.4 总体评价结果

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

6.2.1 工程资金短缺风险

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

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

6.2.2 通货膨胀、物价上涨风险

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

6.2.3 总体经济形势下滑风险

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：西台头城中村改造项目（三期）

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

实施单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额47,040.00万元用于西台头城中村改造项目（三期）项目建设，期限5年。

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

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

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

由于改造区为居民的居住区，居住区内无正常管理，人口混杂，

治安综合管理难，为社会矛盾较为集中区域，与构建和谐社会相距甚远。

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

2.项目实施的公益性

本项目建设改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。因此，项目建设具有良好的公益性。

3.项目实施的收益性

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

4.项目建设投资合规性

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

5.项目成熟度

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

6.项目资金来源和到位可行性

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

7.项目收入、成本、收益预测合理性

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

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

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

及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

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

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

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

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划申请使用债券资金总额47,040.00万元，已使用15,500.00万元，2022年计划使用24,700.00万元，已发行债券资金24,700.00万元，2023年申请债券金额5,600.00万元，2024年申请债券金额1,240.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期内每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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

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

（2）偿债风险点

①利率风险

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

②流动性风险

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

③经济环境风险

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

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

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

7.3 评估结论

综合以上各项分析，建议予以支持。

新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）实施方案

日期：二〇二二年三月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 4
1.8 项目总投资 4
1.9 主要经济技术指标 4
1.10 主管部门责任 5
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 项目建设背景 6
2.2 项目的提出 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 9
2.5 公益性 9
第三章 项目投资估算与资金筹措 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算 11
3.4 资金筹措计划 17
3.5 债券资金使用合规性 17
3.6 项目资金保障措施 18
第四章 项目专项债券融资方案 19
4.1 编制依据 19
4.2 债券使用计划 19

4.3 债券信息披露 20
4.4 投资者保护措施 20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 22
5.1 应付债券本息情况 22
5.2 经营现金流入 22
5.3 项目本息覆盖倍数 29
5.4 总体评价结果 30
第六章 风险分析 31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 31
第七章 事前绩效评估 33
7.1 项目概况 33
7.2 评估内容 33
7.3 评估结论 40

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市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。

2020 年 10 月 19 日，新乡经开区党工委、新乡经开区管委会联合下发《关于印发<新乡经济技术开发区内设机构设置及工作职责方案（暂行）>的通知》（新经开文〔2020〕39 号），下设住房和城市建设局，主要职责是在区党工委、管委会的领导下，组织开展市政交通水利建设、建筑及房地产市场管理、建筑工程监督、消防审查验收、房管业务管理和建设项目服务等工作。

因此，新乡经济技术开发区管理委员会系具备独立法人资格的事业单位，新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局系其依法设立的内设机构、职能部门，具备以本项目申 请专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

征收范围：北张兴庄村，本期项目为北张兴庄村村民的征收安置。

项目位置：本项目位于新乡市经济技术开发区经九路与纬七交叉口西北角。

如下图：



1.5 建设规模及内容

根据中建精诚工程咨询有限公司于 2021 年 2 月出具的《新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告》和新乡经济技术开发区管委会经济发展和统计局《新乡经济技术开发区北

张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告》（新经开经审〔2021〕13 号）文件：本期项目占地面积为 11,666.67 ㎡（约合 17.50 亩），总建筑面积为 37,729.00 ㎡，地上建筑面积 28,510.00 ㎡，地下建筑面积 9,219.00 ㎡，建设安置房 215 套。

配套建设范围内的道路及广场硬化工程、绿化工程、室外给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等配套基础设施工程。

1.6 项目手续

1.立项审批

2021 年 3 月 12 日，新乡经济技术开发区管理委员会经济发展和统计局作出《关于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2021〕13 号），原则同意新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）建设，并对项目建设地点、建设规模与内容、总投资及建设工期等进行批复。

2.环评审批

2021 年 3 月 18 日，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20214107000300000004。

3.用地审批

2022 年 4 月 1 日，新乡经济技术开发区管理委员会自然资源和规划局出具《关于北张兴庄城中村改造项目用地预审和规划选址的初步意见》，项目用地符合《新乡经济技术开发区土地利用总体规划（2010-2020 年）》。

4.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）已纳入河南省2021年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

1.7 建设期

本项目计划建设周期3年，预计开工日期2022年4月，预计完工时间2025年3月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为21,481.69万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目		数据	单位
1	总用地面积		11666.67	平方米
2	总建筑面积		37729	平方米
3	地上建筑面积		28510	平方米
4	其中	安置住宅	25900	平方米
5		服务用房	2610	平方米
6	地下建筑面积		9219	平方米
7	容积率		2.44	-
8	建筑密度		22.02	%
9	绿地率		36.92	%
10	安置户数		215	户
11	户均人口		3.2	
12	居住人数		688	人
13	机动车住宅停车位		286	辆
14	其中	地上机动车停车位	22	辆
15		地下机动车停车位	264	辆
16	非机动车停车位		430	辆

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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

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

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

基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

2.2 项目的提出

北张兴庄村地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）的发布，为新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）带来了巨大的发展契机。

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

2.3 社会效益

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。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。

本项目征收区域为北张兴庄村。目前该区域内，居民住房大多房屋结构混乱，建筑密度大，建筑质量差且年久失修，安全隐患大，基

础设施缺失，环境、治安、卫生、消防安全等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾乱堆等现象，不仅影响城市面貌，还严重影响着居民的生产生活质量，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人 口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治

理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

2.4 经济效益

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

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

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

2.5 公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4.《新乡市建设工程材料基准价格信息》（2020 年第 6 期）；

5.河南省相关的造价文件

6.土地费用：按照 194 万元/亩计算；

7.拆迁补偿费用：本期项目棚户区改造共涉及拆迁户数 140 户；3.项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

8.工程监理费：参照《河南省施工监理费计费规则的通知》豫建监协〔2015〕19 号，按市场价计入；

9.建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文、国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定，按市场价计入；

10.工程勘察设计费：包括工程勘察费和工程设计费，参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定，按市场价计入；

11.环境影响咨询评价费：依据发改价格〔2011〕534 号以及豫发改收费〔2011〕627 号文的规定，环境影响咨询费在国家计委、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）文件规定，按市场价计入；

12.招标代理服务费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕1980 号和发改价格〔2011〕534 号文之规定计入；

13.工程造价咨询服务费：按照豫发改收费〔2008〕2510 号文件规定计入；

14.城市基础设施建设费：依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）文的规定，对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费；

15.工程保险费：按照工程建设费的 0.3%计入；12.场地准备及临时设施费：按照工程建设费的 0.8%计入；13.施工图审查费：按设计费的 5%计；

16.城市基础设施配套费：依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）免征。

17.基本预备费：按第一部分工程建设费与第二部分工程建设其他费用之和的8%估算。

3.3 投资估算

本项目总投资约为 21,481.69 万元，其中工程建设费 10,755.79 万元，工程建设其他费用 7,245.77 万元，基本预备费 1,741.72 万元，建设期利息 2,040.00 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）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	第一部分工程建设费	8,177.95	1,655.15	922.70	0.00	10,755.79				
1	建筑工程	7,878.65	1,451.27	0.00	0.00	9,329.92				
1.1	住宅	4,921.00	1,100.75	0.00	0.00	6,021.75	平方米	25,900.00		均为框剪结构，均为 17 层,9#楼局部为 11 层
1.1.1	土建工程	4,921.00				4,921.00	平方米	25,900.00	1,850.00	
1.1.2	给排水工程		284.90			284.90	平方米	25,900.00	110	包括太阳能热水系统
1.1.3	电气工程		284.90			284.90	平方米	25,900.00	110	
1.1.4	弱电工程		90.65			90.65	平方米	25,900.00	35	
1.1.5	采暖工程		181.30			181.30	平方米	25,900.00	70	
1.1.6	消防工程		116.55			116.55	平方米	25,900.00	45	
1.1.7	通风工程		77.70			77.70	平方米	25,900.00	30	
1.1.8	燃气工程		64.75			64.75	平方米	25,900.00	25	
1.2	服务用房	495.90	77.00	0.00	0.00	572.90	平方米	2,610.00		
1.2.1	土建工程	495.90				495.90	平方米	2,610.00	1,850.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2.2	给排水工程		23.49			23.49	平方米	2,610.00	90	
1.2.3	电气工程		26.10			26.10	平方米	2,610.00	100	
1.2.4	弱电工程		7.83			7.83	平方米	2,610.00	30	
1.2.5	消防工程		11.75			11.75	平方米	2,610.00	45	
1.2.6	通风工程		7.83			7.83	平方米	2,610.00	30	
1.3	地下建筑（不含人防）	1,892.12	210.24	0.00	0.00	2,102.35	平方米	7,508.40		
1.3.1	土建工程	1,892.12					平方米	7,508.40	2,520.00	
1.3.2	给排水工程		37.54				平方米	7,508.40	50	
1.3.3	电气工程		60.07				平方米	7,508.40	80	
1.3.4	弱电工程		37.54				平方米	7,508.40	50	
1.3.5	消防工程		45.05				平方米	7,508.40	60	
1.3.6	通风工程		30.03				平方米	7,508.40	40	
1.4	人防工程	569.63	63.29			632.92	平方米	1,710.60	3,700.00	
2	设备购置	0.00	0.00	922.70	0.00	922.70	平方米			
2.1	电梯			340.00		340.00	平方米	10	340,000.00	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2.2	变配电设备			320.70		320.70	平方米	37,729.00	80	含高低压配电柜及变压器
2.3	机动车充电桩（快充）			50.00		50.00	个	10	50,000.00	
2.4	机动车充电桩（慢充）			40.00		40.00	个	20	20,000.00	
2.5	非机动车充电桩			172.00		172.00	个	430	4,000.00	
3	室外工程	299.30	203.88	0.00	0.00	503.18				
3.1	道路及广场硬化工程	191.61				191.61	平方米	4,790.33	350	含地面停车位
3.2	绿化工程	107.68				107.68	平方米	4,307.33	240	
3.3	室外工程	0.00	203.88	0.00	0.00					
3.3.1	给水工程		23.75				米	475	500	
3.3.2	排水工程		31.86				米	540	590	
3.3.3	电力工程		35.26				米	551	640	
3.3.4	燃气工程		22.75				米	529	430	
3.3.5	采暖工程		31.96				米	551	580	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
3.3.6	消防工程		33.48				米	540	620	
3.3.7	弱电工程		24.82				米	528	460	
二	第二部分工程建设其他费用				7,245.77	7,245.77				
1	土地费用				3,395.00	3,395.00	亩	17.5	1,940,000.00	
2	土地税费				135.80	135.80	万元	3,395.00	0.04	契税
3	拆迁补偿费用				2,856.66	2,856.66				
4	项目建设管理费				163.53	163.53	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	12,102.24	0.0133	
5	工程勘察费				64.53	64.53	第一部分工程建设费	10,565.59	0.006	
6	工程设计费				259.68	259.68	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0212	
7	招标代理服务费				30.93	30.93	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0029	
8	工程监理费				163.52	163.52	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0153	
9	环境影响咨询评价				7.07	7.07	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0007	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	费									
10	工程造价咨询服务费				26.89	26.89	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0025	
11	建设项目前期工作咨询费				10.86	10.86	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0011	
12	场地准备及临时设施费				86.05	86.05	第一部分工程建设费	10,565.59	0.008	
13	工程保险费				32.27	32.27	第一部分工程建设费	10,565.59	0.003	
14	施工图审查费				12.98	12.98	设计费	223.73	0.05	
三	基本预备费				1,440.13	1,440.13	第一+第二部分工程费用	17,765.45	0.08	
四	建设投资	8,177.95	1,655.15	922.70	8,685.90	19,441.69				
五	建设期利息				2,040.00	2,040.00	发债	17,000.00	0.04	
六	项目总投资	8,177.95	1,655.15	922.70	10,725.90	21,481.69				

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

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	4,481.69	20.86%
2	专项债券资金	17,000.00	79.14%
合计		21,481.69	100.00%

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

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 4-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月	合计	占比
财政投入	2,856.66	680.00	680.00	265.03	4,481.69	20.86%
债券投入	3,000.00		14,000.00		17,000.00	79.14%
合计	5,856.66	680.00	14,680.00	265.03	21,481.69	100.00%
投资比例	27.26%	3.17%	68.34%	1.23%	100.00%	

3.5 债券资金使用合规性

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

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 17,000.00 万元，其中，已于2022年

使用债券资金3,000.00万元，2024年申请使用债券资金14,000.00万元，已于2024年使用债券资金2,000.00万元；本次申请使用债券资金1,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 3 年	3,000.00	14,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 5 年	17,000.00		3,000.00	14,000.00	4.00%	680.00	3,680.00
第 6 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 7 年	14,000.00		14,000.00		4.00%	560.00	14,560.00
合计		**17,000.00**	**17,000.00**			**3,400.00**	**20,400.00**

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（8）可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局，同时该职能部门也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局根据项目施工进度向新乡经济技术开发区管理委员会、新乡市经济技术开发区财政局申请资金使用，审批通过后，由新乡市经济技术开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局，再由新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

根据可行性研究报告，本项目可腾出用于出让的土地共 130 亩。

（2）出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

（3）增长率

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照2.1%的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-5 年出让：第 4-5 年分别每年出让用地面积的 50%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期		合计
	第 4 年	第 5 年	
面积/亩	65.00	65.00	130.00
单价（万元/亩）	307.22	313.36	
土地出让收入	**19,969.30**	**20,368.40**	**40,337.70**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资 金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省

类型	征收标准
	用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市标准为59 元/平方米。
国有土地收益基 金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发< 国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程 资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地 土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），新乡市 48 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资 金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	债券存续期		合计
		第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,281.64	2,321.54	4,603.18

项目	单位/取费标准	债券存续期		合计
		第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	599.08	611.05	1,210.13
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	76.70	76.70	153.40
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	399.39	407.37	806.76
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	599.08	611.05	1,210.13
土地开发费用	土地出让收入的 2%	399.39	407.37	806.76
新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	208.00	208.00	416.00
2.土地收益提取各类资金	**万元**	3,537.54	3,609.38	7,146.92
教育资金	土地出让收益的 10%	1,768.77	1,804.69	3,573.46
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,768.77	1,804.69	3,573.46
3.成本合计	**万元**	5,819.18	5,930.92	11,750.10

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 28,587.60 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期		合计
	第4 年	第 5 年	
土地出让收入	19,969.30	20,368.40	40,337.70
土地出让成本	5,819.18	5,930.92	11,750.10
土地出让净收益	14,150.12	14,437.48	28,587.60

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

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	**经营活动产生的现金**						
1	经营活动收入	40,337.70		19,969.30	20,368.40		
2	经营活动支出（含税费）	11,750.10		5,819.18	5,930.92		
	经营活动产生的现金净额	28,587.60		14,150.12	14,437.48		

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二	**投资活动产生的现金**						
1	建设成本支出（含建设期利息）	21,481.69	21,481.69				
	投资活动产生的现金净额	-21,481.69	-21,481.69				
三	**融资活动产生的现金**						
1	财政资金	4,481.69	4,481.69				
2	债券资金	17,000.00	17,000.00				
3	财政垫资						
4	归还财政垫资						
5	偿还债券本金	17,000.00			3,000.00		14,000.00
6	偿还银行借款本金						
7	支付债券利息	2,480.00		680.00	680.00	560.00	560.00
8	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	2,001.69	21,481.69	-680.00	-3,680.00	-560.00	-14,560.00
四	**净现金流量**	9,107.60		13,470.12	10,757.48	-560.00	-14,560.00
五	**累计现金流量**	9,107.60		13,470.12	24,227.60	23,667.60	9,107.60

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，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 28,587.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.40 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		120.00	120.00	
第2年		120.00	120.00	
第3年		680.00	680.00	
第4年		680.00	680.00	14,150.12
第5年	3,000.00	680.00	3,680.00	14,437.48
第6年		560.00	560.00	
第7年	14,000.00	560.00	14,560.00	
合计	17,000.00	3,400.00	20,400.00	28,587.60
本息覆盖倍数	1.40			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 28,587.60 万元，应付债券本金及利息合计 20,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）。

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局。

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 17,000.00 万元用于新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

（1）政策相关性

本项目实施贯彻落实了《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155 号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、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）、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）、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号；、《关于进一步规范和促进棚户区改造工

作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）、《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）、《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）、《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》、《新乡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《新乡市城市总体规划（2011-2020）》（2017 修订）、《新乡市土地利用总体规划（2006-2020）》等政策文件和新乡市相关规划中关于完善城市基础设施，加快当地棚户区改造的建设和发展的要求。

（2）职能相关性

本项目在新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局的职能范围之内，符合职能相关性的要求。

（3）需求相关性

本项目拆迁地区地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。

为贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府加快推进城市棚户区改造实施意见的精神，改善城镇低收入家庭住房条件和人居环境质量，提高棚户区土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能，落实科学发展观、构建和谐社会，因此提出本项目的建设。

2.项目实施的公益性

《政府投资条例》第一章第三条明确指出，政府投资资金应当投

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

随着项目区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原居民从旧房多、交通不便、积水严重、卫生条件和居住环境差的住房，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。安置区建设大大改善了新乡市经济技术开发区居民的居住环境，提高了他们的生活质量。因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

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

4.项目建设投资合规性

根据新乡经济技术开发区管理委员会经济发展和统计局于2021 年 3 月 12 日出具的《关于对<新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告>的批复》（新经开经审〔2021〕13 号），同意本项目建设， 项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），同意将新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）列入国家棚改计划。

根据新乡经济技术开发区管理委员会经济发展和统计局于2021年3月12日出具的《关于对<新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告>的批复》（新经开经审〔2021〕13号），同意本项目建设，本项目已取得可研报告的批复。

本项目已列入国家棚改计划且已取得项目立项的审批手续，项目手续真实有效。

因此本项目成熟度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金安排4,481.69万元，占总投资的20.86%，申请地方政府专项债券17,000.00万元，占总投资的79.14%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的规定。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

从项目单位提供的资料来看，本项目成本包括土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用、新增建设用地使用费）和土地收益

提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金），其中各项成本按照相关文件确定。本项目收入包括土地出让收入。根据当地近几年土地平均出让价格确定本项目土地出让单价。

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

8.债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目预计总投资 21,481.69 万元，其中申请专项债券资金 17,000.00 万元，占比 79.14%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于促进当地棚户区改造的建设和发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，迫切需要本次专项债券资金以弥补资金缺 口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切， 申请债券规模合理，符合实际需要。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

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

（2）偿债风险点

①利率风险

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

②流动性风险

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

③经济环境风险

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

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

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

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

实施方案

日期：二〇二二年三月

目　录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 5
1.6 项目手续 9
1.7 建设期 15
1.8 项目总投资 16
1.9 主要经济技术指标 16
1.10 主管部门责任 21
第二章 项目社会经济效益 22
2.1 项目建设背景 22
2.2 项目的提出 25
2.3 社会效益 26
2.4 经济效益 29
2.5 公益性 31
第三章 项目投资估算与资金筹措 32
3.1 估算范围 32
3.2 估算说明 32
3.3 投资估算 32
3.4 资金筹措计划 41
3.5 债券资金使用合规性 42
3.6 项目资金保障措施 43
第四章 项目专项债券融资方案 44
4.1 编制依据 44
4.2 债券使用计划 44
4.3 债券信息披露 46
4.4 投资者保护措施 46
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 48

5.1 应付债券本息情况 48
5.2 经营现金流入 48
5.3 项目本息覆盖倍数 61
5.4 总体评价结果 62
第六章 风险分析 63
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 63
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 63
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 63
第七章 事前绩效评估 65
7.1 事前绩效评估方法 65
7.2 事前绩效评估内容 66
7.3 事前绩效评估结论 66

第一章 项目概况

1.1 项目名称

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目名称为：长垣市严小张棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

长垣市南蒲街道办事处为本项目主管部门。

2.项目单位

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
成立日期	2010-10-27
注册资本	17,000.00 万
统一社会信用代码	914107285637393199
注册地址	河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内
法定代表人	闫国强
登记机关	长垣市市场监督管理局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电线、电缆经营；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；普通机械设备安装服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
	劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；建设工程监理。

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体位置如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。



（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。



（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（5）长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



1.5 建设规模及内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号）文件：本次共上报其中 6 个项目，本次上次的 6 个项目的主要建设内容如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民1,000户，户籍人口1,830人，土地可利用面积约368.00亩，拟拆除房屋面积约为14.56万平方米。该项目安置区本次安置房套数2,350户，总人口为1,830人，总用地面积为100,017.00平方米（合150.00亩），规划总建筑面积303,319.00平方米，地上建筑面积207,188.00平方米，地下建筑面积96,131.40平方米，规划容积率2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。该地块包括9栋15高层住宅、12栋17层高层住宅、1栋三层幼儿园，部分2层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民681户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为1,470套，土地可利用面积约685.00亩，拟拆除房屋面积约为17.70万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地90,480.21平方米，建筑面积225,688.70平方米，地块内包括17栋17楼高层住宅、3栋15楼高层住宅、已建成住宅建筑4栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民537户，拟征收房屋建筑面积约为139,620.00平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

1.6 项目手续

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2021 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西，安置住房四至范围为山海大道

以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数 1,000 户，年度计划征收房屋建筑面积 230,000.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,350 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200005 号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，

安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户 681 户，年度计划征收房屋建筑面积 177,060.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,120 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200004 号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划

情况为年度计划征收户 537 户，年度计划征收房屋建筑面积 139,620.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,610 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200005 号），长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原 213 省道与亿隆大道交叉口，安置住房四至范围为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户 671 户，年度计划征收房屋建筑面积 174,000.00

平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,015 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200003 号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2021 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数 378 户，年度计划征收房屋建筑面积 86940 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200002号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,165套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

1.7 建设期

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体建设期如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期30个月，预计开工日期2023年4月，预计完工时间2025年10月。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期22个月，预计开工日期2022年12月，预计完工时间2024年10月。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期30个月，预计开工日期2023年4月，预计完工时间2025年10月。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 396,619.10 万元；其中长垣市严小张棚户区改造项目投资 91,799.92 万元，长垣市司坡棚户区改造项目投资 66,868.15 万元，长垣市庞相如棚户区改造项目投资 90,412.58 万元，长垣市东郭庄棚户区改造项目投资 68,969.08 万元，长垣市牛店棚户区改造项目投资 34,058.37 万元，长垣市张寨棚户区改造项目投资 44,511.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03 地块（庞相如）	04 地块（庞相如）	安置区经济指标 小计（庞相如）	04 地块（严小张）
建设用地面积			1,999,252.6	32,557.82	66,677.34	99,235.56	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03 地块（庞相如）	04 地块（庞相如）	安置区经济指标 小计（庞相如）	04 地块（严小张）
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	-	-	-	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.20	6,252.20	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1 个/户；商业：≥0.8 个/100.00 平方米建筑面积；幼儿园：≥4 个/百师生。				
			非机动车位：居住：≥1.5 个/户；商业：≥3.0 个/100 平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0 个/百师生				

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

长垣市司坡棚户区改造项目技术经济指标					
地块（平方米）			总地块	南地块（张寨）	北地块（司坡）
建设用地面积			147,847.00	57,366.79	90,480.21
总建筑面积			368,781.17	143,092.47	225,688.7
其中	地上建筑面积		349,487.03	135,875.2	213,611.83
	其中	住宅	317,184.83	120,621.89	196,562.94
		商业	29,010.45	14,214.25	14,796.2
		幼儿园	2,168.84	-	2,168.84
		配套机设备用房	1,122.71	1,039.06	83.85
	地下建筑面积		19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

长垣市庞相如棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03地块（庞相如）	04地块（庞相如）	安置区经济指标小计（庞相如）	04地块（严小张）
建设用地面积			1,999,252.16	32,557.82	66,677.34	99,235.16	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	0.00	0.00	0.00	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.2	6,252.2	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1.0个/户；商业：≥0.8个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥4.0个/百师生				
			非机动车位：居住：≥1.5个/户；商业：≥3.0个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0个/百师生				

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	140,845.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
2	幼儿园	平方米	4,243.00	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区 3F 框架结构
3	商业	平方米	14,347.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务施设	平方米	3,044.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	719.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	59,694.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	140,845.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	140,845.00	60.00	含 10KV 供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。本安置区 10KV 供电电源在东郭庄安置区
9	道路及硬化	平方米	25,314.04	240.00	
10	绿化	平方米	26,021.00	180.00	
11	大门及围墙	项	3.00	300,000.00	大门 3 处，一层 180.00 平
12	室外配套基础设施	平方米	222,461.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	68,210.42	10.00	用地面积

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

长垣市牛店棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	64,384.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付

长垣市牛店棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
2	幼儿园	平方米	-	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区
3	商业	平方米	9,749.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务施设	平方米	1,164.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	403.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	27,325.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	64,384.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	64,384.00	50.00	供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。
9	道路及硬化	平方米	10,800.66	240.00	
10	绿化	平方米	11,965.00	180.00	
11	大门及围墙	项	2	300,000.00	大门 2 处、一层 120 平
12	室外配套基础设施	平方米	103,145.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	31,302.66	10.00	用地面积

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

长垣市张寨棚户区改造项目技术经济指标					
地块（平方米）			总地块	南地块（张寨）	北地块（司坡）
建设用地面积			147,847.00	57,366.79	90,480.21
总建筑面积			368,781.17	143,092.47	225,688.7
其中	地上建筑面积		349,487.03	135,875.2	213,611.83
	其中	住宅	317,184.83	120,621.89	196,562.94
		商业	29,010.45	14,214.25	14,796.2
		幼儿园	2,168.84	0.00	2,168.84

长垣市张寨棚户区改造项目技术经济指标					
		配套机设备用房	1,122.91	1,039.06	83.85
		地下建筑面积	19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

为进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，中央出台了十项扩大内需的措施。其中第一条就是加快建设保障性安居工程建设，特别是加大对廉租住房建设支持力度。2013 年 9 月 25 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。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。

党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008 年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。

国务院日前发布《关于加快棚户区改造工作的意见》，《意见》提出：

（1）城市棚户区改造。

2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800.00 万户，其中，2013 年改造 232.00 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

（2）国有工矿棚户区改造。

五年改造国有工矿（含煤矿）棚户区 90.00 万户，其中，2013 年改造 17.00 万户。位于城市规划区内的国有工矿棚户区，要统一纳入城市棚户区改造范围。铁路、钢铁、有色、黄金等行业棚户区，要按照属地原则纳入各地棚户区改造规划组织实施。国有工矿（煤矿）各级行业主管部门，要加强对棚户区改造工作的监督指导。

（3）国有林区棚户区改造。

五年改造国有林区棚户区和国有林场危旧房 30.00 万户，其中，2013 年改造 18.00 万户。对国有林区（场）之外的其他林业基层单位符合条件的住房困难职工，纳入当地城镇住房保障体系统筹解决。

（4）国有垦区危房改造。

五年改造国有垦区危房 80.00 万户，其中，2013 年改造 37.00 万户。要优化垦区危房改造布局，方便生产生活，促进产业发展和小城镇建设。将华侨农场非归难侨危房改造，统一纳入国有垦区危房改造中央补助支持范围，加快实施改造。

为加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，现结合我省实际，提出《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）。

总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。棚户区改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

根据《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）文件精神，河南省棚户区改造范围为：

（1）城市棚户区。即城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区:一是房屋建筑密度较大，使用年限长；二是房屋质量差,安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是设市城市和县城规划区范围内的行政村、自然村。

（2）国有工矿棚户区。即在城市规划区外，隶属于国有工矿企业，且简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限较长，房屋质量较差，建筑安全隐患较多，使用功能不完善，配套设施不健全的居住区。

（3）国有林区（场）危旧房。即在国家林业局备案的国有林区（场）中符合下列条件之一的居民住房：一是泥草房、板加泥、干打垒、土坯房等简易房屋；二是符合《危险房屋鉴定标准（JGJ125—99）》C、D等级标准的危房；三是建房年限超过30年的房屋；四是基本功能不健全，需要进行改造的房屋。

（4）国有垦区（农场）危房。即在垦区（农场）国有土地上建设并符合下列条件之一的居民住房：一是破损严重、房龄超过40年的房屋以及土坯、泥草等简易结构房屋；二是住房城乡建设部门认定的危房；三是配套基础设施、抗震设防等达不到规定标准，存在严重安全隐患的房屋；四是集中连片、危房面积超过50.00%的居民点。

棚户区的具体范围由各省辖市、县（市）政府结合实际确定。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等实施的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。各省辖市、县（市）住房保障主管部门负责城市棚户区、国有工矿棚户区的认定工作,农业、林业部门分别负责国有林区（场）危旧房、国有垦区（农场）危房的认定工作。

2.2 项目的提出

近年来，随着长垣市城中村改造、城镇化建设、道路拓宽、游园、广场建设等工作的开展，公益事业建设拆迁量不断增大，拆迁户的安居工作也成为了长垣市城市建设的一项重要任务。同时，为了落实河南省政府提出的“中原崛起”战略目标、促进产业集聚发展、培育科学发展载体、加快推进产业集聚区科学规划、规范产业集聚区建设，长垣市委政府高度重视省政府工作部署，积极开展产业集聚区的规划建设工作。

为城市大型项目预留土地空间，保证承接产业转移集中示范区建设的顺利开展，妥善安置拆迁户，提高城区市民的生活水平，成为摆在政府面前的一项重要工作。

2.3 社会效益

1.项目的建设是城镇化建设和小康社会的必然选择

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践经验证明，工业化发展到一定程度，就必须要推动城镇化，否则将制约经济社会发展。棚户区是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

2.是落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行《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、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发

《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综〔2010〕46 号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，以及长垣市人民政府关于印发长垣市住房建设“十二五”规划的通知：全面贯彻落实科学发展观，按照保增长、保民生、保稳定的要求，坚持以人为本，以建设和谐长垣市、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。项目的建设是贯彻落实中央及地方对棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

3.项目的建设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。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。

棚户改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善

和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善长垣市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

4.是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与棚户区治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制棚户区控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

5.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0.80亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

6.是房地产市场健康发展的必然选择

大力加强棚户区的改造力度，是进一步改善人民群众的居住条件，改善其居住环境和居住质量，通过改造还将加快长垣市城市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，棚户区改造工作取得突破性进展。

项目的建设有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。棚户区的改造属安居工程的建设，将有效的控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，从而有效的防止房价和销量的暴涨暴跌。

2.4 经济效益

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照长垣市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从县区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空

间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

5.棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市

的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.5 公益性

根据长垣市政府相关文件，项目建成后可使长垣市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于长垣市、新乡市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置区工程费、其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用。

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980 号）文件确定的费率进行计算；

3.3 投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

（1）长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括

建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务施设	275.81	76.86			352.67

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务施设	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务费				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务施设	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验监测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务施设	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务费				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务施设	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务费				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务费				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

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

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	141,319.10	35.63%
	专项债券资金	-	-
	小计	141,319.10	35.63%
2.债务资金	专项债券资金	255,300.00	64.37%
	银行贷款	-	-
	小计	255,300.00	64.37%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
合计		396,619.10	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	150,100.00		105,200.00	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		200,100.00	50,000.00	146,519.10	396,619.10
占比		50.45%	12.61%	36.94%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 255,300.00 万元。其中：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目计划使用 55,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 20,900.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 22,000.00 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目计划使用 43,000.00 万元，长垣市司坡棚户区改造项目已于 2022 年使用债券资金 27,700.00 万元，其中：6,700.00 万元，为 1）2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）中 6,000.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）到期一次性偿还 6,000.00 万元本金；2）2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期中 700.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期到期一次性偿还 700.00 万元本金。本次申请使用 15,300.00 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用 60,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。本次申请使用 5,200.00 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用 44,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 18,000.00 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1、根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（便于计算，利率按4.50%统一测算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（8）可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目运营单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，长垣市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，长垣市财政局根据长垣市自然资源部门的清算报告

将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 2,617.00 亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220 线、山海大道均为已建成投入使用的市政道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 263.18 万元/亩进行测算。

（3）增长率

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信

息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：（1）长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（2）长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（3）长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（4）长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地 出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为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2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提

类型	征收标准
	教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照100万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47
2.土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3.成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

（1）长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

（2）长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

（3）长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

（4）长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

5.净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

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 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		6,754.50	6,754.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第 7 年		301.50	301.50	
第 8 年		301.50	301.50	
第 9 年		301.50	301.50	
第 10 年		301.50	301.50	
第 11 年		301.50	301.50	
第 12 年		301.50	301.50	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

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。

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

实施方案

日期：二〇二二年三月

目　录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 5
1.6 项目手续 9
1.7 建设期 15
1.8 项目总投资 16
1.9 主要经济技术指标 16
1.10 主管部门责任 21
第二章 项目社会经济效益 22
2.1 项目建设背景 22
2.2 项目的提出 25
2.3 社会效益 26
2.4 经济效益 29
2.5 公益性 31
第三章 项目投资估算与资金筹措 32
3.1 估算范围 32
3.2 估算说明 32
3.3 投资估算 32
3.4 资金筹措计划 41
3.5 债券资金使用合规性 42
3.6 项目资金保障措施 43
第四章 项目专项债券融资方案 44
4.1 编制依据 44
4.2 债券使用计划 44
4.3 债券信息披露 46
4.4 投资者保护措施 46
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 48

5.1 应付债券本息情况 48
5.2 经营现金流入 48
5.3 项目本息覆盖倍数 61
5.4 总体评价结果 62
第六章 风险分析 63
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 63
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 63
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 63
第七章 事前绩效评估 65
7.1 事前绩效评估方法 65
7.2 事前绩效评估内容 66
7.3 事前绩效评估结论 66

第一章 项目概况

1.1 项目名称

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目名称为：长垣市严小张棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

长垣市南蒲街道办事处为本项目主管部门。

2.项目单位

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
成立日期	2010-10-27
注册资本	17,000.00 万
统一社会信用代码	914107285637393199
注册地址	河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内
法定代表人	闫国强
登记机关	长垣市市场监督管理局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电线、电缆经营；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；普通机械设备安装服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
	劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；建设工程监理。

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体位置如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。



（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。



（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（5）长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



1.5 建设规模及内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号）文件：本次共上报其中 6 个项目，本次上次的 6 个项目的主要建设内容如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民1,000户，户籍人口1,830人，土地可利用面积约368.00亩，拟拆除房屋面积约为14.56万平方米。该项目安置区本次安置房套数2,350户，总人口为1,830人，总用地面积为100,017.00平方米（合150.00亩），规划总建筑面积303,319.00平方米，地上建筑面积207,188.00平方米，地下建筑面积96,131.40平方米，规划容积率2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。该地块包括9栋15高层住宅、12栋17层高层住宅、1栋三层幼儿园，部分2层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民681户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为1,470套，土地可利用面积约685.00亩，拟拆除房屋面积约为17.70万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地90,480.21平方米，建筑面积225,688.70平方米，地块内包括17栋17楼高层住宅、3栋15楼高层住宅、已建成住宅建筑4栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民537户，拟征收房屋建筑面积约为139,620.00平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

1.6 项目手续

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2021 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西，安置住房四至范围为山海大道

以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数 1,000 户，年度计划征收房屋建筑面积 230,000.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,350 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200005 号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，

安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户 681 户，年度计划征收房屋建筑面积 177,060.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,120 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200004 号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划

情况为年度计划征收户 537 户，年度计划征收房屋建筑面积 139,620.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,610 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200005 号），长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原 213 省道与亿隆大道交叉口，安置住房四至范围为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户 671 户，年度计划征收房屋建筑面积 174,000.00

平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,015 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200003 号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2021 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数 378 户，年度计划征收房屋建筑面积 86940 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200002号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市2022年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户462户，年度计划征收房屋建筑面积125,000.00平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,165套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于2022年2月18日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于2022年2月18日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410783202200004号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

1.7 建设期

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体建设期如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期30个月，预计开工日期2023年4月，预计完工时间2025年10月。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期22个月，预计开工日期2022年12月，预计完工时间2024年10月。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期30个月，预计开工日期2023年4月，预计完工时间2025年10月。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 396,619.10 万元；其中长垣市严小张棚户区改造项目投资 91,799.92 万元，长垣市司坡棚户区改造项目投资 66,868.15 万元，长垣市庞相如棚户区改造项目投资 90,412.58 万元，长垣市东郭庄棚户区改造项目投资 68,969.08 万元，长垣市牛店棚户区改造项目投资 34,058.37 万元，长垣市张寨棚户区改造项目投资 44,511.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03 地块（庞相如）	04 地块（庞相如）	安置区经济指标 小计（庞相如）	04 地块（严小张）
建设用地面积			1,999,252.6	32,557.82	66,677.34	99,235.56	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03 地块（庞相如）	04 地块（庞相如）	安置区经济指标 小计（庞相如）	04 地块（严小张）
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	-	-	-	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.20	6,252.20	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1 个/户；商业：≥0.8 个/100.00 平方米建筑面积；幼儿园：≥4 个/百师生。				
			非机动车位：居住：≥1.5 个/户；商业：≥3.0 个/100 平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0 个/百师生				

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

长垣市司坡棚户区改造项目技术经济指标					
地块（平方米）			总地块	南地块（张寨）	北地块（司坡）
建设用地面积			147,847.00	57,366.79	90,480.21
总建筑面积			368,781.17	143,092.47	225,688.7
其中	地上建筑面积		349,487.03	135,875.2	213,611.83
	其中	住宅	317,184.83	120,621.89	196,562.94
		商业	29,010.45	14,214.25	14,796.2
		幼儿园	2,168.84	-	2,168.84
		配套机设备用房	1,122.71	1,039.06	83.85
	地下建筑面积		19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

长垣市庞相如棚户区改造项目技术经济指标							
地块（平方米）			项目总地块（03+04）	03地块（庞相如）	04地块（庞相如）	安置区经济指标小计（庞相如）	04地块（严小张）
建设用地面积			1,999,252.16	32,557.82	66,677.34	99,235.16	100,017.00
总建筑面积			505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积		411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
		幼儿园	4,232.00	0.00	0.00	0.00	4,232.00
		配套机设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.2	6,252.2	2,411.93
	地下建筑面积		190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率			/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率			/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积			24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数			3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数			10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位			机动车位：居住：≥1.0个/户；商业：≥0.8个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥4.0个/百师生				
			非机动车位：居住：≥1.5个/户；商业：≥3.0个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0个/百师生				

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	140,845.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
2	幼儿园	平方米	4,243.00	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区 3F 框架结构
3	商业	平方米	14,347.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务施设	平方米	3,044.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	719.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	59,694.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	140,845.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	140,845.00	60.00	含 10KV 供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。本安置区 10KV 供电电源在东郭庄安置区
9	道路及硬化	平方米	25,314.04	240.00	
10	绿化	平方米	26,021.00	180.00	
11	大门及围墙	项	3.00	300,000.00	大门 3 处，一层 180.00 平
12	室外配套基础设施	平方米	222,461.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	68,210.42	10.00	用地面积

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

长垣市牛店棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	64,384.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付

长垣市牛店棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
2	幼儿园	平方米	-	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区
3	商业	平方米	9,749.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务施设	平方米	1,164.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	403.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	27,325.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	64,384.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	64,384.00	50.00	供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。
9	道路及硬化	平方米	10,800.66	240.00	
10	绿化	平方米	11,965.00	180.00	
11	大门及围墙	项	2	300,000.00	大门 2 处、一层 120 平
12	室外配套基础设施	平方米	103,145.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	31,302.66	10.00	用地面积

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

长垣市张寨棚户区改造项目技术经济指标					
地块（平方米）			总地块	南地块（张寨）	北地块（司坡）
建设用地面积			147,847.00	57,366.79	90,480.21
总建筑面积			368,781.17	143,092.47	225,688.7
其中	地上建筑面积		349,487.03	135,875.2	213,611.83
	其中	住宅	317,184.83	120,621.89	196,562.94
		商业	29,010.45	14,214.25	14,796.2
		幼儿园	2,168.84	0.00	2,168.84

长垣市张寨棚户区改造项目技术经济指标					
		配套机设备用房	1,122.91	1,039.06	83.85
		地下建筑面积	19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

为进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，中央出台了十项扩大内需的措施。其中第一条就是加快建设保障性安居工程建设，特别是加大对廉租住房建设支持力度。2013 年 9 月 25 日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。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。

党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008 年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。

国务院日前发布《关于加快棚户区改造工作的意见》，《意见》提出：

（1）城市棚户区改造。

2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800.00 万户，其中，2013 年改造 232.00 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

（2）国有工矿棚户区改造。

五年改造国有工矿（含煤矿）棚户区 90.00 万户，其中，2013 年改造 17.00 万户。位于城市规划区内的国有工矿棚户区，要统一纳入城市棚户区改造范围。铁路、钢铁、有色、黄金等行业棚户区，要按照属地原则纳入各地棚户区改造规划组织实施。国有工矿（煤矿）各级行业主管部门，要加强对棚户区改造工作的监督指导。

（3）国有林区棚户区改造。

五年改造国有林区棚户区和国有林场危旧房 30.00 万户，其中，2013 年改造 18.00 万户。对国有林区（场）之外的其他林业基层单位符合条件的住房困难职工，纳入当地城镇住房保障体系统筹解决。

（4）国有垦区危房改造。

五年改造国有垦区危房 80.00 万户，其中，2013 年改造 37.00 万户。要优化垦区危房改造布局，方便生产生活，促进产业发展和小城镇建设。将华侨农场非归难侨危房改造，统一纳入国有垦区危房改造中央补助支持范围，加快实施改造。

为加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，现结合我省实际，提出《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）。

总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。棚户区改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

根据《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）文件精神，河南省棚户区改造范围为：

（1）城市棚户区。即城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区:一是房屋建筑密度较大，使用年限长；二是房屋质量差,安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是设市城市和县城规划区范围内的行政村、自然村。

（2）国有工矿棚户区。即在城市规划区外，隶属于国有工矿企业，且简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限较长，房屋质量较差，建筑安全隐患较多，使用功能不完善，配套设施不健全的居住区。

（3）国有林区（场）危旧房。即在国家林业局备案的国有林区（场）中符合下列条件之一的居民住房：一是泥草房、板加泥、干打垒、土坯房等简易房屋；二是符合《危险房屋鉴定标准（JGJ125—99）》C、D等级标准的危房；三是建房年限超过30年的房屋；四是基本功能不健全，需要进行改造的房屋。

（4）国有垦区（农场）危房。即在垦区（农场）国有土地上建设并符合下列条件之一的居民住房：一是破损严重、房龄超过40年的房屋以及土坯、泥草等简易结构房屋；二是住房城乡建设部门认定的危房；三是配套基础设施、抗震设防等达不到规定标准，存在严重安全隐患的房屋；四是集中连片、危房面积超过50.00%的居民点。

棚户区的具体范围由各省辖市、县（市）政府结合实际确定。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等实施的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。各省辖市、县（市）住房保障主管部门负责城市棚户区、国有工矿棚户区的认定工作,农业、林业部门分别负责国有林区（场）危旧房、国有垦区（农场）危房的认定工作。

2.2 项目的提出

近年来，随着长垣市城中村改造、城镇化建设、道路拓宽、游园、广场建设等工作的开展，公益事业建设拆迁量不断增大，拆迁户的安居工作也成为了长垣市城市建设的一项重要任务。同时，为了落实河南省政府提出的“中原崛起”战略目标、促进产业集聚发展、培育科学发展载体、加快推进产业集聚区科学规划、规范产业集聚区建设，长垣市委政府高度重视省政府工作部署，积极开展产业集聚区的规划建设工作。

为城市大型项目预留土地空间，保证承接产业转移集中示范区建设的顺利开展，妥善安置拆迁户，提高城区市民的生活水平，成为摆在政府面前的一项重要工作。

2.3 社会效益

1.项目的建设是城镇化建设和小康社会的必然选择

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践经验证明，工业化发展到一定程度，就必须要推动城镇化，否则将制约经济社会发展。棚户区是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

2.是落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行《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、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发

《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综〔2010〕46 号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，以及长垣市人民政府关于印发长垣市住房建设“十二五”规划的通知：全面贯彻落实科学发展观，按照保增长、保民生、保稳定的要求，坚持以人为本，以建设和谐长垣市、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。项目的建设是贯彻落实中央及地方对棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

3.项目的建设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。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。

棚户改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善

和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善长垣市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

4.是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与棚户区治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制棚户区控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

5.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0.80亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

6.是房地产市场健康发展的必然选择

大力加强棚户区的改造力度，是进一步改善人民群众的居住条件，改善其居住环境和居住质量，通过改造还将加快长垣市城市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，棚户区改造工作取得突破性进展。

项目的建设有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。棚户区的改造属安居工程的建设，将有效的控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，从而有效的防止房价和销量的暴涨暴跌。

2.4 经济效益

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照长垣市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从县区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空

间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

5.棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市

的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.5 公益性

根据长垣市政府相关文件，项目建成后可使长垣市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于长垣市、新乡市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置区工程费、其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用。

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980 号）文件确定的费率进行计算；

3.3 投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

（1）长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括

建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务施设	275.81	76.86			352.67

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务施设	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务费				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务施设	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验监测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务施设	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务费				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务施设	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务费				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务费				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

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

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	141,319.10	35.63%
	专项债券资金	-	-
	小计	141,319.10	35.63%
2.债务资金	专项债券资金	255,300.00	64.37%
	银行贷款	-	-
	小计	255,300.00	64.37%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
合计		396,619.10	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	150,100.00		105,200.00	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		200,100.00	50,000.00	146,519.10	396,619.10
占比		50.45%	12.61%	36.94%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 255,300.00 万元。其中：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目计划使用 55,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 20,900.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 22,000.00 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目计划使用 43,000.00 万元，长垣市司坡棚户区改造项目已于 2022 年使用债券资金 27,700.00 万元，其中：6,700.00 万元，为 1）2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）中 6,000.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）到期一次性偿还 6,000.00 万元本金；2）2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期中 700.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期到期一次性偿还 700.00 万元本金。本次申请使用 15,300.00 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用 60,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。本次申请使用 5,200.00 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用 44,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 18,000.00 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1、根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（便于计算，利率按4.50%统一测算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（8）可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目运营单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，长垣市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，长垣市财政局根据长垣市自然资源部门的清算报告

将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 2,617.00 亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220 线、山海大道均为已建成投入使用的市政道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 263.18 万元/亩进行测算。

（3）增长率

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信

息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：（1）长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（2）长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（3）长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（4）长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地 出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为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2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提

类型	征收标准
	教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照100万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47
2.土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3.成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

（1）长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

（2）长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

（3）长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

（4）长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

5.净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

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 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		6,754.50	6,754.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第 7 年		301.50	301.50	
第 8 年		301.50	301.50	
第 9 年		301.50	301.50	
第 10 年		301.50	301.50	
第 11 年		301.50	301.50	
第 12 年		301.50	301.50	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

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。

焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁苑社区项目实施方案

日期：二〇二〇年二月

目录

第一章项目概况.....3
1.1 项目名称.....3
1.2 项目单位.....3
1.3 项目性质.....3
1.4 建设地点.....3
1.5 建设规模及内容.....3
1.6 建设期.....4
1.7 项目总投资.....4
1.8 主要技术经济指标.....4
1.9 主管部门责任.....5
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.....8
3.1 估算范围.....8
3.2 估算说明.....8
3.3 投资估算.....9
3.4 资金筹措计划.....9
3.5 项目资金保障措施.....10
第四章项目专项债券融资方案.....11
4.1 编制依据.....11
4.2 债券使用计划.....11
4.3 投资者保护措施.....12
第五章项目收益与融资自求平衡分析.....13
5.1 经营现金流入.....13
5.2 项目本息覆盖倍数.....16
5.3 结论.....17
第六章风险分析.....19

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 20
第七章项目事前绩效评估 21
7.1 项目概况 21
7.2 评估内容 22
7.3 评估结论 22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目。

1.2 项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于示范区，四至范围为怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区规划总用地面积 89,489.00 ㎡，合 134.23 亩。总建筑面积 258,087.78 ㎡，其中：地上建筑面积 191,506.46 ㎡（含住宅 171,136.80 ㎡，幼儿园 2,100.00 ㎡，商业 15,578.10 ㎡，社区配套公建 2,691.56 ㎡），地下建筑面积 66,581.32 ㎡（含地下非机动车库 9,149.64 ㎡，地下机动车库 57,431.68 ㎡）。项目建成后，能够提供安置房套数 1,602 套。

本项目建设内容包括 17 栋住宅楼（其中：新建 15 栋 17 层框剪结构住宅楼；改建现状 1 栋主体 17 层局部 6 层、1 栋主体 16 层局部 6 层框剪结构住宅楼）；2 栋沿街商业，3 处底商，1-3 层框架结构；1 栋幼儿园（12 班），3 层框架结构；2 处物业及社区公共服务用房，1-3 层框架结构；项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等室外基础设施工程。

1.6 建设期

项目建设期24个月，开工日期2020年4月，因资金短缺等因素导致工程进度延误，预计完工日期2024年10月。

1.7 项目总投资

本项目总投资221,287.83万元，其中：工程费用84,077.11万元，工程建设其他费用119,685.78万元（含安置区土地费用34,900.71万元，拆迁及补偿费用80,238.31万元），基本预备费7,089.91万元，建设期利息10,435.04万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	258,087.78	
1.1	地上建筑	㎡	191,506.46	
1.1.1	住宅	㎡	171,136.80	2栋现状住宅（建筑面积8,042.00㎡，1栋主体17层局部6层，1栋主体16层局部6层），15栋17层新建住宅，框剪结构
1.1.2	幼儿园	㎡	2,100.00	12班，1栋3层（现状建筑面积1,835.84㎡），框架结构
1.1.3	配套商业用房	㎡	15,578.10	2-3层，框架结构
1.1.4	社区配套公建	㎡	2,691.56	
1.1.4.1	社区公共服务用房	㎡	1,334.91	3层，框架结构
1.1.4.2	物业管理用房	㎡	1,030.65	1-3层，框架结构
1.1.4.3	开闭所	㎡	126.00	1层，框架结构
1.1.4.4	垃圾转运站	㎡	120.00	1层，框架结构
1.1.4.5	公厕	㎡	80.00	2层，框架结构
1.2	地下建筑	㎡	66,581.32	
1.2.1	非机动车库	㎡	9,149.64	
1.2.2	机动车库	㎡	57,431.68	含人防
2	建筑基底面积	㎡	18,255.76	
3	道路及硬化	㎡	38,650.30	
4	绿化面积	㎡	32,582.94	

序号	项目	单位	数值	备注
5	容积率	/	2.14	
6	建筑密度	%	20.40	
7	绿化率	%	36.41	
8	总户数	户	1,602.00	
9	居住人口容量	人	5,318.00	3.2人/户
10	停车位	辆	1,915.00	含1,915个充电桩
10.1	地面停车位	辆	190.00	
10.2	地下停车位	辆	1,725.00	
11	非机动车停车位	辆	2,493.00	
11.1	地面非机动车停车位	辆	840.00	
11.2	地下非机动车停车位	辆	1,653.00	含1,653个充电设施

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给焦作市带来重大社会效益。

1.项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着秦屯、耿作村的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。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，棚户区可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

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

4.有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.2 经济效益

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

棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费， 房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。此外，项目实施能促进区域内及周边土地的利用和开发，对本地区经济发展将会有很大的促进作用，项目周边环境的改善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， 为经济建设创造良好的环境。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、基本预备费、流动资金等。

3.2 估算说明

1.本项目投资估算范围包括安置区内住宅、幼儿园、商业、配套公建及地下建筑工程，室外道路及硬化、景观及绿化、大门及围墙以及红线内的给排水、电力、消防、热力、燃气、弱电等基础设施的建设。具体投资估算费用包括红线内的建筑物的建筑安装工程费用、设备及工器具购置费以及基础设施等附属工程费用（不包括市政管网接口费用）；安置区土地费用、拆迁补偿及过渡费用、项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、工程检测费、文物勘探费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、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、城市基础设施配套费、律师费、测绘费等工程建设其他费用；基本预备费等。

2.工程建设其他费用按有关规定计取。

①项目建设管理费：按财建〔2016〕504 号文规定计入；

②勘察、设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规定计入。

③工程监理费：参照豫建监协〔2015〕19 号文规定计入。

④建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入。

⑤招标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文规定计入。

⑥工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入。

⑦场地准备及临时设施费：按建标〔2007〕164 号文规定，按第一部分工程费用的 0.50%计入。

⑧工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，按第一部分工程费用的 0.30%计入。

⑨城市基础设施配套费:按照焦作市政府令 2009 年第 5 号文件规定，按总建筑面积 59 元/㎡计入。

⑩律师费：参照同类项目，按 2,000.00 元户计算。

⑪测绘费：参照同类项目，按 600.00 元户计算。

3.基本预备费按第一、二部分费用之和（不含安置区土地费用及拆迁补偿费）的 8%估算。

4.建设期利率：本项目建设期利率按央行最新调整五年以上贷款利率上浮 10%计算（5.39%）。

3.3 投资估算

该项目总投资 221,287.83 万元，其中：工程费用 84,077.11 万元，工程建设其他费用 119,685.77 万元（含安置区土地费用 34,900.71 万元，拆迁及补偿费用 80,238.31 万元），基本预备费 7,089.91 万元，建设期利息 10,435.04 万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资221,287.83万元。其中：财政预算资金45,287.83万元，

申请政府专项债券资金176,000.00万元。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

8.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目位于焦作市示范区，根据《焦作市城市总体规划（2011-2020）》，征收范围为秦屯、耿作两个村。计划征收531户，征收人数共计2242人，征收房屋建筑面积373,722.00㎡。

该项目采用异地安置，安置地点位于焦作市城乡一体化示范区位于怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

本项目计划申请使用债券资金总额176,000.00万元，其中：2021年已

发行29,000.00万元，2022年已发行30,600.00万元；2024年计划申请使用116,400.00万元，2024年已发行3,400.00万元，本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

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

2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为1255亩，腾出土地中可用于出让的土地面积为1255亩，计划分三年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近一年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	JGT2,019-33 号	194.83	商住用地	2019 年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2,019-6 号	82.41	商住用地	2019 年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2,019-3 号	108.97	商住用地	2019 年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2,019-7 号	113.23	商住用地	2019 年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 306.25 万元/亩。

2017 年、2018 年、2019 年前三季度，焦作市 GDP 平均增速分别为 8.30%、6.30%、7.70%，本次预测取最低增速 6.30%的 80%（即：5.04%）作为土地价格增速。拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
出让面积（亩）			376.50	439.25	439.25	1,255.00
出让单价（万元/亩）	306.25	321.69	337.90	354.93	372.82	
出让收入（万元）			127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02

3.政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔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办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53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例（不低于15%）计提。

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

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

（5）城市专项建设资金：土地出让总价款*10%

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（7）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。

（8）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；

4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**127,218.78**	**155,902.38**	**163,759.86**	**446,881.02**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	376.50	439.25	439.25	1,255	
1.2	土地出让价格	337.90	354.93	372.82		
2	**政策性基金及费用**	**49,171.45**	**60,239.19**	**63,256.46**	**172,667.10**	
2.1	**土地出让基金及费用**	**29,659.61**	**36,323.39**	**38,130.62**	**104,113.62**	
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,360.94	7,795.12	8,187.99	22,344.05	土地出让收入的5%
2.1.3	农业土地开发资金	399.29	465.84	465.84	1,330.97	53元/平方米*30%
2.1.4	土地出让业务费	2,544.38	3,118.05	3,275.20	8,937.63	土地出让收入的2%

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
2.1.5	城市专项建设资金	12,721.88	15,590.24	16,375.99	44,688.11	土地出让收入的10%
2.1.6	保障性安居工程资金	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.2	**土地收益提取各类资金**	**19,511.84**	**23,915.80**	**25,125.84**	**68,553.48**	
2.3.1	其中：教育资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
2.3.2	农田水利建设资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**78,047.33**	**95,663.19**	**100,503.40**	**274,213.92**	

5.2 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为274,213.92万元，计算的本息覆盖倍数为1.30倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		1,160.00	1,160.00	
第 2 年		2,384.00	2,384.00	
第 3 年		2,384.00	2,384.00	78,047.33
第 4 年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第 5 年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第 6 年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	
第 7 年		4,656.00	4,656.00	
第 8 年	116,400.00	4,656.00	121,056.00	
合计	176,000.00	35,200.00	211,200.00	274,213.92
本息覆盖倍数				1.30

5.3 结论

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益

预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益274,213.92万元，应付债券本金及利息合计211,200.00万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对该风险，焦作市示范区管委会将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

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

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

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章　事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

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

焦作城乡一体化示范区城中村改造
滨河社区建设项目
实施方案

目录

第一章项目概况 4
1.1 项目名称 4
1.2 项目单位 4
1.3 项目性质 4
1.4 建设地点 4
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主管部门责任 3
第二章项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
第三章项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 投资估算 7
3.3 资金筹措计划 9
3.4 项目资金保障措施 10
第四章项目专项债券融资方案 11
4.1 编制依据 11
4.2 债券规模和期限安排 11
4.3 债券使用计划 12
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 14
5.1 预期收益预测 14
5.2 项目本息覆盖倍数 19
5.3 结论 20
第六章风险分析 21

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 21
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 21
第七章 项目主体及运作模式.....22
第八章 项目手续办理情况. 22
第九章 项目资金使用合规性. 23
第十章 项目事前绩效评价. 24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目

1.2 项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 改造范围、安置地点

本项目征迁范围为杨庄村和永治屯村。改造区域位于世纪路以南，中纬路以北，民主路两侧。村庄占地 640.00 亩，涉及征迁房屋面积 468600 平方米，征迁户数 709 户 2802 人。其中：杨庄全村现有宅基地 604 户，总人口 2386 人，原村庄占地面积约 520.00 亩，原村庄范围内现有居民住宅建筑面积 392600 平方米。

永治屯全村现有宅基地 105 户，总人口 416 人，村庄占地 120.00 亩，征迁各类房屋建筑面积 468600.00 平方米。

本项目为异地安置，总占地面积为 157.95 亩，分两期进行建设，一期工程位于民主路以东、竹林路以西、世纪路以南、景观河道以北，该安置地块占地面积为 90.88 亩；二期工程位于竹林路以西、民主路以东、景观河道以南、神州路以北，该安置地块占地面积为 67.08 亩。

1.5 建设规模及内容

1、建设规模

本项目安置区规划总用地面积 105303.67 ㎡，约合 157.95 亩。本项目分两个地块进行安置。其中：

一期工程建设用地面积为60584.67㎡（约合90.88亩），其中地块一建设用地面积47678.00㎡（约合71.52亩），总建筑面积为191062.52㎡，地上建筑面积为142591.52㎡，含住宅138569.52㎡，服务用房890.00㎡，幼儿园3132.00㎡；地下建筑面积为48471.00㎡。建筑占地面积7673㎡，道路及硬化22907.67㎡，绿化17097.33㎡。能提供安置房1256套。地块二建设用地面积12906.67㎡（约合19.36亩），总建筑面积32301.00㎡，地上建筑面积22319.00㎡，地下建筑面积9982.00㎡。建筑占地面积5728㎡，道路及硬化4563.78㎡，绿化2614.89㎡。

二期工程建设用地面积为44719.00㎡（约合67.08亩），总建筑面积137352㎡,地上建筑面积97700.00㎡,含住宅建筑面积91020.00㎡，服务用房1440.00㎡，商业5240.00㎡，地下车库兼人防建筑面积39652.00㎡。建筑占地面积8031.53㎡，道路及硬化22735.14㎡，绿化13952.33㎡。项目建成后，能够提供安置1020套。

2、建设内容

1）建筑工程

本项目分两期进行建设，其中：

一期工程建设内容包括3栋23层框架-剪力墙结构住宅楼，4栋22层框架-剪力墙结构住宅楼，1栋3层框架结构幼儿园，1栋4层框架结构商业用房以及位于地块一西门南侧的2F社区服务用房。

二期工程建设内容包括3栋18层剪力墙结构住宅楼，6栋16层剪力墙结构住宅楼，1栋3层框架结构配套公建服务设施。

2）室外工程

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

1.6 建设期

本项目计划建设期为118个月，开工日期为2019年3月，预计完工日期为2028年12月。

1.7 总投资

本项目总投资266861.53万元，其中：工程建设费用130336.04万元，工程建设其他费用105891.30万元，基本预备费18898.19万元，建设期利息11736.00万元。

投资估算明细如下：

项目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项目总投资
投资额（万元）	130336.04	105891.30	18898.19	11736.00	266861.53
占比例	48.84%	39.68%	7.08%	4.40%	100.00%

1.8 主管部门责任

该项目主管部门为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

城中村改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照焦作市城区发展定位，现有城中村内无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，城中村“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，城中村改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对城市整体形象的提升起到显著作用。因此，项目建设是完善城市功能、提城市品位味的需要。

（2）项目建设是盘活土地，集约利用土地的需要。

本项目实施后能盘活城中村的建设用地，可以节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、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。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目实施是盘活土地，集约利用土地的需要。

2.2 经济效益

（1）项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的需要。

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。

（2）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于焦作城乡一体化示范区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、商业、配套社区服务设施用房，室外道路及硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防、热力、燃气等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用；土地使用费、征迁补偿及过渡费用、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目总投资 266861.53 万元，其中：工程建设费用 130336.04 万元，工程建设其他费用 105891.30 万元，基本预备费 18898.19 万元，建设期利息 11736.00 万元。

投资估算明细如下：

项目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项目总投资
投资额（万元）	130336.04	105891.30	18898.19	11736.00	266861.53
占比例	48.84%	39.68%	7.08%	4.40%	100.00%

具体投资构成表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
一	第一部分工程费用									
1	**建筑工程**	**87843.02**	**15501.71**			**103344.73**	**m^2**	**360715.52**	**2864.99**	
1.1	**地上建筑**	**58732.00**	**10364.47**			**69096.47**	**m^2**	**262610.52**	**2631.14**	
1.1.1	住宅	51715.04	9126.18			60841.22	m^2	229589.52	2650.00	16F、18F、22F、23F剪力墙结构
1.1.2	商业	5856.29	1033.46			6889.75	m^2	27559.00	2500.00	4F框架结构
1.1.3	服务用房	495.13	87.38			582.50	m^2	2330.00	2500.00	2F框架结构
1.1.4	幼儿园	665.55	117.45			783.00	m^2	3132.00	2500.00	
1.2	**地下建筑**	**29111.02**	**5137.24**			**34248.26**	**m^2**	98105.00	3490.98	
1.2.1	地下停车场	24839.45	4383.43			29222.88	m^2	84704.00	3450.00	
1.2.2	人防地下室	4271.57	753.81			5025.38	m^2	13401.00	3750.00	平时为地下停车
2	**主要设备购置**		**3045.43**	**12181.70**		**15227.13**				
2.1	电力设备		865.72	3462.87		4328.59	总建筑面积	360715.52	120.00	
2.2	暖通设备		865.72	3462.87		4328.59	总建筑面积	360715.52	120.00	
2.3	燃气设备		136.56	546.24		682.80	户	2276	3000.00	
2.4	给水设备		721.43	2885.72		3607.16	总建筑面积	360716	100.00	含消防
2.5	电梯		456.00	1824.00		2280.00	部	76	300000.00	
3	**辅助工程**	**2003.38**	**8046.20**			**10049.58**				

3.1	道路工程	994.09	110.45			1104.54	m^2	50206.59	220.00	含路灯
3.2	景观及绿化	673.29				673.29	m^2	33664.55	200.00	
3.3	大门	120.00				120.00	项	6	200000.00	
3.4	围墙	216.00				216.00	延长米	3600.00	600.00	
3.5	室外基础设施工程		7935.74			7935.74	总建筑面积	360715.52	220.00	含给排水、消防、弱电、燃气等总图工程
4	**基坑支护**				**1714.60**	**1714.60**	建筑基底面积	21432.53	800.00	
	第一部分工程费用小计	**89846.40**	**26593.33**	**12181.70**	**1714.60**	**130336.04**				
二	**第二部分其他费用**									
1	安置区土地费用				45396. 19	45396. 19	亩	157.95	2874000.00	
2	拆迁补偿费用				52209.70	52209.70	项	1	52209.70	
3	项目建设管理费				1179.74	1179.74	项目总投资（扣除项目建设管理费本身）	159934.89	0.74%	
4	工程勘察费				1042.69	1042.69	第一部分费用	130336.04	1.00%	
4	工程设计费				2414.03	2414.03	第一部分费用	130336.04	1.85%	
5	工程监理费				1515.49	1515.49	第一部分费用	130336.04	1.16%	
5	建设项目前期工作咨询费				93.46	93.46	第一部分费用	130336.04	0.07%	
6	节能报告费				93.46	93.46	第一部分费用	130336.04	0.07%	
6	招标代理服务费				78.58	78.58	第一部分费用	130336.04	0.06%	
7	工程造价咨询服务费				604.76	604.76	第一部分费用	130336.04	0.58%	

7	场地准备及临时设施费				651.68	651.68	第一部分费用	130336.04	0.50%	
8	工程保险费				391.01	391.01	第一部分费用	130336.04	0.30%	
8	劳动安全卫生评审费				130.34	130.34	第一部分费用	130336.04	0.10%	
9	消防设施维护及检测费				90.18	90.18	总建筑面积	360715.52	2.50	
	第二部分其他费用小计					**105891.30**				
	第一、二部分费用合计					**236227.33**				
三	基本预备费					18898.19	第一+第二部分费用	236227.33	8%	
四	建设投资					**255125.53**				
五	建设期利息					11736.00	申请债券	163000.00	4.50%	
六	项目总投资					**266861.53**				

3.3 资金筹措计划

本项目总投资为266,861.53万元，资金来源为：申请专项债券资金总额162,300.00万元，占总投资的60.82%；财政预算资金为104,561.53万元，占总投资的39.18%。

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

资金来源	名称	2019年	2020年	2021年	2022年及以后	合计
一、资本金	财政配套资金（万元）	52,431.24	30,000.00	17,424.98	4,705.31	104,561.53
二、发债金额	专项债券资金（万元）	3,000.00	10,000.00	29,300.00	120,000.00	162,300.00
合计		55,431.24	40,000.00	46,724.98	124,005.31	266,861.53

3.4 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

8.《试点发行地方政府城中村改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 162,300.00 万元。已发行债券资金 92,300.00 万元，其中 2019 年已发行 3,000.00 万元,2020 年已发行 10,000.00 万元,2021 年已发行 29,300.00 万元,2022 年已发行 50,000.00 万元。新增申请债券资金70,000.00 万元，本次申请发行 2,000.00 万元。假设债券票面利率4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券使用计划

根据《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）、《试点发行地方政府城中村改造专项债券管理办法》（财预〔2018) 28 号）等文件的相关要求，对于专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室将结合建设该项目资金需求及财政收支情况，审慎申请使用专项债券资金。新增申请债券资金70,000.00 万元，本次申请发行 2,000.00 万元。全部用于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目,具体支出进度明细如下：

项目	申请额度	支出进度预计					
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目	70,000.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	10,000.00	10,000.00

4.4 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 预期收益预测

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

（7）项目可行性研究报告；

2.现金流入

本项目现金流入为项目腾出可供出让土地的收入。

（1）拟出让土地面积：

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为266,861.53万元。根据焦作市示范区土地利用规划图，项目拆迁区域土地性质全部为商住用地。本项目腾空土地可供出让的土地为990亩。

（2）土地出让价格：

土地出让价格考虑焦作市近三年土地出让成交数据，并结合项目区域周边土地成交记录综合分析，进行未来还款期限内土地价格预测。

示范区作为焦作市新区，地理位置比较优越，是焦作市重点发展的区域，随着基础配套设施的逐步完善，土地成交价格也会逐步提高。根据焦作市自然资源局网站公布的资料，焦作市示范区 2019-2021

年土地成交价格情况如下表所示：

项目周边地块土地交易情况

地块编号	地块位置	土地用途	土地面积(亩)	成交价	土地单价(万元/亩)	备注
JGGT2020-10 号	示范区民主路西、南海路南侧	普通商品住房用地	26.715	9979	373.54	2020 年
JGGT2020-11 号	示范区中纬路北侧、迎宾路西侧	普通商品住房用地	33.1755	9997	301.34	2020 年
JGGT2020-16 号	示范区中纬路北侧、迎宾路西侧	其他商服用地	18.096	4295	237.35	2020 年
JGGT2020-8 号	示范区南海路北、竹林路西	普通商品住房用地	111.558	31361	281.12	2020 年
JGGT2020-3 号	示范区文苑路北侧、市工商局西侧	城镇住宅用地	31.257	15955	510.45	2020 年
JGGT2019-33 号	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	城镇住宅用地	194.8275	50275	258.05	2019 年
JGGT2019-6 号	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	城镇住宅用地	82.41	27828	337.68	2019 年
JGGT2019-3 号	示范区普济路东侧、神洲路北侧	城镇住宅用地	108.696	34835	320.48	2019 年
JGGT2019-7 号	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	城镇住宅用地	113.226	40013	353.39	2019 年
JGGT2020-10	民主路西侧、南海路南侧	住宅	26.715	9979	373.54	2021年
JGGT2021-2	民主路东、神州路南	住宅	21.63	6446	298.03	2021年
JGGT2021-13	永兴路南、光源电力东	住宅	83.45	24868	298.01	2021年

从上表可以看出，近三年焦作示范区成交的土地单价在237.35万元/亩-510.45万元/亩之间，土地出让均价为330.38万元/亩。

根据焦作市人民政府政府工作报告可知，2018 年、2019 年、2021 生产总值（GDP）增速分别为8.3%、8.0%、4.4%，平均增速为6.9%。出于谨慎性考虑，本项目参照周边地块出让价格按300.00万元/亩计

算，土地价格年增长率暂按5.0%计算。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第2年开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

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
第一年		300.00	
第二年	30.00	315.00	9,450.00
第三年	80.00	330.75	26,460.00
第四年	180.00	347.29	62,511.75
第五年	700.00	364.65	255,256.31
合计	**990.00**		**353,678.06**

3.现金流出

根据河南省及焦作市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。部分收入上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、上缴财政费用、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育基金、城市建设专项资金、土地出让业务费和土地综合整治成本，按照《河南省土地专项资金管理试行办法》各项计提基金及费用计取标准如下：

1、上缴省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号文），按照土地出让总收入的3%提取；

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号文）及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），焦作城乡一体化示范区属于第八等，按照出让土地 53 元/㎡ *30%提取；

4、保障性安居工程资金

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

5、农田水利建设资金

根据（财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知）（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让总收入扣除土地综合整治成本、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10%提取；

6、教育资金

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，按照土地出让总收入扣除土地综合整治成本、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10%提取。

7、城市建设专项资金

根据《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24 号）文的规定，按照土地出让收入的 10%提取。

8、土地出让业务费

参照同类项目，按照土地出让总收入的 2%提取。

9、土地综合整治成本

主要包括土地出让前的三通一平整理，参照同类项目，按照 5 万元/亩计入。

本项目土地出让上缴及计提各项专项基金明细如下：

序号	项目	第二年	第三年	第四年	第五年	合计（万元）
1	上缴省政府	283.50	793.80	1,875.35	7,657.69	10,610.34
2	国有土地收益基金	189.00	529.20	1,250.24	5,105.13	7,073.57
3	农业土地开发资金	31.80	84.80	190.80	742.00	1,049.40
4	保障性住房建设资金	283.50	793.80	1,875.35	7,657.69	10,610.34
5	农田水利建设资金	815.73	2,291.20	5,429.06	22,231.27	30,767.26
6	教育资金	815.73	2,291.20	5,429.06	22,231.27	30,767.26
7	城市建设专项资金	945.00	2,646.00	6,251.18	25,525.63	35,367.81
8	土地出让业务费	189.00	529.20	1,250.24	5,105.13	7,073.56
9	土地综合整治成本	150.00	400.00	900.00	3,500.00	4,950.00
合计		3,703.26	10,359.20	24,451.27	99,755.81	138,269.54

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为215,408.53万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入		9,450.00	26,460.00	62,511.75	255,256.31	353,678.06
项目成本		3,703.26	10,359.20	24,451.27	99,755.81	138,269.54
项目收益		5,746.74	16,100.80	38,060.48	155,500.51	215,408.53

5.2 项目本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，项目收益为215,408.53万元，偿还已发行债券资金本息104,178.76万元，可用于偿还债券本息的项目收益为111,229.77万元，计算的本息覆盖倍数为1.30倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,150.00	3,150.00	
第二年		3,150.00	3,150.00	5,746.74
第三年		3,150.00	3,150.00	16,100.80
第四年		3,150.00	3,150.00	38,060.48
第五年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	155,500.51
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**215,408.53**
2019年发行3000万（未还本息）（利率3.33%）			**3,199.80**	
2020年发行10000万（未还本息）（利率3.34%）			**11,002.00**	
2021年发行29300万（未还本息）（利率3.34%）			**33,026.96**	

2022 年发行 50000 万（未还本息）（利率 2.78%）	56,950.00
用于资金平衡土地相关收益	111,229.77
本息覆盖倍数	1.30

备注：本项目 2019 年已发行 3,000.00 万元，5 年期，发行利率 3.33%，未还本息和为 3,199.80 万元；2020 年已发行 10,000.00 万元，5 年期，发行利率 3.34%，未还本息和为 11,002.00 万元；2021 年已发行 29,300.00 万元，5 年期，发行利率 3.34%，未还本息和为 33,026.96 万元;2022 年已发行 50,000.00 万元，5 年期，发行利率 2.78%，未还本息和为 56,950.00 万元。

5.3 结论

债券存续期内，焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目累计净收益 111,229.77 万元，应付债券本金及利息合计 85,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流

程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 项目主体及运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室负有指导、监督相关单位申报项目、使规范用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位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。

第八章 项目手续办理情况

（一）立项审批

2022 年 7 月 1 日，焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局作出《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2022〕39 号），同意项目实施。

2022 年 7 月 2 日，焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局作出《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2022〕42 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。

（二）用地审批

2018 年 12 月 18 日，焦作市国土资源局核发《不动产权证书》（豫〔2018〕焦作市不动产权第 0034837 号和豫〔2018〕焦作市不动产权第 0034847 号），权利类型国有建设用地、用途为其他商服用地。

（三）环评审批

2018 年 3 月 9 日，焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局作出《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕009 号），

载明了建设规模和内容，环保措施的要求。

（四）棚改计划

2017 年 12 月 12 日，河南省保障性住安居工程工作领导小组核发《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目已列入省棚改计划。

第九章 项目资金使用合规性

项目运营单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

项目运营单位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。

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目运营单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

第十章 项目事前绩效评价

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往

收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》(财预(2015)90号)，财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预（2021）61号的通知（以下简称办法)，结合项目绩效目标表、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作，项目绩效目标如下：

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="4">焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目</td></tr>
<tr><td colspan="2">主管部门</td><td colspan="2">焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室</td><td>项目单位</td><td>焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td colspan="2">建设期投入资金总额：</td><td colspan="2">266861.53</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：财政拨款</td><td colspan="2">104561.53</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="2">162300.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">自筹资金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="5">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标1：收入：该项目建成后，预测运营期内收入为353,678.06万元。
目标2：一期工程建设内容包括3栋23层框架-剪力墙结构住宅楼，4栋22层框架-剪力墙结构住宅楼，1栋3层框架结构幼儿园，1栋4层框架结构商业用房以及位于地块一西门南侧的2F社区服务用房。二期工程建设内容包括3栋18层剪力墙结构住宅楼，6栋16层剪力墙结构住宅楼，1栋3层框架结构配套公建服务设施。
目标3：2022年9月完工。
目标4：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="8">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td colspan="2">指标1：一期工程建设用地面积</td><td>60584.67㎡（约合90.88亩）</td></tr>
<tr><td colspan="2">指标2：二期工程建设用地面积</td><td>44719.00㎡（约合67.08亩）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td colspan="2">指标1：建筑工程施工质量合格率</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">指标2：设施验收合格率</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td colspan="2">指标1：开工时间</td><td>按计划完成</td></tr>
<tr><td colspan="2">指标2：竣工时间</td><td>按计划完成</td></tr>
</table>

			指标 3：投入使用时间	按计划完成
		成本指标	指标 1：总投资	≤266861.53 万元
			指标 2：项目运营期平均成本	年均 27653.9 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1：新增就业人数	50 人
		社会益指标	指标 1：对城市品位形象提升的有效性	有效
		生态益指标	指标 1：对周边社区经济、社会、生态效益影响的持续性	有效
		可持续影响指标	指标 1：对周边社区经济、社会、生态效益影响的持续性	持续
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：从业人员	≥90%
			指标 2：被投诉次数	≤3 次
			指标 2：终端客户满意度	≥95%

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”。

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年四月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 5
1.8 项目总投资 5
1.9 主要经济技术指标 6
1.10 主管部门责任 6
第二章项目社会经济效益 8
2.1 项目建设背景 8
2.2 项目的提出 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 12
第三章项目投资估算与资金筹措 13
3.1 估算范围 13
3.2 估算说明 13
3.3 投资估算 15
3.4 资金筹措计划 16
3.5 债券资金使用合规性 17
3.6 项目资金保障措施 17
第四章项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 19
4.3 债券信息披露 19
4.4 投资者保护措施 20
第五章项目收益与融资自求平衡分析 21

5.1 应付债券本息情况 21
5.2 经营现金流分析 23
5.3 项目本息覆盖倍数 30
5.4 总体评价结果 30
第六章风险分析 31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章事前绩效评估 34
7.1 评估方法 34
7.2 评估内容 35
7.3 评估结论 35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市解放区城市改造服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

焦作市解放区城市改造服务中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市解放区城市改造服务中心
统一社会信用代码	12410802MB027276XL
住所	焦作市新园西路上白作办事处对面
负责人	寇红艳
登记机关	焦作市解放区事业单位登记管理局

焦作市解放区城市改造服务中心系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

解放区涧西街棚户区改造项目建设地点位于涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西、林园路南侧；解放区新庄村城中村改造项目建设地点位于南水北调总干渠西侧、焦武路两侧、人民路南北两侧。

1.5 建设规模及内容

本项目包含焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目，均位于解放区城市规划区域内，已列入国家2019年棚户区改造计划。

（1）腾出土地情况

本项目征收范围包括涧西街和新庄村两个村，涉及征地面积合计为769亩，其中村庄占地769亩，农田0亩。

本项目可腾出土地769亩。所腾出的769亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地，其中，可供出让土地面积约为769亩，土地性质为住宅用地。

（2）建设内容

涧西街项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为126,666.67平方米，拆迁房屋面积217,000平方米；项目规划总用地面积87,541.00 ㎡，总建筑面积406,574.00 ㎡，建设9栋24层、3栋32层、7栋33层框剪结构高层住宅。其中：地上建筑面积307,429.00 ㎡，包括住宅面积291,740.00 ㎡，商业面积9,889.00 ㎡，公建1,300.00 ㎡，幼儿园4,500.00 ㎡；地下建筑面积99,145.00 ㎡，包括地

下车库 96,845.00 ㎡（含人防工程 26,362.00 ㎡），设备及附属用房 2300 ㎡。

新庄村项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 119,333.33 平方米，拆迁房屋面积 126,000 平方米；建设项目规划总用地面积 33,464 平方米，总建筑面积 140,215.28 平方米，建设 2 栋 20 层、4 栋 24 层框剪结构高层住宅。

1.6 项目手续

（1）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目审批情况

1.列入国家棚改计划

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

2.立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕12 号），原则同意焦作市解放区涧西街棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

3.用地审批

2019 年 3 月 14 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证

书》（豫〔2019〕焦作市不动产权第 0006473 号），载明，土地用途为城镇住宅用地。

4.规划审批

2018 年 11 月 23 日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市城乡规划管理局核发的《建设用地规划许可证》（地字焦规地字 2018 第 26 号）。

5.环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区涧西街棚户区改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕10 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

（2）焦作市解放区新庄村城中村改造项目审批情况

1.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市解放区新庄村城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

2.立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区新庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕11 号），原则同意焦作市解放区新庄村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设

期限等进行批复。

3.用地审批

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014692 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014697 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

4.环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区新庄村城中村改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕7 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

本项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 60 个月，实际开工日期 2018 年 10 月，由于大气污染防治及新冠肺炎疫情影响施工进度，预计 2025 年 12 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 217,271.07 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目	单位	规模	备注
1	规划总用地面积	㎡	87,541.00	折合 131.31 亩
2	总建筑面积	㎡	406,574.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	307,429.00	
2.1.1	住宅	㎡	291,740.00	9 栋 24F，3 栋 32F，7 栋 33F，框剪结构
2.1.2	底商	㎡	9,889.00	1F，框架结构
2.1.3	公建配套	㎡	1,300.00	2F，框架结构
2.1.4	15 班幼儿园	㎡	4,500.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	99,145.00	地下一层，兼人防
2.2.1	地下停车场	㎡	96,845.00	
2.2.2	设备及附属用房	㎡	2,300.00	
3	容积率	-	3.51	
4	建筑基底面积	㎡	26,362.00	
5	建筑密度	%	30.11	
6	绿地率	%	30.5	
7	绿化面积	㎡	26,700.01	
8	道路及广场面积	㎡	26,779.00	
9	地面机动车停车场	㎡	7,700.00	
10	地面非机动车停车场	㎡	6,720.00	
11	住宅套数	套	2,568.00	
11.1	105-110 ㎡户型	套	768.00	
11.2	120-125 ㎡户型	套	1,800.00	
12	机动车停车位	个	3,075.00	
12.1	其中：地上停车位	个	308.00	25 ㎡/个
12.2	地下停车位	个	2,767.00	35 ㎡/个
13	非机动车停车位	个	4,480.00	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展。《焦作市城市“十三五”住房发展规划（2016-2020）》提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，促进自住性需求，拉动改善型需求，引导投资性需求，着力推动住房产业健康、稳定、持续发展；进一步健全和完善房地产政策法规体系，加大对市场的监管力度，规范交易市场秩序；进一步健全和完善住房保障体系，切实解决住房困难人口问题；推进棚户区（城中村）改造工作，改善城区居住环境。2016-2020 年，实现新建住房总建筑面积 1314.85 万㎡，至规划期末，城区保障性住房覆盖率达到 23%以上，城镇居民住房水平得到显著提高。

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，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展，焦作市解放区城市改造办公室提出了焦作市解放区涧西区棚户区改造项目。

本项目的建设是积极贯彻落实国家、河南省、焦作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，不断提高焦作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。

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。

有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.4 经济效益

2019 年焦作市解放区两个城中村改造项目建成后，村民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

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

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，随着该城中村改造工程的实施，将会给解放区带来重大社会效益。

综上所述，本项目在实施后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加地区的经济增长和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良性循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对解放区的经济发展将会有良好的促进作用。

采用清洁能源，减少对大气环境的影响。原有村落燃料结构大多为煤，少量的电和液化气。这些燃料，在浪费资源的同时，还带来了对大气环境的污染。本项目完成后社区采用天然气，为清洁能源，大气污染较小，对大气环境的不利影响很小。

节约了水资源，减少了对地下水资源的开采。各安置小区均采用统一集中供水，由市政供水管网统一供给，同时各户有水表单独计量，可有效地实现节约用水，可以遏制地下水资源的过度开采。

生活污水的集中处理，大大减轻了对地表水环境和地下水环境的影响。本项目建成后，小区有统一的污水管网，生活污水经化粪池处理后通过污水管网进入解放区污水处理厂处理后通过统一的排污口排放，减轻了对区域水环境和地下水环境的影响。

生活垃圾的分类收集，集中处置，每天有专人负责清运垃圾至垃圾中转站。再由环卫人员送往当地生活垃圾填埋场处理，使原有的村落生活垃圾乱堆乱倒、污染环境的局面得到改善，使城中村环境得到有效综合整治，避免乱堆乱倒垃圾污染周围环境和地下水。

随着解放区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。本项目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，可以拓展解放区城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快解放区经济发展。同时，基础设施的完善，将为解放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焦作市城市土地实现集约高效利用，进一步改善焦作市城市面貌，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，提升焦作市城市形象，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新建安置区的建筑安装工程费、设备购置费、安装工程费以及室外配套设施等工程费用，拆迁补偿费、安置区土地费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、施工图审查费等其他费用，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.《焦作市建设工程材料基准价格信息》；

9．焦作市类似工程投资估算指标；

10.河南省相关的造价文件。

估算说明：

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和焦作市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2.建筑材料价格均依据焦作市现行规定并结合当前的市场情况进

行估算；

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

（1）拆迁及补偿费：根据项目单位提供拆迁补偿方案计入；

（2）安置区土地费用：根据项目单位提供资料，安置区土地费用单价暂按200万元/亩计入；

（3）项目建设管理费：参考财政部财建〔2016〕504号文件，结合市场情况计取；

（4）工程监理费：参考《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监协〔2015〕19号文，结合市场情况计取；

（5）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283号文及豫价房字〔1999〕337号文，结合市场情况计取；

（6）勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参考国家计委计价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文，结合市场情况计取；

（8）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35号文，结合市场情况计取；

（9）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627号文，以设计收费的5%计入；

（10）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的0.8%计入；

（11）消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费〔2003〕102号文规定计取；

（12）工程保险费：按第一部分工程费的0.3%计入；

4.基本预备费按工程费用与其他费用之和的5%估算；

5.本项目融资利率参考同类棚户区改造申请专项债券项目融资利率，暂按4.50%计算。

3.3 投资估算

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资217,271.07万元，其中：焦作市解放区涧西街棚户区改造项目总投资为158,994.64万元；焦作市解放区新庄村城中村改造项目总投资为58,276.43万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	16,713.48	7.69%
2	新建安置房投资	191,557.59	88.17%
3	建设期利息	9,000.00	4.14%
4	总投资	217,271.07	100.00%

1.焦作市解放区涧西街棚户区改造项目

项目总投资158,994.64万元，其中：静态投资154,134.64万元，建设期利息4,860.00万元。项目静态投资包括拆迁投资10,032.86万元，新建安置房投资144,101.78万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	10,032.86	6.31%
2	新建安置房投资	144,101.78	90.63%

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
3	建设期利息	4,860.00	3.06%
4	项目总投资	158,994.64	100.00%

2.焦作市解放区新庄村城中村改造项目

项目总投资58,276.43万元，其中：项目静态投资54,136.43万元，建设期利息4,140.00万元。项目静态投资包括拆迁投资6,680.62万元，新建安置房投资47,455.81万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	6,680.62	11.46%
2	新建安置房投资	47,455.81	81.43%
3	建设期利息	4,140.00	7.11%
4	项目总投资	58,276.43	100.00%

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
财政预算资金	47,271.07
专项债券资金	170,000.00
合计	217,271.07

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

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
财政预算资金		676.85	810.45	5,783.77	20,000.00	10,000.00	10,000.00	47,271.07
专项债券资金	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
合计	**20,400.00**	**4,676.85**	**76,410.45**	**21,783.77**	**20,000.00**	**25,000.00**	**49,000.00**	**217,271.07**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额 170,000.00 万元。其中：2019 年已使用 20,400.00 万元，2020 年已使用 4,000.00 万元，2021 年已使用 75,600.00 万元，2022 年已使用 16,000.00 万元，2024 年计划申请使用 15,000.00 万元，2025 年计划申请使用 39,000.00 万元；已于 2024 年使用债券资金 4,800.00 万元，本次申请使用 8,100.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1．计划使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
其中：已使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		4,800.00		120,800.00
本次申请						8,100.00		8,100.00
2．期限	5 年	5 年	5 年	5 年		5 年	5 年	
3．利率	3.33% 3.34% 3.18%	3.34%	3.26% 3.18% 2.97%	2.58%		4.50%	4.50%	
4．付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次		每年一次	每年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本		到期还本	到期还本	
已发行批次	2019 年河南省专项债券一期(棚改专项债)； 2019 年河南省专项债券十三期(棚改专项债)； 2019 年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债)	2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债)	2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债)； 2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债)； 2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债)	2022 年河南省专项债券七十一期（棚改专项债)		2024 年河南省专项债券二十四期（棚改专项债）		

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，本项目还本付息情况如下：

①已发行债券还本付息情况：

2019 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 9,900.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%；2019 年 6 月“2019 年河南省专项债券十三期（棚改专项债）”中已发行 8,300.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2019 年 8 月“2019 年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债）”中已发行 2,200.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2019 年 1 月发行 9,900.00 万			2019 年 6 月发行 8300 万			2019 年 8 月发行 2200 万			还本付息合计
利率	3.33%			3.34%			3.18%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019 年	9,900.00			8,300.00			2,200.00			
2020 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2021 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2022 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2023 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2024 年		9,900.00	329.67		8,300.00	277.22		2,200.00	69.96	**21,076.85**
合计	**9,900.00**	**9,900.00**	**1,648.35**	**8,300.00**	**8,300.00**	**1,386.10**	**2,200.00**	**2,200.00**	**349.80**	**23,784.25**

2020 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%。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，本次将上述已

发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2020 年 9 月发行 4000.00 万			还本付息合计
利率	3.34%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	
2020 年	4,000.00			
2021 年			133.60	**133.60**
2022 年			133.60	**133.60**
2023 年			133.60	**133.60**
2024 年			133.60	**133.60**
2025 年		4,000.00	133.60	**4,133.60**
合计	**4,000.00**	**4,000.00**	**668.00**	**4,668.00**

2021 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 1,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%；2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 7,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 67,100.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2021 年 4 月发行 1,500.00 万			2021 年 5 月发行 7000 万			2021 年 8 月发行 67100 万			还本付息合计
利率	3.26%			3.18%			2.97%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2021 年	1,500.00			7,000.00			67,100.00			
2022 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2023 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2024 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2025 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2026 年		1,500.00	48.90		7,000.00	222.60		67,100.00	1,992.87	77,864.37
合计	**1,500.00**	**1,500.00**	**244.50**	**7,000.00**	**7,000.00**	**1,113.00**	**67,100.00**	**67,100.00**	**9,964.35**	**86,921.85**

本项目在2022年10月“2022年河南省专项债券七十一期（棚改专项债）”中已发行16,000.00万元，期限5年，利率2.58%。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。

2024年计划申请使用15,000.00万元，2025年计划申请使用39,000.00万元；已于2024年使用债券资金4,800.00万元，本次申请使用8,100.00万元。

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；

（7）根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增。

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焦作市解放区城市改造服务中心。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买

服务，焦作市解放区城市改造服务中心（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市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，焦作市财政局根据焦作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 769 亩，所腾出的 769 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 769 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市 2021 年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	编号	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-43 号	80.99	商住用地	480.48	38,912.00
2	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-44 号	77.23	商住用地	431.74	33,345.00
3	山阳区恩达路北侧、恩村四路西侧	JGT2021-2 号	31.69	商住用地	419.83	13,304.00
4	示范区民主路西侧、南海路南侧	JGGT2020-10 号	26.71	商住用地	373.54	9,979.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目地理位置等因素，该项目基期拟出让土地平均价格为 426.40 万元/亩。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因

素，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增。

根据土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
出让单价（万元/亩）	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
出让收入（万元）	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07

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×5%

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）以及《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24号），按照土地出让总价5%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53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例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准

按照八等别，标准为53元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**出让土地收入**	**31,749.74**	**131,313.46**	**22,624.95**	**46,154.91**	**117,695.01**	**349,538.07**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
1.2	土地出让单价	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
2	**政策性基金及费用**	**9,713.86**	**40,170.42**	**6,920.42**	**14,115.94**	**35,991.38**	**106,912.02**
2.1	**土地出让基金及费用**	**4,204.88**	**17,384.66**	**2,994.28**	**6,106.20**	**15,565.48**	**46,255.50**
2.1.1	其中：上解省财政费用	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.1.2	国有土地收益基金	1,587.49	6,565.67	1,131.25	2,307.75	5,884.75	17,476.91
2.1.3	农业土地开发资金	77.42	313.92	53.03	106.05	265.13	815.55
2.1.4	土地出让业务费	634.99	2,626.27	452.50	923.10	2,353.90	6,990.76
2.1.5	保障性安居工程资金	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.2	**土地收益提取各类资金**	**5,508.98**	**22,785.76**	**3,926.14**	**8,009.74**	**20,425.90**	**60,656.52**
2.3.1	其中：教育资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
2.3.2	农田水利建设资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**22,035.88**	**91,143.04**	**15,704.53**	**32,038.97**	**81,703.63**	**242,626.05**

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	349,538.07				31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	
经营活动现金流出	106,912.02				9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	
经营活动产生的现金净额	**242,626.05**	**-**	**-**	**-**	**22,035.88**	**91,143.04**	**15,704.53**	**32,038.97**	**81,703.63**	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	217,271.07	20,400.00	4,676.85	76,410.45	75,783.77	40,000.00				
投资活动产生的现金净额	**-217,271.07**	**-20,400.00**	**-4,676.85**	**-76,410.45**	**-75,783.77**	**-40,000.00**	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	47,271.07		676.85	810.45	5,783.77	40,000.00				
债券资金	170,000.00	20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00					
银行借款										
偿还债券本金	170,000.00						20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	29,636.80				3,074.82	6,224.82	6,224.82	5,547.97	5,414.37	3,150.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	**17,634.27**	**20,400.00**	**4,676.85**	**76,410.45**	**72,708.95**	**33,775.18**	**-26,624.82**	**-9,547.97**	**-81,014.37**	**-73,150.00**
四、净现金流量	**42,989.25**				**18,961.06**	**84,918.22**	**-10,920.29**	**22,491.00**	**689.26**	**-73,150.00**
五、累计现金流量	**42,989.25**				**18,961.06**	**103,879.28**	**92,958.99**	**115,449.99**	**116,139.25**	**42,989.25**

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 242,626.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。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	
2020 年		676.85	676.85	
2021 年		810.45	810.45	
2022 年		3,074.82	3,074.82	22,035.88
2023 年		6,224.82	6,224.82	91,143.04
2024 年	20,400.00	6,224.82	26,624.82	15,704.53
2025 年	4,000.00	5,547.97	9,547.97	32,038.97
2026 年	75,600.00	5,414.37	81,014.37	81,703.63
2027 年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	
合计	170,000.00	31,124.10	201,124.10	242,626.05
本息覆盖倍数	1.21			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 242,626.05 万元，应付债券本金及利息合计 201,124.10 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度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”。

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）

实施方案

财政部门：河南濮阳经济开发区财政局

主管部门：濮阳经济技术开发区濮上街道办事处

项目单位：濮阳经济技术开发区濮上街道办事处

二〇二二年四月

目　录

目　录 1

第一章 项目概况 3

1.1 项目名称 3
1.2 项目手续办理情况 3
1.3 项目主体及运作模式 3
1.4 项目性质 4
1.5 建设地点 4
1.6 建设规模及内容 4
1.7 建设期 5
1.8 棚改计划情况 5
1.9 项目总投资 5
1.10 技术经济指标 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目建设必要性 6
1.13 事前绩效评估情况 7

第二章 项目社会经济效益 8

2.1 社会效益 8
2.2 经济效益 9
2.3 公益性 10

第三章 项目投资估算与资金筹措 10

3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 估算依据 10
3.4 投资估算 11
3.5 资金筹措计划 11
3.6 项目资本金安排情况 12
3.7 项目资金保障措施 12

第四章 项目专项债券融资方案 12

4.1 编制依据 12
4.2 债券使用计划和还款安排 13
4.3 投资者保护措施 13
4.4 信息披露工作 14

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 14

5.1 项目收入 14
5.2 融资本息 17
5.3 资金平衡分析 17
5.4 结论 18

第六章 风险分析 18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 18
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）

1.2 项目手续办理情况

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）已取得的批复文件如下：

（1）可研批复

2021 年 9 月 3 日，濮阳经济技术开发区经济发展局就本项目作出《濮阳经济技术开发区经济发展局关于石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）可行性研究报告的批复》（濮开经发〔2021〕60 号），同意本项目建设，并对项目名称、建设地点、项目建设内容及规模、项目总投资及资金来源等进行了批复。

（2）环评手续

2022 年 3 月 31 日，濮阳经济技术开发区环境保护局就本项目作出《关于石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）环评手续的说明》，认为本项目属于豁免类项目，无需办理环评手续。

综上，本项目已取得可研批复，属于环评豁免类项目，以上手续真实有效。

1.3 项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为濮阳经济技术开发区濮上街道办事处，具备申请地方政府专项债的主体资格。

本项目无社会资本方/合作方参与投资。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地

招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

1.4 项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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

1.5 建设地点

本项目位于濮阳市经济技术开发区绿城路南、五一路北、华安路西、化兴路东围合地块。

1.6 建设规模及内容

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）涉及征地 737.06 亩，包括安置小区占地面积 297.06 亩，可出让开发土地占地面积 440 亩。

本项目需安置 792 户、3288 人。项目共建设高层住宅 16 栋，总建筑面积 198041.34 ㎡，详细如下：

1、一期剩余未建面积 26926.67 ㎡，3 栋住宅楼地上建筑面积 24531.02 ㎡，地下建筑面积 1540 ㎡，社区服务中心建筑面积 855.65 ㎡。

2、三期总建筑面积 171114.67 ㎡，地上建筑面积 154413.56 ㎡，包括住宅建筑面积 148070.56 ㎡，幼儿园 3947.32 ㎡，社区服务中心 1119.55 ㎡，配电室 400 ㎡，换热站 320 ㎡，开闭所 299.16 ㎡，消防泵房、水池 16.97 ㎡，地下车库（含车行坡道人员安全出口）240 ㎡；地下建筑面积 16701.11 ㎡。安置区同步配套公建用房、安置区的绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、弱电、消防等配套基础设施。

1.7 建设期

本项目建设期为 2 年。

1.8 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），本项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表。

1.9 项目总投资

本项目总投资 71187.29 万元，其中安置区工程费用 61120.24 万元，其他费用 4795.38 万元，预备费 5271.68 万元。

1.10 技术经济指标

技术经济指标

序号	项目	数量	单位
1	拆迁户数	792	户
2	安置小区总建筑面积	198041.34	㎡
3	地上建筑面积	24531.02	㎡
4	地下建筑面积	1540	㎡
5	社区服务中心	855.65	㎡
6	绿化	28133.95	㎡
7	管网配套	198041.34	㎡
8	住宅面积	148070.56	㎡
9	地下建筑面积	16701.11	㎡
10	社区服务中心	6343	㎡
11	道路硬化	67647.28	㎡
12	总投资	71187.29	万元

1.11 主管部门责任

本项目的主管部门及主管部门均为濮阳经济技术开发区濮上街道办事处，项目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。项目主管部门和单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目建设必要性

（1）项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

根据濮阳市政府相关文件,项目建成后可使濮阳市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此说，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

（2）项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要

目前,濮阳市城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久,许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

（3）项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高,按照濮阳市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视,棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求,是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，

强调中心区的综合功能，满足城区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

（4）项目建设是加快濮阳市城市发展的需要

当前，随着经济社会的快速发展，城区框架的进一步拉大，城区人口进一步增长，城区建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。濮阳市建设始终坚持高标准建设、优化城区结构，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，项目建设是加快濮阳市城市发展的需要。

（5）项目建设是盘活土地，集约利用土地的需要

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。目前项目一期已建设完成、二期正在建设，三期工程的建设对于解决拆迁区域群众的住房问题是急切的。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于濮阳市的社会经济发展，起到十分重要的作用。

因此，本项目的建设是必要且迫切的。

1.13 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施

意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

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

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

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

综上，对本项目的实施予以支持。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着项目区域的整合安置，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区

改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。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，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.2 经济效益

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

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

综上，棚户区改造工程既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，具有十分显著的社会效益和经济效益。

2.3 公益性

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、

完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括安置区工程建设费、其他费用、预备费等。

3.2 估算说明

（1）本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用。

（2）建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算。

（3）建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算。

（4）工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算。

（5）工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算。

（6）招标代理费按照国家（计价格[2002]1980 号）文件确定的费率进行计算。

3.3 估算依据

（1）参照《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额 2016 版》，

（2）《河南省通用安装工程预算定额 2016 版》和《河南省市政工程预算定额》。

（3）国家建设部颁发的《市政工程项目可行性研究报告估算编制方法》。

（4）编制方法依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（5）材料价格以濮阳市2021年第3期建筑材料价格表编制。

（6）项目基本预备费取一类工程费用的8%。

（7）建安工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和濮阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

3.4 投资估算

本项目总投资71187.29万元，其中安置区工程费用61120.24万元，其他费用4795.38万元，预备费5271.68万元。

序号	工程费用名称	估算金额（万元）				
		建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**61120.24**				**61120.24**
	建筑安装工程	61120.24				61120.24
1.1	地上建筑面积	6255.41				6255.41
1.2	地下建筑面积	585.2				585.2
1.3	社区服务中心	218.19				218.19
1.4	绿化	253.21				253.21
1.5	管网配套	6733.41				6733.41
2.1	住宅面积	37757.99				37757.99
2.2	地下建筑面积	6346.42				6346.42
2.3	社区服务中心	1617.47				1617.47
3.1	道路硬化	1352.95				1352.95
二	**工程建设其他费用**					**4795.38**
1	前期工作费				28	28
2	建设单位管理费				611.2	611.2
3	工程勘察费				488.96	488.96
4	工程设计费				1528.01	1528.01
5	工程监理费				1222.4	1222.4
6	工程造价咨询费				305.6	305.6
7	场地及临时设施准备费				611.2	611.2
四	**预备费**				**5271.68**	**5271.68**
五	**合计**	**61120.24**			**5271.68**	**71187.29**

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 71187.29 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券。其中财政资金 15187.29 万元，占总投资比例为 21.33%；拟申请专项债券资金 56000 万元，占总投资比例为 78.67%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）资金使用计划			
年度	**2024 年**	**2025 年**	**合计**
财政资金	8000	7187.29	15187.29
专项债资金	30000	26000	56000

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 71187.29 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券，其中资本金 15187.29 万元，占总投资比例为 21.33%，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

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

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

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

（3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》

（国办函〔2016〕88 号）；

（4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

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

4.2 债券使用计划和还款安排

本项目计划申请使用债券资金总额 56000 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目债券期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金，假设此次债券利率为 4.5%

4.3 投资者保护措施

本项目的项目单位及主管部门均为濮阳经济技术开发区濮上街道办事处。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

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

券资金。

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

4.4 信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收入

（一）项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 440 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

（二）项目收益预测基础及假设条件

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

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4109002020B01706	绿城路南、华昌路西	普通商品住房用地	2020/12/29	124.76	52,110.63	417.69
4109002020B01618	黄河路南、振兴路西	普通商品住房用地	2020/12/29	8.63	3,196.98	370.45
4109002019B01089	濮上路东、开德路南	普通商品住房用地	2019/6/10	133.68	66,036.82	494.00
4109002021B00757	龙泽大街南、民生路西	普通商品住房用地	2021/10/20	77.98	34,311.91	440.00
平均单价						451.11

据测算，周边同类土地出让均价为 451.11 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 80%，即 360.89 万元/亩。

假设项目供给的土地在项目运营期最后一年一次性出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）保障性安居工程资金

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），按土地出让总收入的 3%计提。

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（8）农田水利建设资金

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

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

单位：元

项目	2024年-2027年	2028年	合计
1、土地出让收入	**-**	**1,587,916,000.00**	**1,587,916,000.00**
住宅用地出让价格	-	3,608,900.00	
住宅用地出让亩数	-	440.00	440.00
2、土地出让基金及费用	**-**	**158,792,450.67**	**158,792,450.67**
2.1 上解省财政费用	-	47,637,480.00	47,637,480.00
2.2 国有土地收益基金	-	31,758,320.00	31,758,320.00
2.3 农业土地开发资金	-	264.00	264.00
2.4 保障性安居工程资金	-	47,637,480.00	47,637,480.00
2.5 新增建设用地有偿使用费	-	586.67	586.67
2.6 土地出让业务费	-	31,758,320.00	31,758,320.00
净收益（1-2）小计	**-**	**1,429,123,549.33**	**1,429,123,549.33**

3、土地收益提取资金	-	285,824,709.87	285,824,709.87
3.1 农田水利建设资金	-	142,912,354.93	142,912,354.93
3.2 教育资金	-	142,912,354.93	142,912,354.93
4、土地出让净收入(1-2-3)	-	**1,143,298,839.46**	**1,143,298,839.46**

经测算，本项目净收益为 1,143,298,839.46 元。

5.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 56000 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目债券期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金，假设此次债券利率为 4.5%

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2024 年	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00	4.50%	-
2025 年	300,000,000.00	260,000,000.00	-	560,000,000.00	4.50%	13,500,000.00
2026 年	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2027 年	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2028 年	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2029 年	560,000,000.00	-	300,000,000.00	260,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2030 年	260,000,000.00	-	260,000,000.00	-	4.50%	11,700,000.00
合计	-	-	**560,000,000.00**	-	-	**126,000,000.00**

5.3 资金平衡分析

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	13,500,000.00	13,500,000.00	-
2026 年	-	25,200,000.00	25,200,000.00	-
2027 年	-	25,200,000.00	25,200,000.00	-
2028 年	-	25,200,000.00	25,200,000.00	1,143,298,839.46

2029 年	300,000,000.00	25,200,000.00	325,200,000.00	-
2030 年	260,000,000.00	11,700,000.00	271,700,000.00	-
合计	560,000,000.00	126,000,000.00	686,000,000.00	1,143,298,839.46
本息覆盖倍数	**1.67**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.67，项目能够实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

（3）上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施：密切关注

政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

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

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

濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目实施方案

项目单位：河南濮阳工业园区管理委员会

编制日期：二〇二〇年二月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1
1.2 项目手续办理情况 1
1.3 项目主体及运作模式 3
1.4 项目性质 4
1.5 建设地点 5
1.6 建设规模及内容 5
1.7 建设期 5
1.7 棚改计划情况 5
1.8 项目总投资 6
1.9 主要技术经济指标 6
1.10 项目建设的必要性 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 事前绩效评估情况 8

第二章 项目社会经济效益 9

2.1 社会效益 9
2.2 经济效益 10
2.3 项目公益性 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 11

3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 12
3.4 资金筹措计划 14
3.5 项目资本金安排情况 15
3.6 项目资金保障措施 15

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 17
4.3 债券规模和期限安排 17
4.4 投资者保护措施 17
4.5 信息披露工作 18

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 19

5.1 项目收益 19
5.2 现金流出 21
5.3 资金平衡分析 21
5.4 结论 22

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 23
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目

1.2 项目手续办理情况

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目已取得的批复文件如下：

2015 年 5 月 29 日，濮阳市环境保护局出具《濮阳市环境保护局关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2015〕28 号），原则批准濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目的环境影响报告书；

2015 年 7 月 10 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320 号），原则同意濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告内容，办理完成相关手续后方可开工建设；

2015 年 9 月 15 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第濮工规 410901201500001、地字第濮工规 410901201500002、地字第濮工规 410901201500004、地字第濮工规 410901201500005、地字第濮工规 410901201500008）；

2016 年 1 月 7 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20 号），调整公租房 98013 平方米到安置房，调整公租房估算投资 17615 万元到安置房。调整后安置房共计 706016 平方米，估算投资 170973 万元；

2017 年 1 月 11 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳市国土资源局颁发的《中华人民共和国不动产权登记证书》（豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000420 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000421 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000422 号）；

2017 年 3 月 20 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳工业园区管理委员会颁发的中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第濮工规 410901201700001 号、建字第濮工规 410901201700002 号、建字第濮工规 410901201700003 号、建字第濮工规 410901201700007 号、建字第濮工规 410901201700008 号、建字第濮工规 410901201700009 号、建字第濮工规 410901201700010 号、建字第濮工规 410901201700011 号、建字第濮工规 410901201700013 号、建字第濮工规 410901201700014 号、建字第濮工规 410901201700015 号）；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 A 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160301），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 C 地块安

置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160303），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 D 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160307），准予施工；

2017 年 9 月 7 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 E 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160308），准予施工；

2018 年 5 月 29 日，河南濮阳工业园区管委会出具的《河南濮阳工业园区管委会关于棚户区改造一期工程项目划拨国有建设用地使用权有关问题的批复》（濮工管文〔2018〕50 号），同意将 11.666985 公顷国有建设用地使用权进行划拨，作为棚户区改造一期项目用地，土地用途为居住用地。

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为河南濮阳工业园区管理委员会，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

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

中心向施工单位支付工程款。

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

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

1.4 项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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

1.5 建设地点

本项目安置区位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

1.6 建设规模及内容

本项目按照园区规划并结合村民意见，安置区建设地点位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米（合 296.09 亩），规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

其中地上建筑面积包含以下内容

（1）棚户区改造安置房建筑面积 494167.18 平方米，建设 4751 套，单套建筑面积不超过 120 平方米；

（2）商业、幼儿园等其它配套服务设施面积 45525.36 平方米。

1.7 建设期

本项目建设期为 8 年，2017 年 1 月开工，预计 2024 年 12 月竣工。

1.7 棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布的《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达 2015 年城市棚户区改造项

目计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2015〕19 号），濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入河南省 2015 年棚户区改造项目计划，此后进入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算为 170,972.76 万元，含静态投资 160,281.12 万元和建设期利息 10,691.63 万元。

1.9 主要技术经济指标

本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米（合 296.09 亩），规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

建设内容一览表

项目		面积（平方米）	备注
总建筑面积		706016.58	-----
地上建筑面积	棚户区改造安置房建筑	494167.18	4751 套（单套面积不超 120 平方米）
	配套服务设施	45525.36	---
	合计	539692.54	---
地下建筑面积	棚户区改造安置房部分	166324.04	---
	合计	166324.04	---

1.10 项目建设的必要性

（1）实施棚户区改造建设项目可以有效拉动投资，带动相关产业发展。还可以推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居。

（2）实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是加快濮阳市工业区区城乡一体化的步伐，改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

（3）实施棚户区改造建设项目是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要。

濮阳市工业园区内目前分布着大量的宅基地和镇村办企业，房屋多以二、三层为主，存在着容积率低，布局凌乱等现象。上述项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城区的生机和活力。

综合以上分析，濮阳工业园区棚户区改造项目是十分必要，势在必行，符合国家的产业政策和发展规律。

1.11 主管部门责任

本项目主管部门为河南濮阳工业园区管理委员会，项目主管部门和单位将在依法合规、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。项目主管部门和单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 事前绩效评估情况

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

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

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

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续

性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和

谐发展将起到积极作用。

2.2 经济效益

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

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

（3）项目建设有利于进一步改善工业园区城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

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

综上所述，本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，

为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.3 项目公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用（含拆迁补偿安置费），基本预备费等。

3.2 估算说明

投资估算依据：

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325 号）；

《河南省建筑装饰工程综合基价（2008）》；

《河南省安装工程综合基价（2008）》；

《基本建设财务管理规定》（豫财建〔2002〕125 号）；

《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）；

濮阳市房屋建筑工程招标及承包施工现行市场价格，有关主管部门规定的取费类别和收费标准及相关的土建、公用工程的投资估算指标。

3.3 投资估算

本项目投资估算为 170,972.76 万元，含静态投资 160,281.12 万元和建设期利息 10,691.63 万元。具体估算情况如下：

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	119662.13	16691.06	3890.00	0.00	140243.19
（一）	高层住宅	71407.16	11772.97	3780.00	0.00	86960.13
1	土建工程	63747.57				63747.57
2	室内装饰工程	7659.59				7659.59
3	安装工程	0.00	11772.97	0.00	0.00	11772.97
3.1	电气照明		4694.59			4694.59
3.2	弱电		988.33			988.33
3.3	给排水		2470.84			2470.84
3.4	采暖及通风		2470.84			2470.84
3.5	消防喷淋		1148.38			1148.38
4	电梯工程			3780.00		3780.00
（二）	幼儿园	906.88	149.23	0.00	0.00	1056.11

1	土建工程	746.17				746.17
2	室内装饰工程	160.71				160.71
3	安装工程		149.23			149.23
（三）	配套服务用房	5490.42	477.43	0.00	0.00	5967.84
1	土建工程	4694.70				4694.70
2	室内装饰工程	795.71				795.71
3	安装工程		477.43			477.43
（四）	人防及地下车库	31401.98	1081.11	0.00	0.00	32483.09
1	土建工程	29938.33				29938.33
2	室内装饰工程	1463.65				1463.65
3	安装工程		1081.11			1081.11
（五）	室外配套工程	10455.70	3210.31	110.00	0.00	13776.01
1	室外形象入口	350.00	30.00			380.00
2	镂空围墙	50.00				50.00
3	电动感应门			110.00		110.00
4	道路广场铺装	3974.88				3974.88
5	绿化（含景观小品）	3755.12				3755.12
6	小区室外给水管线	691.37				691.37
7	小区室外雨水管线	414.82				414.82
8	小区室外污水管线	276.55				276.55
9	小区弱电系统		829.65			829.65
10	小区庭院电气照明		1659.29			1659.29
11	小区安防监控		414.82			414.82
12	小区健身娱乐设施		276.55			276.55
13	小区开挖基坑支护	550.00				550.00
14	地基处理费	300.00				300.00
15	降水费用	92.96				92.96

二	第二部分费用				12630.05	12405.53
1	征地及安置补偿费				7121.12	7121.12
2	建设单位管理费				692.97	661.75
3	工程监理费				750.74	705.71
4	工程勘察费				560.97	540.92
5	工程设计费				1486.87	1436.37
6	前期工作咨询费				429.16	419.07
7	环境影响咨询服务费				60.20	57.00
8	劳动安全卫生评审费				420.73	417.73
9	场地准备费及临时设施费				140.24	125.48
10	工程保险费				280.49	271.64
11	招标代理服务费				57.40	46.55
12	施工图审查费				74.34	71.04
13	工程造价咨询费				306.51	294.50
14	防雷装置安全性能检测费				105.90	105.90
15	地震安全评价费				32.40	30.74
16	文物勘探费				50.00	50.00
17	节能评估报告费				60.00	50.00
三	第一、二部分费用合计	119662.13	16691.06	3890.00	12405.53	152648.71
四	工程预备费					7632.41
五	建设项目静态投资					160281.12
六	建设期贷款利息					10691.63
七	建设项目投资					170972.76

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 170,972.76 万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年

已申请2000万元,2020年已申请3500万元,2021年已申请发行5300万元，2022年已申请发行5400万元， 2024年计划申请发行7400万元，本次申请发行500万元。

3.5 项目资本金安排情况

本项目总投资为170,972.76万元,资金来源为财政投入的资本金以及申请地方政府专项债券,其中计划缴纳项目资本金147,372.76万元，占总投资的 86.20%，计划全部申请使用财政资金，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.6 项目资金保障措施

（1）根据项目建设进度，编制详细的资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作，既保证工程进度，又降低财务费用。

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

（3）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资，提升资金使用效率。

（4）编制应急预案，防范资金风险。

（5）积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

（6）加大地方财政保障力度，资金缺口由当地财政统筹解决，确保项目所需资金及时足额到位。

（7）合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（8）项目建设资金严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，建设资金实行专款专用，并采取资金使用分级审批制，以确保资金按项目建设计利使用。

（9）严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违纪行为的发生。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

（1）《中华人民共和国预算法》。

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

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

（4）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）。

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

（7）《关于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）。

4.2 债券使用计划

本项目总投资170,972.76万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券23,600万元，2019年已申请2000万元，2020年已申请3500万元，2021年已申请发行5300万元，2022年已申请发行5400万元，2024年计划申请发行7400万元，本次申请发行500万元。

4.3 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券23,600万元，2019年已申请2000万元，2020年已申请3500万元，2021年已申请发行5300万元，2022年已申请发行5400万元，2024年计划申请发行7400万元，本次申请发行500万元。期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 投资者保护措施

为保护投资者利益，在专项债券发行和存续期内，保证做到：

（1）应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基

金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

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

（3）约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

（4）约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4.5 信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益预测基础

项目收益是根据项目实际情况并结合当地近年来土地出让情况、近几年 GDP 增长情况、并考虑土地出让金的扣除项后进行的合理预测。

（二）项目收益预测假设

首先，国家及地方现行的法律法规无重大变化；

其次，国家宏观经济状况无重大变化；

然后，项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；

同时，土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照当地近三年 GDP 平均增长率近似值的 80%保持增长；

最后，无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目所在区域同类性质土地的交易价格

资源名称	项目位	用途	交易期间	面积（亩）	成交价（万	单价(万元/
濮工地2018-06号	工业园	三类工业用	2018.08.14	106.9	2,324.46	21.73
濮工地2018-05号	工业园	三类工业用	2018.08.14	100.4	2,182.50	21.73
濮工地2017-13号	工业园	工业用地	2018.05.17	79.68	1,721.17	21.60
濮工地2018-01号	工业园	三级工业用	2018.04.23	200.0	4,321.57	21.60
濮工地2017-09-01	工业园	工业用地	2017.12.26	59.57	1,199.40	20.13
濮工地2017-07号	工业园	工业用地	2017.09.18-2017.09.30	51.06	898.70	17.60
濮工地2017-06号	工业园	工业用地	2017.09.11-2017.09.25	261.9	5,658.60	21.6
濮工地2016-04号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	66.96	1,294.58	19.33
濮工地2015-14号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	38.82	853.93	22.00
濮工地2015-15号	工业园	工业用地	2016.09.12- 2016.09.23	41.81	777.73	18.60
平均单价						21.08

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的80%的近似值17.00万元/亩作为当地2018年居住用地的基准价格，并假定土地出让价格在此基础上保持合理增长。

（四）土地出让价格增长率（假设）

假设土地出让价格按照濮阳市2016年-2018GDP平均增速近似值的80%的近似值增长。

濮阳市2016年-2018年GDP同比增速分别为8.70%、8.10%、5.80%，近三年平均增速为7.53%。出于谨慎考虑，我们假设该项目腾空土地的出让价格年均增长率为6.00%（即7.50%的80%）。

（五）各项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

项目	2026年（万元）	2027年（万元）	合计（万元）
1、土地出让收入			
土地出让价格	25.56	27.10	
土地出让亩数	1,692.50	1,692.50	3,385.00
土地出让收入小计	43,258.95	45,859.33	89,118.28
2、土地出让基金及费用			
2-1 上解省财政费用	1,089.63	1,155.13	2,244.76
2-2 国有土地收益基金	726.42	770.09	1,496.51
2-3 农业土地开发资金	1,015.50	1,015.50	2,031.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,256.67	2,256.67	4,513.34
2-5 土地出让业务费	726.42	770.09	1,496.51
2-6 保障性安居工程资金	1,089.63	1,155.13	2,244.76
小计	6,904.27	7,122.61	14,026.88
净收益（1-2）小计	36,354.68	38,736.72	75,091.40
3、土地收益提取资金			
3-1 农田水利建设资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14

3-2 教育资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
净收益扣除小计	7,270.94	7,747.34	15,018.28
净收益(1-2-3)	29,083.75	30,989.37	60,073.12

经测算，该项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益为60,073.12万元。

5.2 现金流出

该项目计划申请发行专项债券23,600万元，2019年已申请2000万元，2020年已申请3500万元，2021年已申请发行5300万元，2022年已申请发行5400万元，2024年计划申请发行7400万元，本次申请发行500万元。期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本。期限均为5年，假设债券的票面利率为4.50%，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2019年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	90.00
2020年	2,000.00	3,500.00	-	5,500.00	4.50%	247.50
2021年	5,500.00	5,300.00	-	10,800.00	4.50%	486.00
2022年	10,800.00	5,400.00	-	16,200.00	4.50%	729.00
2023年	16,200.00	-	2,000.00	14,200.00	4.50%	639.00
2024年	14,200.00	7,400.00	3,500.00	18,100.00	4.50%	814.50
2025年	18,100.00	-	5,300.00	12,800.00	4.50%	576.00
2026年	12,800.00	-	5,400.00	7,400.00	4.50%	333.00
2027年	7,400.00	-	-	7,400.00	4.50%	333.00
2028年	7,400.00	-	7,400.00	-	4.50%	-
合计	**/**	**/**	**23,600.00**	**/**	**/**	**4,248.00**

5.3 资金平衡分析

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	90.00	90.00	-
2020 年	-	247.50	247.50	-
2021 年	-	486.00	486.00	-
2022 年	-	729.00	729.00	-
2023 年	2,000.00	639.00	2,639.00	-
2024 年	3,500.00	814.50	4,314.50	-
2025 年	5,300.00	576.00	5,876.00	-
2026 年	5,400.00	333.00	5,733.00	29,083.75
2027 年	-	333.00	333.00	30,989.37
2028 年	7,400.00	-	7,400.00	-
合计	23,600.00	4,248.00	27,848.00	60,073.12
本息覆盖倍数	**2.16**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目在土地出让价格以濮阳市2017-2019年GDP平均增速近似值7.50%的80%计算土地价格的增长时，在债券存续期内项目预期收益对债券本息覆盖倍数为2.16，项目预期收益能够和融资自求平衡，保障专项债券还本付息。

5.4 结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当

地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

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

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

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

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

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

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

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

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

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

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

（以下无正文）

此页无正文，为《濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目实施方案》之盖章页

河南濮阳工业园区管理委员会

河南濮阳工业园区财政局

二〇二〇年二月

清丰县张村城中村改造项目实施方案

项目单位：

项目主管单位：

财政局：

日期：二〇二二年五月

目 录

第一章 项目概况 **3**

1.1 项目名称 3

1.2 项目参与单位 3

1.3 项目性质 3

1.4 建设地点 4

1.5 建设规模及内容 4

1.6 项目手续 4

1.7 建设期 6

1.8 项目总投资 6

1.9 主要经济技术指标 6

1.10 主管部门责任 7

第二章 项目社会经济效益 **8**

2.1 项目建设背景 8

2.2 项目的提出 8

2.3 社会效益 9

2.4 经济效益 10

2.5 项目公益性 10

第三章 项目投资估算与资金筹措 **11**

3.1 估算范围 11

3.2 估算说明 11

3.3 投资估算 11

3.4 资金筹措计划 13
3.5 债券资金使用合规性 14
3.6 项目资金保障措施 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 16
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 24
5.4 总体评价结果 25
5.5 敏感性分析 25
第六章 风险分析 26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 27
第七章 事前绩效评估 29
7.1 项目概况 29
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

清丰县张村城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

清丰县住房和城乡建设局。

2.项目单位

清丰县住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	清丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410922MB1902933N
住所	河南省清丰县春晖路 28 号
负责人	丁洪涛
登记机关	中共濮阳市委办公室濮阳市人民政府办公室

清丰县住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目涉位于清丰县经一路以东，马庄路以西，新店路以南、长安路以北。

1.5 建设规模及内容

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司出具的《清丰县张村城中村改造项目可行性研究报告》以及清丰县发展和改革委员会《关于清丰县张村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（召发改〔2022〕19号）：项目主要建设内容包括：

本项目清丰县张村城中村改造项目，总建筑面积 168,517.94 平方米，其中：地上建筑面积 120,592.75 平方米、地下建筑面积 47,925.19 平方米，建设安置房 800 套。配套建设绿地、道路硬化、给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置机动车停车位 2043 个，非机动车停车位 2660 个。

1.6 项目手续

（一）立项审批

2022 年 2 月 18 日，清丰县发展和改革委员会作出《关于清丰县张村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（清发改〔2022〕19 号），原则同意清丰县张村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等进行批复。

（二）用地说明

2022 年 3 月 20 日，清丰县住房和城乡建设局取得《不动产权证书》（豫（2022）清丰县不动产权第 0002809 号），宗地坐落

于清丰县马庄桥镇新店路南侧、马庄路西侧；面积为53,237.58平方米。

（三）规划审批

2022年3月1日，清丰县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第410922202200008号），载明，用地单位是清丰县住房和城乡建设局，用地位置是清丰县马庄路西，新店路南，经一路东，长安路北。

2022年04月06日，清丰县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 410922202100391 号），载明，建设单位是清丰县住房和城乡建设局，建设规模是：总建筑面积 168,517.94 平方米，其中：地上建筑面积120,592.75平方米、地下建筑面积47,925.19平方米。

（四）环评备案

2022 年 3 月 29 日，清丰县环境保护局作出《关于清丰县张村城中村改造项目办理环境影响评价手续的情况说明》，载明，无需办理环境影响评价手续。

（五）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2018年4月20日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整濮阳市2018年棚改项目计划的通知》（豫保安居办函〔2018〕8号），清丰县张村城中村改造项目已纳入河南省2018年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

清丰县张村城中村改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、列入国家

棚改计划相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为在建项目，本项目已纳入国家2018年棚户区改造规划，目前项目前期工作正在有序进行，因资金原因尚未完全开工，计划2022年5月开工，预计完工时间2025年4月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为61,601.89万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	㎡	53,238.8	合79.86亩
2	总建筑面积	㎡	168,517.94	
2.1	地上建筑面积	㎡	120,592.75	
2.1.1	住宅	㎡	88,000.00	11栋，均为20层
2.1.2	配套设施	㎡	32,592.75	
其中	商业	㎡	19,894.89	
	物业管理用房	㎡	725.69	
	社区服务用房	㎡	380.00	
	幼儿园	㎡	3,936.17	
	老年公寓	㎡	5,925.60	
	开闭所	㎡	161.83	
	配电室	㎡	331.53	
	垃圾中转站	㎡		
	换热站	㎡	307.04	
	公厕	㎡	50.00	
	地下车库地上部分	㎡	850.00	
	大门	㎡	30.00	
2.2	地下建筑	㎡	47,925.19	地下1层
其中	地下车库	㎡	37,292.48	地下人防7235.57㎡
	地下储藏室	㎡	10,632.71	

序号	名称	单位	数值	备注
3	建筑占地面积	㎡	11,263.22	
4	道路硬化面积	㎡	22,985.00	
5	绿地面积	㎡	18,990.00	
6	容积率	—	2.27	
7	建筑密度	%	21.16%	
8	绿地率	%	35.7%	
9	总居住户数	户	800	
10	总居住人数	人	2800	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	机动车停车位	个	2043	
12.1	地上机动车停车位	个	493	
12.2	地下机动车停车位	个	1550	
13	非机动车停车位	个	2660	
13.1	地上非机动车停车位	个	2660	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造，是中国政府提议并组织实施制定《棚户区征收标准》，各地政府严格按照《棚户区征收标准》和相关的法律法规，针对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程，完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

2018 年 10 月 8 日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”

2.2 项目的提出

国务院下发《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》,《意见》提出，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017 年，简称三年计划）要求各省、各部门加快城市、国有工矿、国有林区户区

改造和国有垦区危房改造，明确 2015 年至 2017 年三年改造各类棚户区 1800 万户。2015 年棚改计划改造 580 万户，2016 年计划改造 620 万户。2017 年计划改造 600 万户。

《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》也指出：要统筹城乡规划，优化村庄布局，建设富裕、民主、文明、和谐的社会主义新农村。按照规划先行、就业为本、量力而行、群众自愿原则，积极稳妥开展新型农村社区建设试点，促进土地集约利用、农业规模经营、农民就近就业、农村环境改善。到 2015 年，河南省全省城镇化质量和水平稳步提升，基本公共服务水平和均等化程度全面提高，初步形成发展活力彰显、崛起态势强劲的经济区域；到 2020 年，全省城镇化达到或接近全国平均水平，城乡基本公共服务趋于均等化，基本形成城乡经济社会发展一体化新格局，建设成为城乡经济繁荣、人民生活富裕、生态环境优良、社会和谐文明，在全国具有重要影响的经济区。

2.3 社会效益

党的十九大提出，要“努力形成全体人民各尽其能、各得其所而又和谐相处的局面”，实现“社会更加和谐”。关于加强党的执政能力建设的决定把构建社会主义和谐社会作为党执政的重要目标，并把和谐社会建设摆在同经济建设、政治建设、文化建设并列的突出位置。而棚户区改造是涉及地方经济、城市建设、社会事业全面发展,改善民生,构建和谐社会的一项复杂的系统工程。狭义的说,是棚户区的改造,广义的说,是关系城市、城区社会、经济全面协调发展的重大课题。随着

城市开发建设不断推进和土地政策进一步加强宏观调控棚户区改造将成为城市开发建设的重点,更是一项民心工程、民生工程,关系着人民群众最关心、最直接、最现实的利益,具有非常广泛的经济和社会意义。

2.4 经济效益

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

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

2.5 项目公益性

本项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。棚户区改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

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

本项目投资构成主要为拆迁补偿费、安置房建设投资和建设期利息三部分。其中安置房建设主要包括建安费用、其他费用、预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资[2002]15号；

2．国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA 01-31-2016）；

4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA 02-31-2016）；

5.《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）及其计价办法、有关规定和相关解释等；

6.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）；

7.濮阳市人民政府《关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准》的通知（濮政文[2014]69号）；

8.《濮阳市建设工程材料基准价格信息》。

3.3 投资估算

项目总投资61,601.89万元，其中：工程费用49,378.87万元，拆迁安置补偿费用4,565.66万元，其他费用3,094.25万元，基本预备费4,563.10万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	购置费用	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	35,195.24	13,699.64	484.00	0.00	49,378.87
1	主体建设费用	34,306.76	8,576.69	0.00	0.00	42,883.45
1.1	住宅	16,192.00	4,048.00			20,240.00
1.2	配套设施	5,614.38	1,403.59			7,017.97
1.2.1	商业	3,183.18	795.80			3,978.98
1.2.2	物业管理用房	121.92	30.48			152.39
1.2.3	社区服务用房	63.84	15.96			79.80
1.2.4	幼儿园	787.23	196.81			984.04
1.2.5	老年公寓	1,185.12	296.28			1,481.40
1.2.6	开闭所	27.19	6.80			33.98
1.2.7	配电室	55.70	13.92			69.62
1.2.8	垃圾中转站	0.00	0.00			0.00
1.2.9	换热站	54.04	13.51			67.55
1.2.10	公厕	9.20	2.30			11.50
1.2.11	地下车库地上部分	122.40	30.60			153.00
1.2.12	大门（门卫房）	4.56	1.14			5.70
1.3	地下建筑	12,500.39	3,125.10			15,625.48
1.3.1	地下车库	7,694.57	1,923.64			9,618.21
1.3.2	地下人防	2,083.84	520.96			2,604.80
1.3.3	地下储藏室	2,721.97	680.49			3,402.47
2	设备购置			484.00		484.00
3	辅助工程	888.48	5,122.95	0.00	0.00	6,011.42
3.1	道路及硬化	643.59				643.59
3.2	绿化	151.92				151.92
3.3	围墙	52.97				52.97
3.4	大门	40.00				40.00
3.5	基础设施	0.00	5,122.95			5,122.95
3.5.1	给水工程		589.81			589.81
3.5.2	排水工程		926.85			926.85
3.5.3	电力工程		1,853.70			1,853.70

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	购置费用	其他费用	合计
3.5.4	热力工程		589.81			589.81
3.5.5	燃气工程		539.26			539.26
3.5.6	消防工程		421.29			421.29
3.5.7	弱电工程		202.22			202.22
二	第二部分其他费用				7,659.91	7,659.91
1	拆迁安置补偿费				4,565.66	4,565.66
2	建设单位管理费				533.79	533.79
3	工程监理费				306.25	306.25
4	建设项目前期工作咨询费				28.00	28.00
5	水土保持费				10.00	10.00
6	工程勘察费				395.03	395.03
7	工程设计费				590.80	590.80
8	环境影响评价费用				3.00	3.00
9	招标代理服务费				15.00	15.00
10	施工图预算编制费				12.80	12.80
11	施工图审查费				29.54	29.54
12	劳动安全卫生评审费				49.38	49.38
13	城市基础设施配套费				1,120.66	1,120.66
13.1	安置房				396.00	396.00
13.2	非安置房				724.66	724.66
	第一、二部分费用合计					57,038.78
三	基本预备费					4,563.10
四	建设投资					61,601.89

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

本项目总投资 61,601.89 万元，其中：财政资金安排 34,601.89 万元，申请专项债券资金 27,000.00 万元。

除专项债券外，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.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	财政资金	5,000.00	20,000.00	9,601.89	34,601.89
2	专项债资金	17,000.00		10,000.00	27,000.00
合计		22,000.00	20,000.00	19,601.89	61,601.89

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，

执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);

8.《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额27,000.00万元。已于2022年使用债券资金17,000.00万元，本次申请使用9,300.00万元。假设债券票

面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

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	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第2年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第3年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第4年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第5年	27,000.00		27,000.00		4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		27,000.00	27,000.00			6,075.00	33,075.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期2年，假设可出让居住建设用地面积第一年出让40%，第二年出让60%。

2.项目运营模式

项目运营期内，清水县张村城中村改造项目单位将清表土地交付至清丰县自然资源部门，清丰县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，清丰县财政局根据清丰县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目运营收入为可出让土地的出让收入。

（1）出让收入

①拟出让面积

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，按照清丰县国土空间规划，经国土部门核实，项目征收改造区可出让土地330亩，均为集体建设用地，由国土收储部门按土地出让计划进行出让。第一年出让总出让面积的40%，第二年出让总出让面积的60%。

②出让价格

项目土地出让价格参照清丰县国土资源局成交的项目区域5公里以内居住用地成交价格进行预测：

项目周边居住用地出让价格一览表

宗地编号	地块位置	土地性质	土地面积（亩）	出让年限（年）	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
清地 2020-C-60	清丰县安康路北侧、诚睦路东侧	城镇住宅—普通商品住房用地	73.22	70	13890	189.69
清地 2021-C-24	清丰县诚睦路西侧、新民路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	67.67	70	11504.108	170.00
清地 2021-C-66	县诚睦路西侧、江滨路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	41.45	70	7045.6883	170.00

根据漯河市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为185.00万元/亩，第二年土地成交单价为194.25万元/亩。

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3%。

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

（2）农业开发基金：土地出让面积×25元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49号，清丰县周边土地出让平均纯收益标准按照第九等别，标准为25元/平方米。

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

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2%。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用

权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

（4）保障性安居工程资金：土地出让收入*3%

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

（5）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-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

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

（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-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制

企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

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

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	合计
一	**营业收入**	**24,420.00**	**38,461.50**	**62,881.50**
1	土地出让收入	24,420.00	38,461.50	62,881.50
1.1	出让价格（万元/亩）	185.00	194.25	
	数量（亩）	132.00	198.00	
二	**出让基金及费用（万元）**	**2,019.60**	**3,175.93**	**5,195.53**
1	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	732.60	1,153.85	1,886.45
2	农业土地开发资金（30 元/平方米*30%）	66.00	99.00	165.00
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	488.40	769.23	1,257.63
4	保障性安居工程资金（土地出让收入的 3%）	732.60	1,153.85	1,886.45
三	**土地开发成本（土地出让收入的 2%）**	**488.40**	**769.23**	**1,257.63**
四	土地出让收益	21,912.00	34,516.34	56,428.34
五	**土地收益提取各类资金**	**4,382.40**	**6,903.26**	**11,285.66**
1	教育资金（土地出让收益的 10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
2	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
六	**土地出让净收益**	**18,018.00**	**28,382.31**	**46,400.31**

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	62,881.50				24,420.00	38,461.50
经营活动支出（含税费）	16,481.19				6,402.00	10,079.19
经营活动产生的现金净额	46,400.31		-	-	18,018.00	28,382.31
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	61,601.89	32,000.00	20,000.00	9,601.89		
投资活动产生的现金净额	61,601.89	32,000.00	20,000.00	9,601.89		
三、融资活动产生的现金						
财政资金	34,601.89	5,000.00	20,000.00	9,601.89		
债券资金	27,000.00	27,000.00				
偿还债券本金	27,000.00		-			27,000.00
支付债券利息	2,430.00				1,215.00	1,215.00
融资活动产生的现金净额	32,171.89	32,000.00	20,000.00	9,601.89	-1,215.00	-28,215.00
四、净现金流量	16,970.31			-	16,803.00	167.31
五、累计现金流量	16,970.31		-	-	16,803.00	16,970.31

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 46,400.31 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.40。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		1,215.00	1,215.00	
第 2 年		1,215.00	1,215.00	
第 3 年		1,215.00	1,215.00	
第 4 年		1,215.00	1,215.00	18,018.00
第 5 年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	28,382.31
合计	27,000.00	6,075.00	33,075.00	46,400.31
本息覆盖倍数	1.40			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在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46,400.31万元，应付债券本金及利息合计33,075.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
债券本息合计	33,075.00	33,075.00	33,075.00	33,378.75
项目收益	46,400.31	41,998.61	45,576.25	46,400.31
覆盖倍数	1.40	1.27	1.38	1.39

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

本项目拟申请债券资金总额27,000.00万元用于项目建设，期限5年。项目单位为清丰县住房和城乡建设局，项目主管部门为清丰县住房和城乡建设局。

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，已取得项目土地用途与建设内容是否匹配等、环评等手续，项目成熟度较高。

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

4. 项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

南乐县2020年棚户区改造项目
实施方案

南乐县住房和城乡建设局

第一章 项目概况 2

1.1 项目名称 2
1.2 项目单位 2
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 项目总投资 4
1.8 主要技术经济指标 4
1.9 主管部门责任 4

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 6

第三章 项目投资估算与资金筹措 8

3.1 估算范围 8
3.2 估算说明 8
3.3 投资估算 9
3.4 资金筹措计划 17
3.5 资金使用计划 17
3.6 项目资金保障措施 17

第四章 项目专项债券融资方案 18

4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划 18
4.3 债券规模和期限安排 19
4.4 投资者保护措施 19

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 20

5.1 项目净收益情况 20
5.2 债券应付本息情况 23
5.3 资金平衡情况 23
5.4 结论 24
5.5 独立第三方专业机构的评估意见 24

第六章 风险分析 26

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26

第七章 绩效评估情况 28

7.1 事前绩效评估工作开展情况 28
7.2 评估结果 28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南乐县2020年棚户区改造项目。

1.2 项目单位

南乐县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于濮阳市南乐县。

1.5 建设规模及内容

南乐县2020年棚户区改造项目中包含南街城中村改造项目、赵藏固城中村改造项目以及原林业局家属院片区棚户区改造项目等3个具体项目，具体建设规模及内容如下：

南街城中村改造项目项目共有两个安置区：A安置区总占地面积6,670.00㎡（合10.00亩），建设安置住房100套，规划总建筑面积16,100.00㎡，其中地上建筑13,340.00㎡：包括安置住宅11,000.00㎡，配套设施用房2,340.00㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积2,760.00㎡：包括人防地下室968.21㎡（可规划车位24个），普通车库1,883.79㎡（可规划车位46个）。配套基础设施绿化面积2,700.72㎡，道路、广场硬化面积3,082.87㎡,安置区可容纳人数320人;B安置区总占地面积15,110.00㎡（合22.65亩），建设安置住房230套，规划总建筑面积36,660.00㎡，其中地上建筑30,220.00㎡：包括安置住宅25,300.00㎡，配套设

施用房 4,920.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 6,440.00 ㎡：包括人防地下室 2,155.04 ㎡（可规划车位 54 个），普通车库 4,192.96 ㎡（可规划车位 106 个）。配套基础设施绿化面积 6,011.28 ㎡，道路、广场硬化面积 6,861.88 ㎡，安置区可容纳人数 736 人。

赵藏固城中村改造项目安置区总占地面积 83,460.00 ㎡（合 125.13 亩），建设安置住房 1,300 套，规划总建筑面积 210,920.00 ㎡，其中地上建筑 166,920.00 ㎡：包括安置住宅 143,000.00 ㎡，配套设施用房 23,920.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 44,000.00 ㎡：包括人防地下室 11,968.16 ㎡（可规划车位 291 个），普通车库 32,031.84 ㎡（可规划车位 809 个）。配套基础设施绿化面积 33,384.00 ㎡，道路、广场硬化面积 38,107.84 ㎡，安置区可容纳人数 4,160 人。

原林业局家属院片区棚户区改造项目安置区总占地面积 5,194.80 ㎡（合 7.79 亩），建设安置住房 78 套，规划总建筑面积 13,029.60 ㎡，其中地上建筑 10,389.60 ㎡：包括安置住宅 8,580.00 ㎡，配套设施用房 1,809.60 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,640.00 ㎡：包括人防地下室 744.93 ㎡（可规划车位 18 个），普通车库 1,895.07 ㎡（可规划车位 48 个）。配套基础设施绿化面积 2,077.92 ㎡，道路、广场硬化面积 2,371.95 ㎡，安置区可容纳人数 250 人。

1.6 建设期

本项目工程建设期计划为 3 年。

1.7 项目总投资

项目总投资 98,589.44 万元，其中：工程建设费用 66,539.44 万元，工程建设其他费用 27,355.26 万元，基本预备费 4,694.74 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名　　称	单位	数据
一	**建筑面积**		
1	南街城中村改造项目	m2	52,760.00
2	赵藏固城中村改造项目	m2	210,920.00
3	原林业局家属院片区棚户区改造项目	m2	13,029.60
二	**经济数据**		
1	总投资	万元	98,589.44
2	资金筹措	万元	98,589.44
3	其中：借款	万元	0.00
4	专项债券资金	万元	71,200.00
5	资本金	万元	27,389.44
6	建设资本金占总投资比例	%	27.78

1.9 主管部门责任

本项目主管部门南乐县住房和城乡建设局在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。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。具体如下：

1、配合做好南乐县2020年棚户区改造项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

2、监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

3、做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

4、根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、本项目通过现代化安置小区的建设，可改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人文本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进家庭和谐幸福。

2、项目的实施可有效提升南乐县的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。

3、项目的实施有利于南乐县土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

综上所述，本项目的实施对于改善南乐县的城市环境，改善投资环境促进生产，扩大投入、推动国民经济发展，提高和改善居民的生活和健康水平，具有十分重要的意义。

2.2 经济效益

1、直接经济效益

（1）本项目的建设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，可促进域内建筑材料、交通运输等其他行业发展，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（2）本项目可带来就业机会。在建设期和运营期将直接创造大量临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、绿化、保洁等。

2、间接经济效益

（1）实现土地增值。项目的实施有利于进一步改善南乐县城市

面貌，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模创造良好的环境。带动地方经济持续稳定健康发展，促进当地土地增值。

（2）维护社会稳定。项目的实施可以有效改善居民的居住环境和生活条件，让他们摆脱棚户区（城中村）脏、乱、差及治安、消防等隐患带来的生命和财产安全的威胁。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程建设费、工程建设其他费用、基本预备费。

3.2 估算说明

本项目投资估算依据为：

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备费及工器具购置费，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和濮阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入，建筑材料价格均依据濮阳市现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

2、工程建设其他费用

用本项目工程建设其他费用包括土地使用费用、建设单位管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）建设管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》财建〔2016〕504号文件规定计入。

（2）根据《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），环境影响咨询服务费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费等均依据市场价计入，鉴于此报告编制为项目前期阶段，除项目前期咨询费按照实际支出计入外，其余支出暂按照相关取费标准计算计入：

环境影响咨询服务费：计价格〔2002〕125 号，以 26200 元计

入；

勘察设计费：豫发改收费〔2006〕1158 号，工程勘察费以工程建设估算的 0.98%计入；工程设计费以工程建设估算的 2.3%计入；

招标代理：计价格〔2002〕1980 号，以工程建设估算的 0.13%计入；

工程监理：豫发改收费〔2007〕534 号以工程建设估算的 2.3%计入。

（3）工程造价咨询服务费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765 号），以第一部分工程费用的 0.94%计入，主要包括设计概算的编制与审核、施工图预算、标底投标报价编制、编制工程量清单等。

（4）施工图审查费：以设计收费的 5%计入。

（5）场地准备及临时设施费：按照工程费用的 0.13%计入。

3、预备费

基本预备费根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%进行估算。

3.3 投资估算

南乐县 2020 年棚户区改造项目总投资 98,589.44 万元，工程费用 66,539.44 万元、工程建设其他费用 27,355.26 万元、基本预备费 4,694.74 万元，估算结果如下表：

南街城中村改造项目安置房建设投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
一	工程费用	9,986.05	2,777.36	240.00		13,003.40	67.23			
1	主体工程	9,581.90	2,230.68			11,812.58	61.08		52,760.00	
1.1	住宅建筑	5,989.50	1,089.00			7,078.50	36.60	m^2	36,300.00	1,950.00
1.2	配套设施用房	1,016.40	217.80			1,234.20	6.38	m^2	7,260.00	1,700.00
1.3	地下建筑	2,576.00	377.20			2,953.20	15.27	m^2	9,200.00	3,210.00
2	室外配套公用工程	404.15	546.68			950.83	4.92			
2.1	道路、广场硬化	278.45				278.45	1.41	m^2	9,944.75	280.00
2.2	绿化景观	69.70				69.70	0.36	m^2	8,712.00	80.00
2.3	室外管网		546.68			546.68	2.83			
其中	给水工程		87.12			87.12	0.45	m^2	21,780.00	40.00
	雨水工程		54.45			54.45	0.28	m^2	21,780.00	25.00
	污水工程		54.45			54.45	0.28	m^2	21,780.00	25.00
	电力工程		217.80			217.80	1.13	m^2	21,780.00	100.00
	燃气工程		76.23			76.23	0.39	m^2	21,780.00	35.00
	消防工程		56.63			56.63	0.29	m^2	21,780.00	26.00
2.4	大门	20.00				20.00	0.10	项	2.00	100,000.00
2.5	围墙	36.00				36.00	0.19	m	600.00	600.00
3	设施设备购置			240.00		240.00	1.24			
3.1	电梯			240.00		240.00	1.24	部	10.00	240,000.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
二	工程建设其他费用				5,416.64	5,416.64	28.01			
1	土地使用费用				3,591.50	3,591.50	18.57	亩	32.65	110万元/亩
2	拆迁补偿费				587.48	587.48	3.04	亩	1.00	587.48万元
3	建设单位管理费				161.24	161.24	0.83	工程费用		
4	工程监理费				299.08	299.08	1.55	工程费用		
5	前期工作咨询费				2.62	2.62	0.01	项	1.00	26,200.00
6	工程造价咨询服务费				110.53	110.53	0.57	工程费用		
7	节能评估咨询费				2.62	2.62	0.01	项	1.00	26,200.00
8	工程勘察费				127.43	127.43	0.66	工程费用		
9	工程设计费				305.58	305.58	1.58	工程费用		
10	环境影响咨询服务费				2.62	2.62	0.01	项	1.00	26,200.00
11	招标代理服务费				16.90	16.90	0.09	工程费用		
12	施工图审查费				15.28	15.28	0.08	工程设计费	410.00	0.05
13	场地准备及临时设施费				14.30	14.30	0.07	工程费用		
14	地震安全性评价				5.34	5.34	0.03	项	1.00	53,400.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
	费									
15	城市基础设施配套费				174.11	174.11	0.90	建筑面积	52,760.00	33.00
三	第一二费用之和					18,420.05	95.24			
四	预备费				921.00	921.00	4.76	一+二		0.05
五	建设投资	9,986.05	2,777.36	240.00	21.00	19,341.05	100.00			

赵藏固城中村改造项目安置房建设投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
一	工程费用	40,981.69	8,906.45	384.00		50,272.14	67.59			
1	主体工程	39,588.80	6,811.60			46,400.40	62.39		210,920.00	
1.1	住宅建筑	25,740.00	4,680.00			30,420.00	40.90	m^2	156,000.00	1,950.00
1.2	配套设施用房	1,528.80	327.60			1,856.40	2.50	m^2	10,920.00	1,700.00
1.3	地下建筑	12,320.00	1,804.00			14,124.00	18.99	m^2	44,000.00	3,210.00
2	室外配套公用工程	1,392.89	2,094.85			3,487.74	4.69			
2.1	道路、广场硬化	1,067.02				1,067.02	1.43	m^2	38,107.84	280.00
2.2	绿化景观	267.07				267.07	0.36	m^2	33,384.00	80.00
2.3	室外管网		2,094.85			2,094.85	2.82			
其	给水工程		333.84			333.84	0.45	m^2	83,460.00	40.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
中	雨水工程		208.65			208.65	0.28	m^2	83,460.00	25.00
	污水工程		208.65			208.65	0.28	m^2	83,460.00	25.00
	电力工程		834.60			834.60	1.12	m^2	83,460.00	100.00
	燃气工程		292.11			292.11	0.39	m^2	83,460.00	35.00
	消防工程		217.00			217.00	0.29	m^2	83,460.00	26.00
2.4	大门	30.00				30.00	0.04	项	3.00	100,000.00
2.5	围墙	28.80				28.80	0.04	m	480.00	600.00
3	设施设备购置			384.00		384.00	0.50			
3.1	电梯			384.00		384.00	0.50	部	16.00	240,000.00
二	工程建设其他费用				220,560.01	20,560.01	27.64			
1	土地使用费用				13,764.30	13,764.30	18.51	亩	125.13	110 万元/亩
2	拆迁补偿费				2,025.74	2,025.74	2.72	项	1.00	2025.74 万元
3	建设单位管理费				623.37	623.37	0.84	工程费用		
4	工程监理费				1,156.26	1,156.26	1.55	工程费用		
5	前期工作咨询费				2.62	2.62	0.00	项	1.00	26,200.00
6	工程造价咨询服务费				427.31	427.31	0.57	工程费用		

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
7	节能评估咨询费				2.62	2.62	0.00	项	1.00	26,200.00
8	工程勘察费				492.67	492.67	0.66	工程费用		
9	工程设计费				1,181.40	1,181.40	1.59	工程费用		
10	环境影响咨询服务费				2.62	2.62	0.00	项	1.00	26,200.00
11	招标代理服务费				65.35	65.35	0.09	工程费用		
12	施工图审查费				59.07	59.07	0.08	工程设计费	410.00	0.05
13	场地准备及临时设施费				55.30	55.30	0.07	工程费用		
14	地震安全性评价费				5.34	5.34	0.01	项	1.00	53,400.00
15	城市基础设施配套费				696.04	696.04	0.94	建筑面积	210,920.00	33.00
三	第一二费用之和					70,832.15	95.24			
四	预备费				3,541.61	3,541.61	4.76	一+二		
五	建设投资	40,981.69	8,906.45	384.00	3,541.61	74,373.76	100.00			

原林业局家属院片区棚户区改造项目安置房建设投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
一	工程费用	2,569.58	550.32	144.00		3,263.90	66.96			
1	主体工程	2,427.74	419.93			2,847.67	58.42		13,029.60	
1.1	住宅建筑	1,544.40	280.80			1,825.20	37.44	m^2	9,360.00	1,950.00
1.2	配套设施用房	144.14	30.89			175.03	3.59	m^2	1,029.60	1,700.00
1.3	地下建筑	739.20	108.24			847.44	17.38	m^2	2,640.00	3,210.00
2	室外配套公用工程	141.84	130.39			272.23	5.58			
2.1	道路、广场硬化	66.41				66.41	1.36	m^2	2,371.95	280.00
2.2	绿化景观	16.62				16.62	0.34	m^2	2,077.92	80.00
2.3	室外管网		130.39			130.39	2.67			
其中	给水工程		20.78			20.78	0.43	m^2	5,194.80	40.00
	雨水工程		12.99			12.99	0.27	m^2	5,194.80	25.00
	污水工程		12.99			12.99	0.26	m^2	5,194.80	25.00
	电力工程		51.95			51.95	1.07	m^2	5,194.80	100.00
	燃气工程		18.18			18.18	0.37	m^2	5,194.80	35.00
	消防工程		13.51			13.51	0.28	m^2	5,194.80	26.00
2.4	大门	30.00				30.00	0.62	项	3.00	100,000.00
2.5	围墙	28.80				28.80	0.59	m	480.00	600.00
3	设施设备购置			144.00		144.00	2.95			
3.1	电梯			144.00		144.00	2.95	部	6.00	240,000.00
二	工程建设其他费用				1,378.61	1,378.61	28.28			

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
1	土地使用费用				856.90	856.90	17.58	亩	7.79	110 万元/亩
2	拆迁补偿费				201.87	201.87	4.14	项	1.00	201.87 万元
3	建设单位管理费				40.47	40.47	0.83	工程费用		
4	工程监理费				75.07	75.07	1.54	工程费用		
5	前期工作咨询费				2.62	2.62	0.05	项	1.00	26,200.00
6	工程造价咨询服务费				27.74	27.74	0.57	工程费用		
7	节能评估咨询费				2.62	2.62	0.05	项	1.00	26,200.00
8	工程勘察费				31.99	31.99	0.66	工程费用		
9	工程设计费				76.70	76.70	1.57	工程费用		
10	环境影响咨询服务费				2.62	2.62	0.05	项	1.00	26,200.00
11	招标代理服务费				4.24	4.24	0.09	工程费用		
12	施工图审查费				3.84	3.84	0.08	工程设计费	410.00	0.05
13	场地准备及临时设施费				3.59	3.59	0.07	工程费用		
14	地震安全性评价费				5.34	5.34	0.11	项	1.00	53,400.00
15	城市基础设施配套费				43.00	43.00	0.88	建筑面积	13,029.60	33.00
三	第一二费用之和					4,642.50	95.24			
四	预备费				232.13	232.13	4.76	一+二		
五	建设投资	2,569.58	550.32	144.00	232.13	4,874.63	100.00			

3.4 资金筹措计划

本项目计划总投资 98,589.44 万元，其中，拟申请使用专项债券资金 71,200.00 万元，占本项目总投资的 72.22%，剩余部分由财政资金统筹安排。

3.5 资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 71,200.00 万元，2021 年使用债券资金 35,000.00 万元、2022 年使用债券资金 26,300.00 万元、2024 年使用债券资金 3,900.00 万元、2025 年使用债券资金 6,000.00 万元。

3.6 项目资金保障措施

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，省财政可采取适当方式扣回。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

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

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

4、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

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

6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

4.2 债券使用计划

本项目拟申请专项债资金 71,200.00 万元，其中，2021 年已发行债券资金 35,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 26,300.00 万元，2024 年计划使用 3,900.00 万元，已发行 2,000.00 万元，本次申请使用 1,900.00 万元。2025 年计划使用 6,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据《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）等文件的相关要求，对于专项

债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

4.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用专项债券 71,200.00 万元，债券期限 5 年期，为固定利率债券，利息每年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

项目实施主体在项目建设过程中将按期披露项目实施进度。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或项目实施主体发生对债券持有人有重大不利影响的事项时，项目实施主体在知悉事项发生后向本次债券投资者通报，并及时采取措施，保护投资者权益。

投资者保护的措施及原则包括：

1、预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，做好应对突发事件各项准备。

2、统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、审计等部门，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3、明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4、及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目净收益情况

1、基本假设条件及依据

本项目收入来源主要包括道路停车场收入、广告收入、公园运营收入、苗圃运营收入、摊位及商业用房出租出售收入等，相关收入的确定主要参考域内相似项目、地段运行情况，并基于如下假设进行预测：

（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）相关法律法规无重大变化；

（4）预测期内只涉及所使用的专项债券利息；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目运营净收益情况

本项目包括部分经营性项目，项目收入来源主要包括土地出让收入、商业配套用房销售收入以及机动车停车位出售收入等。项目建设期三年，在第三年采用一边建设、一边销售的模式运营，第五年实现全部收入。第三年至第五年土地出让及销售的比例暂按30%、30%、40%预计。

相关收入标准主要参考河南省、濮阳市南乐县类似项目收费情况，并结合南乐县当地经济发展状况进行适当调整。

（1）南街城中村改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地32.35亩、可供出售商业配套用房面积7,260.00㎡、可供出售车位152个。本项目收入情况

如下表所示：

单位：万元

序号	名称	单价（元/㎡、元/个）	数量（㎡、个、亩）	合计	2026	2027	2028
1	土地出让收入	-	32.35	7,156.11	2,033.00	2,134.61	2,988.49
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	7,260.00	10,890.00	3,267.00	3,267.00	4,356.00
3	车位销售收入	100,000.00	152.00	1,520.00	456.00	456.00	608.00
	合计	**-**	**-**	**19,566.11**	**5,756.00**	**5,857.61**	**7,952.49**

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款3%上解财政费用、按土地出让收入3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的5%和2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目				合计
	2024	2025	2026	
一、项目收入	**5,756.00**	**5,857.61**	**7,952.49**	**19,566.11**
减：土地出让缴纳税费	528.58	555	777.01	1,860.59
商业配套用房、车位销售缴纳税费	260.61	260.61	347.48	868.7
二、项目净收益	**4,966.81**	**5,042.00**	**6,828.00**	**16,836.82**

（2）赵藏固城中村改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地264.87亩、可供出售商业配套用房面积23,920.00㎡、可供出售车位809个。本项目收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	名称	单价（元/㎡、元/个）	数量（㎡、个、亩）	合计	2026	2027	2028
1	土地出让收入	-	264.87	58,591.63	16,645.49	17,477.45	24,468.69
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	23,920.00	35,880.00	10,764.00	10,764.00	14,352.00
3	车位销售收入	100,000.00	809.00	8,090.00	2,427.00	2,427.00	3,236.00

	合计	-	-	**102,561.63**	**29,836.49**	**30,668.45**	**42,056.69**

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款3%上解财政费用、按土地出让收入3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的5%和2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	**年份**			**合计**
	2026	**2027**	**2028**	
一、项目收入	**29,836.49**	**30,668.45**	**42,056.69**	**102,561.63**
减：土地出让缴纳税费	4,327.83	4,544.14	6,361.86	15,233.82
商业配套用房、车位销售缴纳税费	923.37	923.37	1,231.16	3,077.90
二、项目净收益	**24,585.29**	**25,200.94**	**34,463.67**	**84,249.90**

（3）原林业局家属院片区棚户区改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地32.21亩、可供出售商业配套用房面积1,030.00㎡、可供出售车位48个。本项目收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	**名称**	**单价（元/㎡、元/个）**	**数量（㎡、个、亩）**	**合计**	**2024**	**2025**	**2026**
1	土地出让收入	-	32.21	7,125.14	2,024.21	2,125.38	2,975.56
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	1,030.00	1,545.00	463.50	463.50	618.00
3	车位销售收入	100,000.00	48.00	480.00	144.00	144.00	192.00
	合计	-	-	**9,150.14**	**2,631.71**	**2,732.88**	**3,785.56**

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款3%上解财政费用、按土地出让收入3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税

费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的5%和2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份			合计
	2026	2027	2028	
一、项目收入	**2,631.71**	**2,732.88**	**3,785.56**	**9,150.14**
减：土地出让缴纳税费	526.29	552.6	773.65	1,852.54
商业配套用房、车位销售缴纳税费	42.53	42.53	56.7	141.75
二、项目净收益	**2,062.89**	**2,137.75**	**2,955.21**	**7,155.85**

5.2 债券应付本息情况

南乐县2020年棚户区改造项目计划申请使用债券资金71,200.00万元，假设债券利率为4.00%，期限5年，利息每年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2021年		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2022年	35,000.00	26,300.00		61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2023年	61,300.00	0.00		61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2024年	61,300.00	3,900.00		65,200.00	4.00%	2,608.00	2,608.00
2025年	65,200.00	6,000.00		71,200.00	4.00%	2,848.00	2,848.00
2026年	71,200.00		35,000.00	36,200.00	4.00%	1,448.00	36,448.00
2027年	36,200.00		26,300.00	9,900.00	4.00%	396.00	26,696.00
2028年	9,900.00			9,900.00	4.00%	396.00	396.00
2029年	9,900.00		3,900.00	6,000.00	4.00%	240.00	4,140.00
2030年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00
小计		71,200.00	71,200.00			14,480.00	85,680.00

5.3 资金平衡情况

经测算，南乐县2020年棚户区改造项目收益平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2021年		1,400.00	1,400.00	
2022年		2,452.00	2,452.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023 年		2,452.00	2,452.00	
2024 年		2,608.00	2,608.00	
2025 年		2,848.00	2,848.00	
2026 年	35,000.00	1,448.00	36,448.00	
2027 年	26,300.00	396.00	26,696.00	31,614.99
2028 年		396.00	396.00	32,380.70
2029 年	3,900.00	240.00	4,140.00	44,246.89
2030 年	6,000.00	240.00	6,240.00	
总计	71,200.00	14,480.00	85,680.00	108,242.58
本息覆盖倍数	1.26			

5.4 结论

债券存续期内，本项目累计净收益 108,242.58 万元，应付债券利息及本金合计 85,680.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26，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。

5.5 独立第三方专业机构的评估意见

1、会计师事务所评估意见

本项目经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审核评估，预期项目经营收益本息覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还所使用的专项债券资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、律师事务所评估意见

本项目经北京盈科（上海）律师事务所审核并出具法律意见书，结论性意见如下：

（1）南乐县 2020 年棚户区改造项目申请使用地方政府棚户区改造专项债券资金，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地

方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等有关要求，项目合法；

（2）南乐县住房和城乡建设局作为项目单位，主体合法。南乐县城市建设投资开发有限公司作为项目的建设单位，主体合法；

（3）本期地方政府棚户区改造专项债券拟由省级人民政府统一发行后，按规定转贷给南乐县住房和城乡建设局用于南乐县2020年棚户区改造项目，符合财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定；

（4）截至本法律意见书出具日前，南乐县2020年棚户区改造项目已取得各项相关审批手续；

（5）为相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的从业资格，且通过年度检验。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收益、商业配套用房销售收益以及车位销售收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算融资平衡结果时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：

首先在计算融资平衡结果时对于债券利率采用了较为谨慎的数值，与近期河南省发行的地方债券利率相比有一定的上浮。此外，在债券发行时省财政部门将与债券发行机构和投资者进行充分沟通，提前准备发行工作，对债券发行期的利率变化趋势进行科学预测，合理选择发行期限。

第七章 绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展情况

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定了《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估依据、评估内容和重点、评估原则和方法、评估程序和时间安排、评估人员构成及保障措施等内容。

7.2 评估结果

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

南乐县2021年棚户区改造项目
实施方案

日期：二〇二二年三月

目 录

第一章项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 建设单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 项目手续.....3
1.7 建设期.....5
1.8 项目总投资.....5
1.9 主要经济技术指标.....5
1.10 主管部门责任.....8
第二章 项目社会经济效益.....9
2.1 项目建设背景.....9
2.2 项目的提出.....16
2.3 社会效益.....17
2.4 经济效益.....19
2.5 公益性.....21
第三章项目投资估算与资金筹措.....22
3.1 估算范围.....22
3.2 估算说明.....22
3.3 投资估算.....22
3.4 资金筹措计划.....31
3.5 债券资金使用合规性.....31
3.6 项目资金保障措施.....32
第四章 项目专项债券融资方案.....33
4.1 编制依据.....33
4.2 债券使用计划.....33

4.3 债券信息披露.....34
4.4 投资者保护措施.....34
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....36
5.1 应付债券本息情况.....36
5.2 经营现金流入.....36
5.3 项目本息覆盖倍数.....44
5.4 总体评价结果.....44
第六章 风险分析.....45
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....45
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....45
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....45
第七章 事前绩效评估.....47
7.1 项目概况.....47
7.2 评估内容.....47
7.3 评估结论.....53

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南乐县2021年棚户区改造项目。

1.2 建设单位

1.主管部门

南乐县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2. 项目单位

南乐县住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	南乐县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114109230056411301
住所	南乐县光明路275号
负责人	王中伟
登记机关	南乐县人民政府办公室

南乐县住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关,具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目建设地点位于濮阳市南乐县县城区域内。



1.5 建设规模及内容

根据南乐县发展和改革委员会《关于南乐县 2021 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（乐发改审〔2021〕30 号）文件：本项目主要建设内容包括：本项目包含五个棚改项目，分别是南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区改造项目、南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）、南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）、南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目、南乐县藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）。本项目计划征收 2,367 户，拟建安置规模 3,551 套，安置房总建筑面积 626,120.00 ㎡，其中，地上建筑面积 473,090.00 ㎡，地下建筑面积 153,030.00 ㎡。建设配套基础设施、道路、广场硬化等配套设施。

项目 1 采取原地安置，安置区总占地面积 22,666.44 ㎡（合 34.00 亩），建设安置住房 369 套，规划总建筑面积 44,280.00 ㎡，其中，地上建筑 35,000.00 ㎡：包括安置住宅 32,700.00 ㎡，配套设施用房

2,300.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 9,280.00 ㎡：包括人防地下室 2,100.00 ㎡，普通车库 7,180.00 ㎡。配套基础设施绿化面积 9,070.00 ㎡，道路、广场硬化面积 10,346.78 ㎡，安置区可容纳人数 1,181 人。

项目 2 采取原地安置，安置区总占地面积 26,000.00 ㎡（合 39.00 亩），建设安置住房 432 套，规划总建筑面积 51,840.00 ㎡，地上建筑面积 40,590.00 ㎡，其中，住宅面积 30,590.00 ㎡，商业面积 10,000.00 ㎡；地下建筑面积 11,250.00 ㎡，其中，普通车库 8,750.00 ㎡，地下人防 2,500.00 ㎡。配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等，安置区可容纳人数约 1,383（户均 3.20 人计算）人。

项目 3 计划新开工安置房套数 1,128 套，安置房建筑面积 135,360.00 ㎡，其中，地上建筑面积 101,520.00 ㎡，地下建筑面积 33,840.00 ㎡。安置房占地面积 68,000.00 ㎡（约合 102 亩）。

项目 4 计划新开工安置房套数 300 套，安置房建筑面积 36,000.00 ㎡，其中，地上建筑面积 27,000.00 ㎡，地下建筑面积 9,000.00 ㎡。安置房占地面积 18,000.00 ㎡（约合 27 亩）。

项目 5 计划新开工安置房套数 1,322 套，安置房建筑面积 358,640.00 ㎡，其中，地上建筑面积 268,980.00 ㎡，地下建筑面积 89,660.00 ㎡。安置房占地面积 180,000.00 ㎡（约合 270 亩）。

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7

日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），本项目涉及的南乐县卫健委物资局暨石油公司片区项目、南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）、南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）、南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目、藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）均已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2.项目立项审批

（1）根据南乐县发展和改革委员会于2021年6月27日出具的《关于南乐县2021年棚户区改造项目项目建议书的批复》（乐发改审〔2021〕28号），同意本项目进行立项。本项目已经取得了项目建议书的批复。

（2）根据南乐县发展和改革委员会于2021年8月6日出具的《关于南乐县2021年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（乐发改审〔2021〕30号），同意本项目建设。本项目已经取得了可行性研究报告的批复。

3.项目规划、用地审批

根据南乐县自然资源局于2020年11月17日出具的《关于办理南乐县2021年棚户区改造项目土地预审及选址意见书的复函》（乐自然资函〔2020〕140号），本项目包含卫健委物资局暨石油公司片区、原林业局家属院片区二期、老城区、钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户

区、藏固城中村（丁藏固、张藏固、李藏固）五个棚户区，位于原址建设，不涉及新增建设用地，不用办理用地预审，不需要办理选址意见。

经核查，本项目已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期为36个月。预计开工日期为2022年6月，完工日期预计为2025年5月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为264,295.00万元。

1.9 主要经济技术指标

南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目-技术指标表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	㎡	54,666.94	97亩
其中	建设用地面积	㎡	54,666.94	97亩
2	本项目安置房用地积	㎡	22,666.44	34亩
3	总建筑面积	㎡	44,280.00	
3.1	地上建筑面积	㎡	35,000.00	
3.1.1	安置住宅	㎡	32,700.00	
3.1.2	配套设施用房	㎡	2,300.00	
3.2	地下建筑面积	㎡	9,280.00	
3.2.1	人防地下室	㎡	2,100.00	兼车库
3.2.2	普通地下车库	㎡	7,180.00	
4	建筑基地面积	㎡	3,250.00	
5	道路、广场硬化面积	㎡	10,346.78	
6	绿地面积	㎡	9,070.00	
7	容积率	—	1.54	

序号	名称	单位	数值	备注
8	建筑密度	%	14.35	≤30
9	绿地率	%	40.00	≥35
10	居住户数	户	369	
11	居住人数	人	1,181	3.2人/户
12	机动车停车位	辆	480	住宅1.3车位/户
其中	地面	辆	168	

南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）技术指标表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	㎡	76,000.00	114亩
其中	建设用地面积	㎡	76,000.00	114亩
2	总建筑面积	㎡	51,840.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	40,590.00	
其中：	商业面积	㎡	10,000.00	
	住宅面积	㎡	30,590.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	11,250.00	
其中：	普通车库	㎡	8,750.00	
	人防地下室	㎡	2,500.00	兼车库
3	本项目安置房占地	㎡	26,000.00	39亩
4	道路、广场硬化			
5	容积率	—	1.99	
6	绿地率	%	35.00	≥35
7	居住户数	户	432	
8	居住人数	人	1,383	3.2人/户
9	停车位	个	562	

南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	㎡	505,333.30	758亩
2	计划征收户数	户	752	
3	计划征收房屋建筑面积	㎡	67,680.00	
4	安置区户数	套	1,128	
5	安置房建筑面积	㎡	135,360.00	

序号	项目	单位	数值	备注
其中：	地上建筑面积	㎡	101,520.00	
	地下建筑面积	㎡	33,840.00	
6	安置房占地面积	亩	102.00	
7	绿地面积	㎡	24,000.00	
8	安置区居住人数	人	3,632	
9	容积率		1.99	
10	停车位	个	1,466	

南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	㎡	18,000.00	
2	计划征收户数	户	200	
3	计划征收房屋建筑面积	㎡	18,000.00	
4	安置房套数	套	300	
5	安置房建筑面积	㎡	36,000.00	
其中；	地上建筑面积	㎡	20,400.00	
	地下建筑面积	㎡	27,000.00	
6	安置房占地面积	亩	27.00	
7	绿地面积	㎡	6,000.00	
8	安置区居住人数	人	960	
9	容积率		2.00	
10	停车位	个	390	

南乐县藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	㎡		
2	计划征收户数	户	881	
3	计划征收房屋建筑面积	㎡	79,290.00	
4	安置房套数	套	1,322	
5	安置房建筑面积	㎡	358,640.00	
其中：	地上建筑面积	㎡	268,980.00	
	地下建筑面积	㎡	89,660.00	
6	安置房占地面积	亩	120.00	

序号	项目	单位	数值	备注
7	绿地面积	㎡	65,000.00	
8	安置区居住人数	人	4,230	
9	容积率		1.99	
10	停车位	个	1,718	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

1.我国棚户区改造概况

《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》中指出，要坚持生态优先、绿色发展，推进资源总量管理、科学配置、全面节约、循环利用，协同推进经济高质量发展和生态环境高水平保护。加强土地节约集约利用，加大批而未供和闲置土地处置力度，盘活城镇低效用地，支持工矿废弃土地恢复利用，完善土地复合利用、立体开发支持政策，新增建设用地规模控制在2,950万亩以内，推动单位GDP建设用地使用面积稳步下降。提高矿产资源开发保护水平，发展绿色矿业，建设绿色矿山。

棚户区改造,是中国政府提议并组织实施制定《棚户区征收标准》,各地政府严格按照《棚户区征收标准》和相关的法律法规，针对于城镇中历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程。完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老

等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

截至2012年9月，中国有超过1,200万户城镇低收入和少量中等偏下收入家庭居住在棚户区中。此外，中国各地还有不少“城中村”、城镇危旧房。棚户区特点就是房屋危旧、户距拥挤，公共设施不全，有的存在生命安全隐患。

2019年1月1日从市重大项目办了解到，2018年全市累计完成棚户区改造（征收、拆迁、腾退协议签订）34,323户，占全年任务的146%，涉及人口约15.2万人，占全年任务的180%，超额完成2.36万户的全年改造任务。

2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。同时对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策，严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行为。

下一步，要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，一是按照2018年政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，保证分配公平，确保按时完成全年棚改任务。二是严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿区、林区、垦区

棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。三是各地要严格评估财政承受能力，科学确定2019年度棚改任务。对棚改建设用地在新增用地计划中予以保障，通过拆旧建新、改扩建、翻建等多种方式，让更多住房困难群众早日住进新居。

据住房城乡建设部统计显示，2018年前过去的几年，我国进行了大规模的棚户区改造，近300万住房困难家庭的住房条件得到了改善，全国至少在各类棚户区居住的家庭有1,148万户，其中城市棚户区744万户，煤矿等工矿棚户区238万户，林区和农垦166万户。这些家庭中，低收入家庭为681万户，中等偏下收入家庭为467万户。2017年至2019年底，全国累计开工改造各类棚户区超过1,000万户。

中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。为实现以上目标，将重点推进以下几方面工作：一是继续研究拓宽保障性安居工程资金渠道，积极创新融资方式。二是督促各地全面落实工程质量责任制，在保证质量基础上，努力加快改造进度。三是加快已建成项目的竣工验收和配套设施建设，做好交付使用准备。

2020年1-9月份，全国新开工改造城镇老旧小区3.41万个，占年度计划任务小区数的86.70%，较8月末提高了16.00个百分点；涉及

居民636.43万户，占年度计划任务户数的90.10%，较8月末提高了13.80个百分点。其中，按小区数计，开工进展较快的地区：海南、宁夏、安徽、江苏、河北、甘肃、辽宁等7.00省份开工率均已达到或超过100.00%；开工进展较慢的地区：贵州74.40%，湖北66.50%，山西64.60%，广东55.70%，西藏54.50%。

但也要看到，与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。

2.河南省棚户区改造现状

根据《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户,加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

2014年河南省争取中央预算内资金52.49亿元，支持全省保障性住房及棚户区改造配套基础设施建设,全年开工建设保障性住房66.59万套，基本建成28.48万套。根据国家有关要求，结合我省实际，2015-2017年，全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户,加大棚户区改造配套基础设施建设

力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

截至到2016年底，全省已开工棚户区改造36.4万套，为目标任务的101.10%，其中货币化安置9.4万户（套），占已开工量的25.90%，货币化安置率较去年同期大幅度提高。驻马店市、濮阳市、许昌市、郑州市、洛阳市等开工率达到100%。实现全面开工的市（县）中，棚户区货币化安置率占已开工量50%以上的有商丘市和三门峡市。开封市、漯河市、新乡市、周口市、汝州市、济源市、兰考县、巩义市、新蔡县、邓州市、鹿邑县未按省政府要求8月底实现全面开工目标。

从基本建成目标完成情况看，2016年全省保障性安居工程基本建成目标任务为15万套。从2017年到2019年的三年间，河南省计划改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，并加大棚户区改造配套设施的建设力度，使城市基础设施更加完备、布局更加合理、运行更加安全、服务更加便捷。

3.南乐县棚户区改造现状

2019年棚户区改造项目总投资1.2亿元，建设任务673套，安置面积7.69万㎡。其中南孟村二期建设任务373套，安置面积4.37万㎡，部分主体已完工，目前正在进行主体置换；高庄村二期建设任务192套，安置面积2.5万㎡，部分工程正在装修；台前村二期建设任务108套，安置面积0.82万㎡，主体已完工。

4.棚户区改造的主要政策环境

（1）《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度主要内

容如下：

①多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

②确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

③落实税费减免政策。对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。落实好棚户区改造安置住房税收优惠政策，将优惠范围由城市和国有工矿棚户区扩大到国有林区、垦区棚户区。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

④完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解。

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

①赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

②建立规范的地方政府举债融资机制。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

③推广使用政府与社会资本合作模式。鼓励社会资本通过特许经营等方式,参与城市基础设施等有一定收益的公益性事业投资和运营。政府通过特许经营权、合理定价、财政补贴等事先公开的收益约定规则，使投资者有长期稳定收益。投资者按照市场化原则出资，按约定规则独自或与政府共同成立特别目的公司建设和运营合作项目。投资者或特别目的公司可以通过银行贷款、企业债、项目收益债券、资产证券化等市场化方式举债并承担偿债责任。政府对投资者或特别目的公司按约定规则依法承担特许经营权、合理定价、财政补贴等相关责任，不承担投资者或特别目的公司的偿债责任。

④加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好相关监管工作。

2.2 项目的提出

南乐县棚户区拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房 屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通 风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章， 排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。随着城市框架的拉大及城镇化的快速发展，改造区域已经成为制约城市的瓶颈， 因此急需对其进行改造。基于国务院发布的《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，河南省提出了《河南省人民政府办公厅于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》，南乐县政府依据 国家、省市相关文件，实施南乐县 2021 年棚户区改造项目。项目建成后可使南乐县城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此说，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要，是改善南乐县老城区棚户区地块城中村村民居住环境和生活水平的需要，同时推动南乐县城中村改造步伐，不断提高南乐县的经济发展水平和房地产市场。项目的建设符合《南乐县城市总体

规划》（2011-2030 年）与《南乐县土地利用总体规划》（2010-2020 年），并且目前项目已经列入河南省 2017 年棚户区改造计划。

因此，为了贯彻落实国家、河南省及南乐县各级政府关于 棚户区改造的实施指导意见，南乐县住房和城乡建设局提出了 南乐县 2021 年棚户区改造项目。

2.3 社会效益

《国务院办公厅关于改善农村人居环境的指导意见》中指出“以邓小平理论”、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入学习领会党的十八大和十八届二中、三中全会精神，贯彻落实党中央和国务院的各项决策部署，按照全面建成小康社会和建设社会主义新农村的总体要求，以保障农民基本生活条件为底线，以村庄环境整治为重点，以建设宜居村庄为导向，从实际出发，循序渐进，通过长期艰苦努力，全面改善农村生产生活条件。河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见》指出“棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力以西地块区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应”。

南乐县棚户区拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪 70-80 年

代由村民自建形成的自然村落房屋。建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房。济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。随着城市框架的拉大及城镇化的快速发展，改造区域已经成为制约城市的瓶颈，因此急需对其进行改造。基于国务院发布的《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，河南省提出了《河南省人民政府办公厅于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》，南乐县政府依据国家、省市相关文件，实施南乐县2021年棚户区改造项目。项目的建设符合《南乐县城市总体规划》（2011-2030年）与《南乐县土地利用总体规划》（2010-2020年），并且目前项目已经列入河南省2017年棚户区改造计划。项目建成后可使南乐县城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

因此说，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要，是改善南乐县老城区棚户区地块城中村村民居住环境和生活水平的需要，同时推动南乐县城中村改造步伐，不断提高南乐县的

经济发展水平和房地产市场。

2.4 经济效益

当前，随着经济社会的快速发展，县区框架的进一步拉大，县区人口进一步增长，县区建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。南乐县建设始终坚持高标准建设、优化县区结构，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。

目前，南乐县城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照南乐县未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路

的事情，而是要从县区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量,节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

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

2.5 公益性

根据南乐县政府相关文件，项目建成后可使南乐县城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于南乐县、濮阳市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置区工程费、其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用。

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980 号）文件确定的费率进行计算；

3.3 投资估算

项目总投资 264,295.00 万元，其中安置区工程费用 189,418.35 万元，其他费用 39,011.72 万元，基本预备费 22,844.18 万元，建设期利息 13,020.75 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算总表

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
一	**安置区工程费用**	**189,418.35**
1.1	南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户	13,815.95
1.2	南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）	16,197.40
1.3	南乐县老城区棚户区改造项目	42,152.20
1.4	南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目	11,025.00
1.5	南乐县藏固城中村改造项目(丁藏固、张藏固、李藏固）	106,227.80
二	**其他费用**	**39,011.72**
2.1	南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目	3,551.60
2.2	南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）	4,475.37
2.3	南乐县老城区棚户区改造项目	10,839.69
2.4	南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目	2,875.86
2.5	南乐县藏固城中村改造项目(丁藏固、张藏固、李藏固）	17,269.20
三	**基本预备费**	**22,844.18**
3.1	南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目	1,736.76
3.2	南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）	2,067.27
3.3	南乐县老城区棚户区改造项目	5,299.19
3.4	南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目	1,390.09
3.5	南乐县藏固城中村改造项目(丁藏固、张藏固、李藏固）	12,350.87
四	**建设期利息**	**13,020.75**
五	**估算总投资**	**264,295.00**

表 3-2 南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**12,930.95**	**769.95**	**115.05**		**13,815.95**
1	建安工程费	11,348.40				11,348.40
1.1	地上建筑	8,750.00				8,750.00
1.2	地下建筑	2,598.40				2,598.40
2	设施设备购置安装工程		769.95	115.05	0.00	885.00
2.1	电梯		261.00	39.00		300.00
2.2	消防设备		174.00	26.00		200.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		87.00	13.00		100.00
2.6	门禁系统		4.35	0.65		5.00
3	室外配套工程	1,582.55				1,582.55
3.1	室外道路及硬化工程	289.71				289.71
3.2	室外给水工程	79.33				79.33
3.3	室外雨污水工程	136.00				136.00
3.4	室外电气工程	442.80				442.80
3.5	室外绿化工程	136.05				136.05
3.6	室外热力管网	181.33				181.33
3.7	室外电信工程	136.00				136.00
3.8	室外监控工程	113.33				113.33
3.9	室外智能化工程	68.00				68.00
二	**工程建设其他费**				**3,551.60**	**3,551.60**
1	拆迁补偿费				2,460.00	2,460.00
2	城市基础设施配套费				276.75	276.75
3	前期工作费				4.00	4.00
4	建设单位管理费				138.16	138.16
5	工程勘察费				110.53	110.53
6	工程设计费				248.69	248.69
7	工程监理费				193.42	193.42
8	招标代理费				48.36	48.36
9	环境影响评价费				2.00	2.00

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
10	工程造价咨询费				41.45	41.45
11	图纸审查费				12.43	12.43
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				13.82	13.82
三	**第一二项费用之和**	**12,930.95**	**769.95**	**115.05**	**3,551.60**	**17,367.55**
四	**预备费**				**1,736.76**	**1,736.76**
五	**合计**	**12,930.95**	**769.95**	**115.05**	**5,288.36**	**19,104.31**

表 3-3 南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**15,191.40**	**875.22**	**130.78**		**16,197.40**
1	建安工程费	13,297.50				13,297.50
1.1	地上建筑	10,147.50				10,147.50
1.2	地下建筑	3,150.00				3,150.00
2	设施设备购置安装工程		875.22	130.78		1,006.00
2.1	电梯		313.20	46.80		360.00
2.2	消防设备		208.80	31.20		240.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		104.40	15.60		120.00
2.6	门禁系统		5.22	0.78		6.00
3	室外配套工程	1,893.90				1,893.90
3.1	室外道路及硬化工程	420.00				420.00
3.2	室外给水工程	91.00				91.00
3.3	室外雨污水工程	156.00				156.00
3.4	室外电气工程	518.40				518.40
3.5	室外绿化工程	136.50				136.50

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
3.6	室外热力管网	208.00				208.00
3.7	室外电信工程	156.00				156.00
3.8	室外监控工程	130.00				130.00
3.9	室外智能化工程	78.00				78.00
二	**工程建设其他费**				**4,475.37**	**4,475.37**
1	拆迁补偿费				2,880.00	2,880.00
2	城市基础设施配套费				324.00	324.00
3	前期工作费				6.00	6.00
4	建设单位管理费				161.97	161.97
5	工程勘察费				129.58	129.58
6	工程设计费				291.55	291.55
7	工程监理费				226.76	226.76
8	招标代理费				56.69	56.69
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				48.59	48.59
11	图纸审查费				14.58	14.58
12	节能评估费				317.44	317.44
14	场地及临时设施准备费				16.20	16.20
三	**第一二项费用之和**	**15,191.40**	**875.22**	**130.78**	**4,475.37**	**20,672.77**
四	**预备费**				**2,067.28**	**2,067.28**
五	**合计**	**15,191.40**	**875.22**	**130.78**	**6,542.64**	**22,740.04**

表 3-4 南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**40,057.20**	**1,822.65**	**272.35**		**42,152.20**
1	建安工程费	35,193.60				35,193.60
1.1	安置房	35,193.60				35,193.60

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
2	设施设备购置安装工程		1,822.65	272.35		2,095.00
2.1	电梯		783.00	117.00		900.00
2.2	消防设备		522.00	78.00		600.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		261.00	39.00		300.00
2.6	门禁系统		13.05	1.95		15.00
3	室外配套工程	4,863.60				4,863.60
3.1	室外道路及硬化工程	1,008.00				1,008.00
3.2	室外给水工程	238.00				238.00
3.3	室外雨污水工程	408.00				408.00
3.4	室外电气工程	1,353.60				1,353.60
3.5	室外绿化工程	360.00				360.00
3.6	室外热力管网	544.00				544.00
3.7	室外电信工程	408.00				408.00
3.8	室外监控工程	340.00				340.00
3.9	室外智能化工程	204.00				204.00
二	**工程建设其他费**				**10,839.69**	**10,839.69**
1	拆迁补偿费				7,520.00	7,520.00
2	城市基础设施配套费				846.00	846.00
3	前期工作费				10.00	10.00
4	建设单位管理费				421.52	421.52
5	工程勘察费				337.22	337.22
6	工程设计费				758.74	758.74
7	工程监理费				590.13	590.13
8	招标代理费				147.53	147.53
10	工程造价咨询费				126.46	126.46
11	图纸审查费				37.94	37.94
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				42.15	42.15

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
三	第一二项费用之和	**40,057.20**	**1,822.65**	**272.35**	**10,839.69**	**52,991.89**
四	预备费				**5,299.19**	**5,299.19**
五	合计	**40,057.20**	**1,822.65**	**272.35**	**16,138.88**	**58,291.08**

表 3-5 南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费（万）	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**10,261.00**	**664.68**	**99.32**		**11,025.00**
1	建安工程费	9,360.00				9,360.00
1.1	安置房	9,360.00				9,360.00
2	设施设备购置安装工程		664.68	99.32		764.00
2.1	电梯		208.80	31.20		240.00
2.2	消防设备		139.20	20.80		160.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		69.60	10.40		80.00
2.6	门禁系统		3.48	0.52		4.00
3	室外配套工程	901.00				901.00
3.1	室外道路及硬化工程	280.00				280.00
3.2	室外给水工程	63.00				63.00
3.3	室外雨污水工程	108.00				108.00
3.4	室外电气工程	360.00				360.00
3.5	室外绿化工程	90.00				90.00
3.6	室外热力管网	144.00				144.00
3.7	室外电信工程	108.00				108.00
3.8	室外监控工程	90.00				90.00
3.9	室外智能化工程	54.00				54.00
二	**工程建设其他费**				**2,875.86**	**2,875.86**

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费（万）	其他费用	合计
1	拆迁补偿费				2,000.00	2,000.00
2	城市基础设施配套费				225.00	225.00
3	前期工作费				3.00	3.00
4	建设单位管理费				110.25	110.25
5	工程勘察费				88.20	88.20
6	工程设计费				198.45	198.45
7	工程监理费				154.35	154.35
8	招标代理费				38.59	38.59
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				33.08	33.08
11	图纸审查费				9.92	9.92
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				11.03	11.03
三	**第一二项费用之和**	**10,261.00**	**664.68**	**99.32**	**2,875.86**	**13,900.86**
四	**预备费**				**1,390.09**	**1,390.09**
五	**合计**	**10,261.00**	**664.68**	**99.32**	**4,265.95**	**15,290.95**

表 3-6 南乐县藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**101,533.80**	**4,083.78**	**610.22**		**106,227.80**
1	建安工程费	93,246.40	0.00	0.00		93,246.40
1.1	安置房	93,246.40				93,246.40
2	设施设备购置安装工程		4,083.78	610.22		4,694.00
2.1	电梯		1,827.00	273.00		2,100.00
2.2	消防设备		1,183.20	176.80		1,360.00
2.3	热力设备		348.00	52.00		400.00
2.4	监控		104.40	15.60		120.00

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.5	对讲系统		591.60	88.40		680.00
2.6	门禁系统		29.58	4.42		34.00
3	室外配套工程	8,287.40				8,287.40
3.1	室外道路及硬化工程	2,016.00				2,016.00
3.2	室外给水工程	630.00				630.00
3.3	室外雨污水工程	1,080.00				1,080.00
3.4	室外电气工程	3,586.40				3,586.40
3.5	室外绿化工程	975.00				975.00
3.6	室外热力管网	1,440.00				1,440.00
3.7	室外电信工程	1,080.00				1,080.00
3.8	室外监控工程	900.00				900.00
3.9	室外智能化工程	540.00				540.00
二	**工程建设其他费**				**17,269.20**	**17,269.20**
1	拆迁补偿费				8,810.00	8,810.00
2	城市基础设施配套费				2,241.50	2,241.50
3	前期工作费				10.00	10.00
4	建设单位管理费				1,062.28	1,062.28
5	工程勘察费				849.82	849.82
6	工程设计费				1,912.10	1,912.10
7	工程监理费				1,487.19	1,487.19
8	招标代理费				371.80	371.80
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				318.68	318.68
11	图纸审查费				95.61	95.61
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				106.23	106.23
三	**第一二项费用之和**	**101,533.80**	**4,083.78**	**610.22**	**17,269.20**	**123,497.00**
四	**预备费**				**12,350.87**	**12,350.87**
五	**合计**	**101,533.80**	**4,083.78**	**610.22**	**29,620.07**	**135,847.87**

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

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	104,295.00	39.46%
2	专项债券资金	160,000.00	60.54%
合计		264,295.00	100.00%

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

2.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年 6-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-5 月	合计
1	财政投入	24,295.00	20,000.00	40,000.00	20,000.00	104,295.00
2	专项债券资金	5,000.00		155,000.00		160,000.00
合计		**29,295.00**	**20,000.00**	**195,000.00**	**20,000.00**	**264,295.00**
占比		11.08%	7.57%	73.78%	7.57%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 160,000.00 万元，其中，2022 年已

发行5,000.00万元，2024年申请155,000.00万元。2024年已发行3000万元，本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额160,000.00万元。其中：2022年度已发行5,000.00万元，2024年度申请使用155,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第2年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第3年	5,000.00	155,000.00		160,000.00	4.00%	6,400.00	6,400.00
第4年	160,000.00			160,000.00	4.00%	6,400.00	6,400.00
第5年	160,000.00		5,000.00	155,000.00	4.00%	6,400.00	11,400.00
第6年	155,000.00			155,000.00	4.00%	6,200.00	6,200.00
第7年	155,000.00		155,000.00		4.00%	6,200.00	161,200.00
合计		**160,000.00**	**160,000.00**			**32,000.00**	**192,000.00**

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，收入项目价格每年增长 2.10%。

（8）项目可行性研究报告。

2.项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位、主管部门及资产登记单位均为南乐县住房和城乡建设局。本项目由新建公司负责建设与运营。

项目债券资金到位后，南乐县住房和城乡建设局根据项目施工进度向南乐县财政局申请资金使用，审批通过后，由南乐县财政局将对应金额的债券资金拨付南乐县住房和城乡建设局，再由南乐县住房和城乡建设局将对应金额的债券资金拨付新建公司，新建公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，南乐县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，南乐县财政局根据南乐县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）土地出让收入

①腾出可出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目总占地面积为 2,359.00 亩。其

中：项目 1 征收区域位于开元路与仓颉路交叉口，总占地面积 97.00 亩，246 户，征收房屋总建筑面积 26,747 平方米（均为居民住宅）；项目 2 征收区域总占地面积 114.00 亩，288 户，征收房屋总建筑面积 25,920.00 平方米（均为居民住宅）；项目 3 占地面积 758.00 亩（约合 505,333.33 ㎡），计划征收户数为 752 户，计划征收房屋建筑面积 67,680.00 ㎡；项目 4 总占地 164.00 亩，计划征收户数为 200.00 户，计划征收房屋建筑面积 18,000.00 ㎡；项目 5 总占地 1,226.00 亩，计划征收户数为 881 户，计划征收房屋建筑面积 79,290.00 ㎡。

根据项目建设内容，本项目采用原地安置方式，安置房占地面积合计为 472.00 亩（34+39+102+27+270=472 亩）。全部完成后可腾出土地 1,258,000.00 平方米，合计约为 1,887.00 亩，规划为居住用地。

根据南乐县 2017 年-2021 年土地出让台账可知，南乐县近五年出让土地面积合计约 6,578 亩，且本项目建设地点位于濮阳市南乐县县城区域内，市场需求量较大，故本项目分四年出让土地 1,887.00 亩具有可行性。

②出让价格

参考近三年南乐县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
1	2019/9/6	县城区规划 106 国道（南环路）北侧、规划路东侧	城镇住宅用地	49.54	7,520.00	151.81
2	2019/10/29	县城区昌州路北侧、濮阳豫联置业有限公司西侧	城镇住宅用地	22.55	5,080.00	225.28

序号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
3	2020/4/28	县城区规划爱民路南侧、规划平安路西侧	城镇住宅用地	81.55	8,180.00	100.31
4	2020/10/29	县城区规划繁盛路南侧、规划金穗路东侧	城镇住宅用地	22.80	4,880.00	214.03
5	2021/9/26	县城区规划朝阳路东侧、育才路南侧	城镇住宅用地	62.47	11,790.00	188.73
6	2021/9/26	县城区规划学海路西侧、南环路北	城镇住宅用地	14.11	2,130.00	150.96
7	2021/9/26	县城区规划学海路西侧、规划学士路北侧	城镇住宅用地	12.5	1,880.00	150.40
8	2021/4/14	县城区开元路西侧、兴华路北	城镇住宅用地	4.62	510	110.39
9	2021/4/14	县城区开元路西侧、木伦河路南	城镇住宅用地	2.65	300	113.21
10	2021/3/8	县城区规划古城路西侧、规划繁盛路北侧	城镇住宅用地	38.51	7,710.00	200.21
平均单价（万元/亩）				160.53		

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按160.53万元/亩进行测算。

③增长率

根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第4-7年出让：第4-7年分别每年出让用地面积的25%。则项目土地出让现金流

入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
面积/亩	471.75	471.75	471.75	471.75	**1,887.00**
单价（万元/亩）	170.85	174.44	178.10	181.84	
土地出让收入	**80,598.49**	**82,292.07**	**84,018.68**	**85,783.02**	**332,692.26**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20 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

类型	征收标准
	定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），南乐县标准14元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
1.土地出让基金及费用	万元	**35,832.38**	2,417.95	2,468.76	2,520.56	2,573.49
上解省财政费用	土地出让收入的3%	**9,980.76**	188.70	188.70	188.70	235.88
农业土地开发资金	20元/平方米*30%	**801.98**	1611.97	1,645.84	1,680.37	1,715.66
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	**6,653.84**	2,417.95	2,468.76	2,520.56	2,573.49
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	**9,980.76**	1611.97	1,645.84	1,680.37	1,715.66
土地开发费用	土地出让收入的2%	**6,653.84**	440.30	440.30	440.30	440.30
新增建设用地土地有偿使用费	14元/平方米	**1,761.20**	2,417.95	2,468.76	2,520.56	2,573.49

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
2.土地收益提取各类资金	万元	**59,371.98**	**14,381.94**	**14,686.78**	**14,997.56**	**15,305.70**
教育资金	土地出让收益的 10%	**29,685.99**	7,190.97	7,343.39	7,498.78	7,652.85
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	**29,685.99**	7,190.97	7,343.39	7,498.78	7,652.85
成本合计	万元	**95,204.36**	**23,070.78**	**23,544.98**	**24,028.42**	**24,560.18**

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 237,487.90 万元，具体如下：

表 4 项目收益表

金额单位：人民币万元

项目	项目收益				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
项目收入	80,598.49	82,292.07	84,018.68	85,783.02	332,692.26
项目成本	23,070.78	23,544.98	24,028.42	24,560.18	95,204.36
项目收益	57,527.71	58,747.09	59,990.26	61,222.84	237,487.90

6.现金流量分析

在债券存续期内，现金流分析如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	332,692.26		80,598.49	82,292.07	84,018.68	85,783.02
经营活动支出（含税费）	95,204.36		23,070.78	23,544.98	24,028.42	24,560.18
经营活动产生的现金净额	237,487.90		57,527.71	58,747.09	59,990.26	61,222.84
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	264,295.00	264,295.00				
投资活动产生的现金净额	-264,295.00	-264,295.00				
三、融资活动产生的现金						
财政预算资金	104,295.00	104,295.00				
债券资金	160,000.00	160,000.00				
银行借款	-					
偿还债券本金	160,000.00			60,000.00	50,000.00	50,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	14,400.00		6,400.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00
支付银行借款利息	-					
融资活动产生的现金净额	-174,400.00		-6,400.00	-64,000.00	-52,000.00	-52,000.00
四、净现金流量	63,087.90		51,127.71	-5,252.91	7,990.26	9,222.84
五、累计现金流量	63,087.90		51,127.71	45,874.80	53,865.06	63,087.90

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 237,487.90 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		200.00	200.00	
第 2 年		200.00	200.00	
第 3 年		6,400.00	6,400.00	
第 4 年		6,400.00	6,400.00	57,527.71
第 5 年	5,000.00	6,400.00	11,400.00	58,747.09
第 6 年		6,200.00	6,200.00	59,990.26
第 7 年	155,000.00	6,200.00	161,200.00	61,222.84
合计	160,000.00	32,000.00	192,000.00	237,487.90
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财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 237,487.90 万元，应付债券本金及利息合计 192,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：南乐县2021年棚户区改造项目。

主管部门：南乐县住房和城乡建设局。

实施单位：南乐县住房和城乡建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额160,000.00万元用于南乐县2021年棚户区改造项目建设，期限5年。

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

南乐县棚户区拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪70-80年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。随着城市框架的拉大及城镇化的快速发展，改造区域已经成为制约城市的瓶颈，因此急需对其进行改造。基于国务院发布的《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，河南省提出了《河南省人民政府办公厅于加快推进棚户区改造货币化

安置工作的指导意见》，南乐县政府依据国家、省市相关文件，实施南乐县2021年棚户区改造项目。项目建成后可使南乐县城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此说，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要，是改善南乐县老城区棚户区地块城中村村民居住环境和生活水平的需要，同时推动南乐县城中村改造步伐，不断提高南乐县的经济发展水平和房地产市场。项目的建设符合《南乐县城市总体规划》（2011-2030年）与《南乐县土地利用总体规划》（2010-2020年），并且目前项目已经列入河南省2017年棚户区改造计划。

因此，为了贯彻落实国家、河南省及南乐县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，南乐县住房和城乡建设局提出了南乐县2021年棚户区改造项目。

2.项目实施的公益性

根据南乐县政府相关文件，项目建成后可使南乐县城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于南乐县、濮阳市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收入。本项目收入较为明确，符合项目收益性的要求。

综上所述，本项目符合必要性、公益性、收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

项目单位已取得南乐县发展和改革委员会作出的《关于南乐县2021年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（乐发改审〔2021〕30号）文件，同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

本项目已列入国家棚改计划、已取得立项审批、规划用地审批，土地用途与建设内容相匹配，但开工建设必需的初步设计、施工图设计等尚未完成。因此，该项目成熟度虽存在一定风险，但整体风险可控。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金104,295.00万元，占总投资的39.46%，申请地方政府专项债券160,000.00万元，占总投资的60.54%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕

27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。但目前本项目计划的地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

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

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

8.债券资金需求合理性

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的 60.54%，低于总投资额的 80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。项目收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.2，申请债券资金还本付息具有保障。

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

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

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

（2）偿债风险点

①利率风险

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

②流动性风险

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

③经济环境风险

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

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

评价工作组通过对项目单位负责人访谈了解到，本项目绩效目标

填报过程中主要依据项目相关规划、计划、行业标准的要求以及实际使用需要确定具体目标值，各项指标细化量化程度较高，取值较适当能够与预算金额相匹配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性。有利于提高项目单位积极性，促进项目单位合理配置资源，以目标为导向保障项目实施质量和效果。因此，本项目预期效益可实现程度较高。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日　　期：　　2020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 建设地点 1

1.5 建设内容及规模 1

1.6 建设期 2

1.7 项目总投资 2

1.8 主管部门责任 2

1.9 事前绩效评估情况 2

第二章 项目社会经济效益 3

2.1 社会效益 3

2.2 经济效益 5

第三章 项目投资估算与资金筹措 5

3.1 估算范围 5

3.2 估算说明 5

3.3 投资估算 7

3.4 资金筹措计划 7

3.5 项目资金保障措施 7

第四章 项目专项债券融资方案 8

4.1 编制依据 8

4.2 债券规模和期限安排 8

4.3 投资者保护措施 8

4.4 还款保障计划 9

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 9

5.1 项目预期收入 9

5.2 项目预期收益融资平衡分析 11

5.3 结论 15

第六章 风险分析 15
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 15
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施 16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

（1）征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839.00 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300.00 ㎡，其中住宅用房建筑面积 658,600.00 ㎡，营业用房建筑面积 259,700.00 ㎡；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265,200.00 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 232,300.00 ㎡，营业房屋建筑面积 32,900.00 ㎡；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300.00 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 292,100.00 ㎡，营业房屋建筑面积 126,200.00 ㎡；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑

面积 234,800.00 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 134,200.00 ㎡，营业房屋建筑面积 100,600.00 ㎡；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

（2）安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351.00 ㎡（合 239.00 亩），绿线用地总面积 146,219.00 ㎡（合 219.30 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265.00 ㎡，其中地上建筑面积 417,632.00 ㎡（含住宅 382,252.00 ㎡、配套公建 35,380.00 ㎡），地下建筑面积 144,633.00 ㎡。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

1.6 建设期

本项目预计开工日期为 2019 年，预计完工日期为 2024 年 。

1.7 项目总投资

本项目建设总投资为 329,285.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法合规、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。

1.9 事前绩效评估情况

1、事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，

推动提升债券资金配置效率，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）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”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

（1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

（2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

（3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造有利于居民改善居住环境和提高生活质量，当前拆迁区域内自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

（4）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

（5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城

乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

3.2 估算说明

（1）土地征收补偿

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48 号)，按照原河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72 号）精神，本项目征地费用由征地补偿安置费和社会保障费组成，其中项目区综合地价为 7.73 万元/亩；社会保障费为 8,250 元/亩。

（2）拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

（3）安置房建筑工程费

安置房建筑工程费的估算主要依据工程类别、建设规模和相关估算指标，并结合近期市场行情进行综合估算。

（4）工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取，其中：

勘察设计费：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），参考原国家计委和建设部《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）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）的要求进行估算。

工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）的要求并结合项目实际进行估算。

建设单位管理费：参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）的要求进行估算。

建设单位临时设施费：按工程费的 0.8%进行估算。

前期工程咨询费：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），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283 号)及原河南省计划委员会、河南省物价局《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）的要求进行估算。

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），参考《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》（发改价格〔2011〕534 号）规定进行估算。

环境影响评价费：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），参考原国家计委、国家环保总局《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)和《国家发

展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）进行估算。

施工图设计审查费：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），参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）及《河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工图设计审查收费标准的通知》（豫发改收费〔2004〕1555 号）进行估算。

工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8 号）进行估算。

地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12 号文，按 2.5 元/m2 进行估算。

工程保险费：按工程费的 0.25%进行估算。

安置小区土地取得费：按 85.685 万元/亩计算。

（5）基本预备费

按征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费之和的 2%考虑。

（6）建设期利息

本项目债券利率暂按 4.5%计算。

3.3 投资估算

本项目总投资为 329,285.00 万元，其中：建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费 121,332.00 万元，安置房工程费 151,958.00 万元，工程建设其他费 28,031.00 万元，预备费 6,026.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目计划申请发行专项债券 263,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

《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）；

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39 ,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年。本次申请使用 3,500.00 万元。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目，将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资

金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、2 宗工业用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
5	玉兰路（沃特玛）	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

经测算，4 宗住宅用地出让均价为 426.17 万元/亩，2 宗工业用地出让均价为 30.14 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地 383.55 万元/亩、工业用地 27.12 万元/亩。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期内的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让时间	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
HJ0	许开路以北、饮马河两侧	住宅	169.50	第 6 年	456.81	77,429.30
HJ7	尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。	住宅	55.00	第 6 年	456.81	25,124.55
Hg1-2	尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。	住宅	140.00	第 6 年	456.81	63,953.40
Hg2	尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。	住宅	155.00	第 7 年	456.81	70,805.55
Hg3	尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	319.00	第 7 年	456.81	145,722.39
Hg4	尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	300.00	第 7 年	456.81	137,043.00
Hg5	永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。	工业	301.00	第 7 年	32.32	9,728.32
合计			1,439.50			520,380.54

5.2 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券本息情况

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39 ,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年。本次申请使用 3,500.00 万元。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

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	应付利息	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	148,400.00	26,000.00	187,000.00	9,585.00	35,585.00
第 7 年	187,000.00		8,600.00	178,400.00	8,415.00	17,015.00
第 8 年	178,400.00		30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		148,400.00		6,678.00	155,078.00
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，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：

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	应付利息	还本付息
第 3 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00

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	应付利息	还本付息
第 6 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

2、收益与融资平衡情况分析

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《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）、《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）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《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。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

5-2 许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

出让时间	地块编号	规划用途	出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	出让收入	各项计提						项目收益	债券本息	覆盖倍数
						省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金			
第 6 年	HJ0	住宅	169.50	456.81	77,429.30	2,322.88	101.70	1,548.59	2,322.88	6,392.33	6,392.33	58,348.59	334,550.00	1.19
	HJ7	住宅	55.00	456.81	25,124.55	753.74	33.00	502.49	753.74	2,074.21	2,074.21	18,933.16		
	Hg1-2	住宅	140.00	456.81	63,953.40	1,918.60	84.00	1,279.07	1,918.60	5,279.80	5,279.80	48,193.53		
第 7 年	Hg2	住宅	155.00	456.81	70,805.55	2,124.17	93.00	1,416.11	2,124.17	5,845.49	5,845.49	53,357.12		
	Hg3	住宅	319.00	456.81	145,722.39	4,371.67	191.40	2,914.45	4,371.67	12,030.40	12,030.40	109,812.40		
	Hg4	住宅	300.00	456.81	137,043.00	4,111.29	180.00	2,740.86	4,111.29	11,313.86	11,313.86	103,271.84		
	Hg5	工业	301.00	32.32	9,728.32	291.85	180.60	194.57	291.85	594.49	594.49	7,580.47		
合计					529,806.51	130,309.40						399,497.11		

5.3 结论

债券存续期内，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预计出让收入 529,806.51 万元，扣除各项计提 130,309.40 万元，项目收益 399,497.11 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48 号)、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

（2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担扰的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

（2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

（3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，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实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）

实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日　　期：　　2020 年 2 月

目录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 1

1.5 建设内容及规模 1

1.6 建设期 2

1.7 项目总投资 2

1.8 主要技术经济指标 2

1.9 主管部门责任 3

1.10 事前绩效评估情况 3

第二章 项目社会经济效益 4

2.1 社会效益 4

2.2 经济效益 5

第三章 项目投资估算与资金筹措 6

3.1 估算范围 6

3.2 估算说明 6

3.3 投资估算 8

3.4 资金筹措计划 8

3.5 项目资金保障措施 8

第四章 项目专项债券融资方案 9

4.1 编制依据 9

4.2 债券规模和期限安排 9

4.3 投资者保护措施 9

4.4 还款保障计划 10

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 10

5.1 项目预期收入 10

5.2 项目净收益 12

5.3 项目预期收益融资平衡分析 14
5.4 结论 15
第六章 风险分析 15
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 15
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施 16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区。

1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

（1）土地征收

本项目土地征收主要为对东街社区现有建设用地进行土地征收或国有土地使用权收回，总用地面积 1,270 亩，其中集体建设用地 1,022.4 亩，国有建设用地 247.6 亩（含划拨用地 102.6 亩）。

（2）拆迁安置补偿

本次拟对东街社区进行整体拆迁，涉及农村宅基地 930 户、商业房产 169 户、集体厂院 14 个、镇直单位 14 个，总建筑面积为 437,101 ㎡。

（3）安置小区建设

根据项目安置规划方案，项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区许昌新城核心区 FD18 号地块，四至为：东至魏武大道、南至规划道路、西至魏文路、北至尚德路。红线用地面积 62,307 ㎡，绿线用地面积 60,781 ㎡。规划总建

筑面积 247,444 ㎡，其中地下建筑面积 67,868 ㎡，地上建筑面积 179,576 ㎡（含住宅建筑面积 167,171 ㎡，公建建筑面积 12,405 ㎡）。规划建筑密度 17.95%，容积率 2.96，绿化率 36.50%，住宅 1,603 套。

项目拟建设的室外工程主要有：室外绿化面积 22,185.07 ㎡，道路硬化及铺装面积 27,685.74 ㎡及小区水电暖燃气等基础设施建设工程。

1.6 建设期

本项目预计开工日期为 2018 年，预计完工日期为 2024 年。

1.7 项目总投资

本项目建设总投资为 227,507 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目的主要技术经济指标如表 1-1 所示：

1-1 主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数据
1	城中村占地面积	亩	1,270
1.1	国有建设用地	亩	247.6
1.2	集体建设用地	亩	1,022.4
2	征收户数	户	930
3	拆迁总建筑面积	㎡	437,101
3.1	住宅建筑面积	㎡	193,903
3.2	商业房产	㎡	101,346
3.3	个人厂院	㎡	87,684
3.4	镇直单位	㎡	54,168
4	安置小区总建筑面积	㎡	254,776
4.1	地上建筑面积	㎡	179,944

序号	指标名称	单位	数据
4.1.1	安置住宅建筑面积	㎡	167,171
4.1.2	配套公建建筑面积	㎡	12,773
4.2	地下建筑面积	㎡	74,832

1.9 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法合规、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。

1.10 事前绩效评估情况

1、事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国

民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）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”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

（1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

（2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

（3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造有利于居民改善居住环境和提高生活质量，当前拆迁区域内自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

（4）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

（5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机

会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

3.2 估算说明

1、征地补偿费

集体建设用地土地征地补偿费按 7.73 万元/亩、社会保障（养老保障）费用标准按 8,250 元/亩进行计算。

国有建设用地土地使用权回收暂按 50 万元/亩进行估算。

2、拆迁补偿费

（1）宅基地综合货币补偿：选择货币补偿方式的，根据项目拆迁方案，每处合法宅基地补偿 150 万元。综合补偿内容包括搬迁费用、装饰装修以及本方案未涉及的补偿部分等。

（2）产权调换方式拆迁补偿：根据《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及项目拆迁补偿方案，砖混结构房屋按 754 元/㎡，砖木结构房屋按 200 元/㎡，板房按 110 元/㎡、铁皮房、简易房按 80 元/㎡进行补偿。临时安置补助费按 1,000 元/（户·月），发放期限为 24 个月计算。搬迁补助费按 20 元/㎡计算。搬迁奖励费按 20,000 元/户综合考虑。

（3）集体厂院拆迁补偿：根据《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及项目拆迁补偿方案，房屋及附属物按 858 元/㎡，停产停业及设备按 155 万元/个综合考虑。

（4）国有用地附属物补偿：根据《许昌市中心城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》及项目拆迁补偿方案，门面房按 4,000 元/㎡、镇直单位按 858 元/

㎡、商品住宅楼按 3,500 元/㎡进行补偿。

（5）相关费用

拆迁管理费：按拆迁补偿费的 0.8%估算。

拆迁评估费：按拆迁补偿及补助费的 0.5%估算。

拆除清运费：拆除清运费按 24 元/m^3 估算。

3、安置小区建筑工程费

建筑工程费：根据当地同类型建筑的造价指标，按照不同类型的建筑结构形式，按照单方造价进行估算。

室外工程费：主要考虑室外绿化，室外道路、铺装及硬化，室外管网及配电等，依据近期市场行情及有关估算指标进行估算。

4、其他费用

勘察设计费：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），参考原国家计委和建设部《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）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）的要求进行估算。

工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）的要求并结合项目实际进行估算。

建设单位管理费：参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）的要求进行估算。

建设单位临时设施费：按相关文件规定进行估算。

前期工程咨询费：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），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283 号)及原河南省计划委员会、河南省物价局《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）的要求进行估算。

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），参考《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》

（发改价格〔2011〕534 号）规定进行估算。

环境影响咨询费：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），参考原国家计委、国家环保总局《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)和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）进行估算。

施工图设计审查费：根据《河南省发展和改革委员会关于转发<国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知>的通知》（豫发改收费〔2011〕627 号）进行计算。

工程造价咨询服务收费：按照《许昌市财政局关于印发<许昌市财政投资建设项目委托造价咨询中介机构管理办法>的通知》（许财〔2016〕16 号）进行估算。

安置小区土地取得费：根据项目土地使用权出让合同，按 7,893 万元进行计算。

5、基本预备费

按征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费与其他费用之和的 2%考虑。

3.3 投资估算

经初步估算，本项目建设投资为 227,507 万元，其中征地补偿费 15,996 万元，拆迁补偿费 136,848 万元，安置房工程费 59,240 万元，工程建设其他费 10,962 万元，基本预备费 4,461 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

《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）；

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年。2024 年计划申请使用 100,500.00 万元，已申请使用 6,500.00 万元，本次申请使用 500.00 万元，期限 5 年。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑），将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券

资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 9 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗居住用地、4 宗商服用地和 1 宗文化设施用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60
9	F05-3	宏腾路以南、竹林路以西	文化设施	31.75	2019.1.23	3,028.00	95.37

经测算，4 宗住宅用地出让均价为 426.17 万元/亩，4 宗商服用地出让均价为 254.30 万元/亩，文化设施用地出让价格为 95.37 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩、文化设施用地 85.83 万元/亩。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%。根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在 2022-2025 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

表 5-1 许昌市本级示范区庞庄棚户区改造项目预期土地出让收入

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
FD20-1	尚德路以北，尚集街以南，魏文路以西	居住	60.00	2022 年	430.95	25,857.00
FX06-1	永兴东路以北，芙蓉大道以西，规划道路以东	商服	40.97	2022 年	257.16	10,535.85
FX03-1	芙蓉大道以西，规划道路以南	商服	55.06	2022 年	257.16	14,159.23
F01-8	芙蓉湖湖心岛	文化设施	66.90	2022 年	96.44	6,451.84
FD03-2	芙蓉东一路以东，魏文路以西，芙蓉北五街以南，莲韵	居住	64.50	2023 年	456.81	29,464.25

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
	路以北					
FD13-2	宏腾路以南，隆昌路以北，福源路以东，饮马河以西	居住	105.10	2023 年	456.81	48,010.73
FX03-2	文峰路以东，尚德路以南，规划道路以北	居住	93.79	2023 年	456.81	42,844.21
FX01-1	芙蓉大道以北、规划道路以南	商服	57.40	2024 年	288.95	16,585.73
FX01-2	尚德路以南，规划道路以北，莲苑路以西	商服	75.07	2024 年	288.95	21,691.48
FD01-2	尚德路以南，规划道路以北，莲苑路以东，德蓉街以西	商服	77.40	2025 年	306.29	23,706.85
FD01-1	规划道路以南，芙蓉大道以北，莲苑路以东，德蓉街以西	商服	57.40	2025 年	306.29	17,581.05
合计			753.59			256,888.22

5.2 项目净收益

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《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）、《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）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《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。项目净收益如表 5-2。

5-2 许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收益预测（金额单位：万元）

年度	出让地块	规划用途	出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	出让收入	各项计提							项目净收益（出让收入-各项计提）
						省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金	合计	
2022 年	FD20-1	居住	60.00	430.95	25,857.00	775.71	36.00	517.14	775.71	1,992.51	1,992.51	6,089.58	19,767.42
	FX06-1	商服	40.97	257.16	10,535.85	316.08	24.58	210.72	316.08	669.90	669.90	2,207.26	8,328.59
	FX03-1	商服	55.06	257.16	14,159.23	424.78	33.04	283.18	424.78	900.28	900.28	2,966.34	11,192.89
	F01-8	文化设施	66.90	96.44	6,451.84	193.56	40.14	129.04	193.56	50.92	50.92	658.14	5,793.70
2023 年	FD03-2	居住	64.50	456.81	29,464.25	883.93	38.70	589.29	883.93	2,303.74	2,303.74	7,003.33	22,460.92
	FD13-2	居住	105.10	456.81	48,010.73	1,440.32	63.06	960.21	1,440.32	3,753.85	3,753.85	11,411.61	36,599.12
	FX03-2	居住	93.79	456.81	42,844.21	1,285.33	56.27	856.88	1,285.33	3,349.89	3,349.89	10,183.59	32,660.62
2024 年	FX01-1	商服	57.40	288.95	16,585.73	497.57	34.44	331.71	497.57	1,115.54	1,115.54	3,592.37	12,993.36
	FX01-2	商服	75.07	288.95	21,691.48	650.74	45.04	433.83	650.74	1,458.95	1,458.95	4,698.25	16,993.23
2025 年	FD01-2	商服	77.40	306.29	23,706.85	711.21	46.44	474.14	711.21	1,634.42	1,634.42	5,211.84	18,495.01
	FD01-1	商服	57.40	306.29	17,581.05	527.43	34.44	351.62	527.43	1,212.09	1,212.09	3,865.10	13,715.95
合计			753.59		256,888.22	7,706.66	452.15	5,137.76	7,706.66	18,442.09	18,442.09	57,887.41	199,000.81

5.3 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年。2024 年计划申请使用 100,500.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

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	应付利息	应付本金及利息
2020 年		17,500.00		17,500.00		
2021 年	17,500.00			17,500.00	787.50	787.50
2022 年	17,500.00	2,000.00		19,500.00	787.50	787.50
2023 年	19,500.00	14,000.00		33,500.00	877.50	877.50
2024 年	33,500.00	100,500.00		134,000.00	1,507.50	1,507.50
2025 年	134,000.00		17,500.00	116,500.00	6,030.00	23,530.00
2026 年	116,500.00			116,500.00	5,242.50	5,242.50
2027 年	116,500.00		2,000.00	114,500.00	5,242.50	7,242.50
2028 年	114,500.00		14,000.00	100,500.00	5,152.50	19,152.50
2029 年	100,500.00		100,500.00		4,522.50	105,022.50
合计		134,000.00	134,000.00		30,150.00	164,150.00

2、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表所示：

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2020 年				
2021 年		787.50	787.50	
2022 年		787.50	787.50	45,082.60
2023 年		877.50	877.50	91,720.66
2024 年		1,507.50	1,507.50	29,986.59
2025 年	17,500.00	6,030.00	23,530.00	32,210.96
2026 年		5,242.50	5,242.50	
2027 年	2,000.00	5,242.50	7,242.50	
2028 年	14,000.00	5,152.50	19,152.50	
2029 年	100,500.00	4,522.50	105,022.50	
合计	134,000.00	30,150.00	164,150.00	199,000.81
本息覆盖倍数	1.21			

5.4 结论

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。假设债券利率为 4.5%，债券存续年度内应还本付息共计 164,150.00 万元。经评估，本项目预期偿债覆盖率为 1.21，本项目预期能够实现项目收益融资自求平衡。

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

（1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48 号)、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其

次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

（2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担扰的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

（2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

（3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越

一个以上的利率变动周期，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实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

许昌市东城区孙湾（61-2#地）
安置小区项目
专项债实施方案

项目单位：许昌市东城区城乡融合发展中心

主管部门：许昌市东城区城乡融合发展中心

财政部门：许昌市东城区财政局

二〇二二年三月

目　录

第一章 项目基本情况.....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 项目总投资及资金来源.....3

1.7 建设期.....3

1.8 经济技术指标.....4

1.9 主管部门责任.....4

1.10 债券资金使用合规性.....5

1.11 项目手续办理情况.....6

第二章 项目事前绩效评估.....6

2.1 项目绩效目标.....6

2.2 项目事前绩效评估情况.....8

第三章 项目建设必要性及社会经济效益.....11

3.1 项目建设必要性.....11

3.2 社会效益.....13

3.3 经济效益.....14

第四章 项目投资估算与资金筹措.....15

4.1 估算范围.....15

4.2 投资估算.....16

4.3 资金筹措计划.....16

4.4 项目资金保障措施.....16

第五章 项目专项债券融资方案.....16

5.1 编制依据.....16

5.2 债券规模和期限安排.....17

5.3 债券信息披露.....18

5.4 投资者保护措施.....18

第六章 项目收益与融资自求平衡分析.....19

6.1 应付债券本息情况.....19

6.2 现金流入.....20

6.3 项目本息覆盖倍数.....24

6.4 总体评价结果.....25

第七章 风险分析.....25

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....25

7.2 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.....27

第一章 项目基本情况

1.1项目名称

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

1.2项目单位

许昌市东城区城乡融合发展中心

1.3项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东，项目红线占地面积27543.00㎡（约41.31亩），绿线占地面积21630.00㎡（约32.44亩）。

1.5建设规模及内容

1.建设规模

本项目总用地面积21630.00㎡（绿线，约32.44亩），其中建筑占地面积4624.49㎡，绿化面积7635.39㎡，道路及硬化面积9370.12

㎡。总建筑面积87252.00㎡，其中地上建筑面积64467.00㎡；地下建筑面积22785.00㎡。建筑密度21.38%，容积率2.98，绿地率35.30%，机动车停车位584个。

项目建成后，可提供安置房584套。

2.建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括7栋20F框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积61000.00㎡，配套公建建筑面积3467.00㎡；地下建筑面积22785.00㎡，其中地下停车场建筑面积18785.00㎡，人防工程建筑面积4000.00㎡。

（2）室外工程

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

表 1-1 建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	㎡	27543.00	合 41.31 亩
2	绿线占地面积	㎡	21630.00	合 32.44 亩
3	总建筑面积	㎡	87252.00	
3.1	地上建筑面积	㎡	64467.00	
3.1.1	住宅	㎡	61000.00	
3.1.2	配套公共服务用房	㎡	3467.00	
-	其他公共服务设施	㎡	1803.00	
-	物业管理用房	㎡	349.00	
-	便民店	㎡	125.00	
-	社区养老服务设施	㎡	300.00	

-	社区服务用房	㎡	500.00	
-	室内体育场	㎡	190.00	
-	垃圾分拣房	㎡	30.00	
-	公厕	㎡	60.00	
-	门卫室	㎡	30.00	
-	变电室	㎡	80.00	
3.2	地下建筑面积	㎡	22785.00	人防 4000 平方米
4	建筑基底面积	㎡	4624.49	
5	绿地面积	㎡	7635.39	
6	道路及硬化	㎡	9370.12	
7	容积率	-	2.98	
8	绿地率	%	35.30	
9	建筑密度	%	21.38	
10	总套数	套	584	其中80㎡户型246户,100㎡户型92户, 120㎡户型246户
11	小区可容纳人数	人	1869	3.2人/套
12	机动车停车位	个	584	
13	非机动车停车位	个	876	

1.6项目总投资及资金来源

项目总投资为79708.83万元，其中安置房建设投资41857.18万元（其中工程费用24113.96万元，工程建设其他费用14642.69万元，基本预备费3100.53万元），安置费33284.15万元，建设期利息4567.50万元。

项目资金来源为财政配套资金19708.83 万元，占比24.73%，拟发行地方政府专项债券60000.00万元，占比75.27%。

1.7建设期

本项目建设工期36个月，实际开工时间2021年3月，因扬尘管控、

申请专项债券资金等影响，预计竣工时间2024年12月。

1.8经济技术指标

表 1-2 项目技术经济指标

序号	名 称	单位	指标
1	项目总投资	万元	79708.83
1.1	新建安置投资	万元	41857.18
①	工程费用	万元	24113.96
②	工程建设其他费用	万元	14642.69
③	基本预备费	万元	3100.53
1.2	安置费	万元	33284.15
1.3	建设期利息	万元	4567.5
2	资金筹措	万元	79708.83
2.1	配套资金	万元	19708.83
	所占比例	%	24.73%
2.2	债券融资	万元	60000
	所占比例	%	75.27%
2.3	银行借款	万元	0
	所占比例	%	0.00%
3	建设期	年	3
4	项目预期总收入	万元	107992.5
5	项目总支出	万元	71745
5.1	项目发行债券本息和	万元	71745
5.2	项目银行贷款本息和	万元	0
6	预期收益对债券本息的覆盖倍数	-	1.51

1.9主管部门责任

本项目主管部门在依法合规、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

项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下:

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件;

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究;

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金;

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控;

（5）在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、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。

1.10债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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。

1.11项目手续办理情况

（1）2018年6月5日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发〔2018〕33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：201941100003000000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

第二章 项目事前绩效评估

2.1项目绩效目标

本项目按照《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）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表:

表2-1 项目绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="3">许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>东城区城乡融合发展中心</td><td>项目单位</td><td>许昌市东城区城乡融合发展中心</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额:</td><td colspan="2">79708.83</td></tr>
<tr><td>其中：债券资金</td><td colspan="2">60000.00</td></tr>
<tr><td>配套资金</td><td colspan="2">19708.83</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="5">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标1：实现总建筑面积87252.00㎡，改造安置房584套;
目标2：实现项目可研或实施方案所提出的发展目标。
目标3：项目可实现预期收益，能够覆盖债券本息。</td></tr>
<tr><td rowspan="16">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="12">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td colspan="2">总建筑面积</td><td>≥87252.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">改造安置房套数</td><td>=584套</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td colspan="2">工程竣工完工率</td><td>=100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程验收合格率</td><td>=100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">专项债券资金使用</td><td>专款专用</td></tr>
<tr><td rowspan="3">时效指标</td><td colspan="2">项目资金使用及时率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td colspan="2">专项债券资金使用及时率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目工期</td><td>≤36个月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">成本指标</td><td colspan="2">总成本控制</td><td>≤79708.83万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">专项债资金控制</td><td>≤60000.00万元</td></tr>
<tr><td rowspan="5">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td colspan="2">债券存续期内预期收益实现率</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td colspan="2">集约利用土地资源</td><td>集约利用</td></tr>
<tr><td rowspan="2">社会效益指标</td><td colspan="2">改善民生</td><td>改善</td></tr>
<tr><td colspan="2">完善城市功能</td><td>完善</td></tr>
<tr><td>生态效益</td><td colspan="2">改善区域环境卫生</td><td>改善</td></tr>
</table>

		指标		
		可持续影响指标	推动区域城乡一体化发展	推动
	满意度指标	服务对象满意度指标	主管部门满意度	≥95%
			群众满意度	≥95%

2.2项目事前绩效评估情况

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，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾

（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3.项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过财政资金和发行地方政府专项债券的方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4.项目收入、成本、收益预测的合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目预期净收益为107992.5万元，计算期内应付债券本金及利息合计71745万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使

用的地方政府专项债券的本金和利息。

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。

5.债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107992.5万元，存续期内应付债券本金及利息合计71745万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。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。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7.绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入2022年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入2022年度财政专项债发行项目。

第三章 项目建设必要性及社会经济效益

3.1项目建设必要性

1.项目建设符合国家发展规划和大政方针

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，作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，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

2.符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计279个项目。其中，许昌市区有164个（许昌县38个，魏都区55个，许昌市城乡一体化示范区9个，国家许昌经济技术开发区9

个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

3.2社会效益

1.项目的建设是改善民生的需要

目前，孙湾棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

2.项目的建设是完善城市功能的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要

求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3.项目的建设是推动许昌市城乡发展一体化的需要

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

3.3经济效益

1.有利拉动区域投资和消费

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升

级发展。同时，安置区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.有效提升域内土地资源

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1估算范围

该项目投资估算范围包安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

4.2投资估算

本项目计划总投资为79708.83万元，其中安置房建设投资41857.18万元（其中工程费用24113.96万元，工程建设其他费用14642.69万元，基本预备费3100.53万元），安置费33284.15万元，建设期利息4567.50万元。

4.3资金筹措计划

本项目计划总投资79708.83万元。其中：拟申请专项债券资金60000.00万元,已于2022年申请使用13800.00万元;本次申请使用5000万元，财政配套资金19708.83万元。

4.4项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的,将按照有关规定提出补救措施,并按流程上报及公告。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1编制依据

（1）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发

〔2014〕43号）；

（2）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

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

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

（5）河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；

（6）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

（7）《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

（8）《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〔2015〕17号）；

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

5.2债券规模和期限安排

该项目计划申请使用专项债券60000.00万元，已于2022年申请使用13800万元，本次申请发行5000万元。假设票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付

最后一期利息。

表5-1 资金筹措和使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
一	总投资	79708.83	1	2	3
二	资金使用	79708.83	35868.98	27898.09	15941.76
1	资本金	19708.83	8868.98	6898.09	3941.76
2	专项债券	60000.00	27000.00	21000.00	12000.00

5.3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。

5.4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。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额60000.00万元，已于2022度申请13800万元，本次申请发行5000万元，假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表6-1 应付债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1.1	期初债务余额			27000	48000	60000	60000	33000	12000
	当期债务	60000	27000	21000	12000				
	建设期利息	4567.5	587.25	1631.25	2349				
1.2	当期还本付息	71745	587.25	1631.25	2349	2610	29610	22435.5	12522
	其中：还本	60000					27000	21000	12000
	付息	11745	587.25	1631.25	2349	2610	2610	1435.5	522
1.3	期末债务余额		27000	48000	60000	60000	33000	12000	0

6.2现金流入

1.基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化;

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;

（5）各项成本费用等在正常范围内变动;

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响;

（7）项目可行性研究报告。

2.项目收益分析

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地495.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第4年开始出让，两年出让完毕。

东城区近年来土地出让情况如下表所示:

表6-2 项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积（亩）	总价（万元）
46#	安和街以南，兴业路以东	住宅	74.07	18300
58-1#	莲城大道以北、兴业路以东	商服	53.09	20574
61.2#	莲城大道以南、德星路以西	住宅	41.32	10022
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计148500.00万元。

（2）土地出让相关税费

①土地出让金上缴省财政费用：根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理

使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取;

②国有土地收益资金：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;

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取;

④廉租住房保障资金：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;

⑤社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取;

⑥新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取;

⑦土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.2万元/亩;

⑧教育资金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号以及）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;

⑨农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为107992.50万元，如表6-3所示:

表6-3 项目收益估算表

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3	4	5
1	土地出让收入	148500				44550	103950
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%
	居住/商住出让价格					300	300
	腾出可出让土地亩数	495				148.5	346.5
2	土地出让税费	13509.38				4052.81	9456.57
2.1	上缴省财政费用（3%）	4455				1336.5	3118.5
2.2	国有土地收益资金（2%）	2970				891	2079
2.3	农业土地开发资金（20元/㎡）	660				198	462
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4455				1336.5	3118.5
2.5	社保基金（8250元/亩）	408.38				122.51	285.86
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14元/㎡）	462				138.6	323.4
2.7	土地出让业务费	99				29.7	69.3

	（0.2万元/亩）						
3	土地出让收益（1-2-3）	134990.62				40497.19	94493.43
4	教育资金（10%）	13499.06				4049.72	9449.34
5	农田水利建设资金(10%)	13499.06				4049.72	9449.34
6	土地出让净收入(3-4-5)	107992.5				32397.75	75594.75

6.3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107992.5万元；计算的本息覆盖倍数为1.51倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表:

表6-4 项目本息覆盖倍数计算表

序号	项目		计算期						
		合计	1	2	3	4	5	6	7
1	债券还本付息	71745	587.25	1631.25	2349	2610	29610	22435.5	12522
2	当期发行债券		27000	21000	12000				
3	债券还本	60000					27000	21000	12000
4	付息	11745	587.25	1631.25	2349	2610	2610	1435.5	522
5	期末债券余额		27000	48000	60000	60000	33000	12000	0
6	预期总收入	107992.5	0	0	0	32397.75	75594.75		
7	预期收入对债券本息的覆盖倍数	1.51							

6.4总体评价结果

经测算，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107992.5万元，应付债券本金及利息合计71745万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51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。

第七章 风险分析

7.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目社会风险主要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。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

实施方案





日期：二〇二一年十二月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 建设单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 3
1.7 项目总投资 3
1.8 主要经济技术指标 3
1.9 主管部门责任 3
第二章 项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算 7
3.4 资金筹措计划 7
3.5 项目资金保障措施 8
第四章 项目专项债券融资方案 8
4.1 编制依据 8
4.2 债券使用计划 8
4.3 投资者保护措施 9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 10
5.1 经营现金流入 10
5.2 项目本息覆盖倍数 16
5.3 总体评价结果 16
第六章 风险分析 17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17
第七章 事前绩效评估 19
7.1评估方法 19
7.2评估内容 20
7.3评估结论 20

第一章　项目概况

1.1 项目名称

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

1.2 建设单位

禹州市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于禹州市颍北新区商贸路以东，康城路以西，工业大道以南，颍北大道以北。

1.5 建设规模及内容

根据《禹州市发展和改革委员会关于禹州市褚河镇枣王老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》禹发改城市〔2018〕18号和可行性研究报告，本项目建设规模和内容如下所示：

该项目占地总面积341.07亩，规划总用地面积（红线内）259.21亩，建设用地面积（绿线内）195.61亩。容积率3.0，总建筑面积461,613.10平方米，其中，：地上建筑391,413.10平方米，地下建筑面积70,200.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积386,100.00平方米，配套公建建筑面积5,313.10平方米。项目建成后可提供安置房3510套，安置拆迁户数1755户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、

弱电、消防等基础设施工程。

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容有：

项目安置区分为07-01-22、07-01-29两个地块。总用地面积80,954.97平方米（约121.43亩），建设用地面积69,801.43平方米（约104.70亩）。总建筑面积227,001.50平方米，其中：地上建筑面积192,401.50平方米，地下建筑面积34,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积190,300.00平方米，配套公建建筑面积2,101.50平方米。项目建成后可提供安置房1730套，安置拆迁户数865户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（2）禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为07-01-27、07-01-31-A两个地块。总用地面积91,856.16平方米（约137.78亩），建设用地面积60,608.93平方米（约90.91亩）。总建筑面积234,611.60平方米，其中：地上建筑面积199,011.60平方米，地下建筑面积35,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积195,800.00平方米，配套公建建筑面积3,211.60平方米。项目建成后可提供安置房1780套，安置拆迁户数890户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设

施工程。

1.6 建设期

本项目批复建设工期36个月。实际开工日期2019年12月，由于疫情和资金等问题，预计完工时间2023年8月。

1.7 项目总投资

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

1.8 主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	数据
1	城中村占地面积（红线内）	亩	259.21
2	征收户数	户	1755
3	拆迁总建筑面积	平方米	393,215.00
4	安置小区总建筑面积	平方米	461,613.10
4.1	地上建筑面积	平方米	391,413.10
4.1.1	安置住宅建筑面积	平方米	386,100.00
4.1.2	配套公建建筑面积	平方米	5,313.10
4.2	地下建筑面积	平方米	70,200.00

1.9 主管部门责任

本项目主管部门和项目单位均为禹州市住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。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

（1）是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

2018 年，国家棚户区进入关键性的一年，各种优惠政策频出。按照国务院常务会议决定，2018 年到 2020 年三年时间再改造各类棚户区 1500 万套，这是棚户区改造的第二个三年计划。住建部将于有关部门，加大中央财政补助和金融、用地等支持，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。2018 年将扎实推进新一轮棚改工作，改造各类棚户区 580 万套。根据禹州市 2018 年政府工作汇报：围绕新区宜居、老城提升，强力推进百城建设提质工程，不断提升城市承载能力。扎实推进棚户区改造三年攻坚计划，加快褚河中心镇、褚河镇寺后王村等 2 个在建项目建设，启动褚河镇枣王村、吴湾村等新建项目，切实提升城市宜居水平。

项目实施后可使禹州市褚河镇 1755 户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

（2）是完善城市功能、提高城市品味的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照禹州市未来城市发展定位，现有棚户区区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城能得以机会完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

2.2 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，禹州市通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。同时，本项目盘活土地、集约利用土地，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。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套公建、地下建筑等主体建筑工程，小区内的管网工程、绿化、道路及硬化以及其他附属设施的建设。投资估算费用包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用；项目拆迁补偿及奖励费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

（1）《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

（2）《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）河南省城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金238,900.00 万元。

3.5 项目资金保障措施

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

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.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238,900.00万元。已于2019年使用债券资金69,300.00万元，已于2021年使用债券资金30,700.00万元，已于2022年使用债券资金64,300.00万元，2024年计划申请使用

74,600.00万元。债券利率按照4.5%测算，债券期限5年，在债券存续期每年按期支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用19,900.00万元。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目 已申请和计划申请的债券存续期分别为 5 年,建设期 3 年,本项目测算数据基础为债券存续的第 1 年。

2.项目收入预测

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

（1）土地出让进度

本项目计划建设工期 36 个月，可供出让的土地面积为 2,417.73亩，其中住宅用地 1,176.95 亩、商服用地 800.05 亩和工业用地440.73。假设腾出土地在债券存续期第五年全部出让完毕。

（2）土地出让价格

A.土地出让单价

经查询中国土地市场网，禹州市类似土地出让信息如下表所示：

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	植物园路南侧、学府西路西侧	(2017)019 号	42.85	城镇住宅	2018-3-9	389.68	16,698.00
2	祥云大道南侧、锦华路西侧	(2018)009 号	40.84	城镇住宅	2018-5-21	353.48	14,436.00
3	祥云大道南侧、锦华路东侧	(2018)010 号	14.62	城镇住宅	2018-5-21	392.89	5,744.00
4	颍川路北延伸段西侧、锦程路北侧	(2018)015 号	39.73	城镇住宅	2018-9-10	280.02	11,125.00
	合计		138.04			347.75	48,003.00

（续）

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)032 号	16.07	商业服务业设施用地	2017-12-25	298.69	4,800.00
2	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)034 号	16.60	商业服务业设施用地	2017-12-25	290.12	4,816.00
3	轩辕大路西侧、创业大厦北侧	(2018)014 号	8.59	商业服务业设施用地	2018-5-21	352.27	3,026.00
4	大同路南侧、轩辕大路西侧	(2018)013 号	11.12	商业服务业设施用地	2018-9-10	286.96	3,191.00

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
	合计		52.38			302.27	15,833.00

（续）

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	市产业聚集区产业园、工业大道北侧	(2017)050 号	123.25	工业	2018-6-21	19.76	2,435.00
2	市产业聚集区产业园、祥云大道北侧	(2017)051 号	181.96	工业	2018-6-21	19.93	3,627.00
3	祥云大道北侧、单庄路西侧	(2017)052 号	359.05	工业	2018-3-12	34.26	12,300.00
	合计		664.26			27.64	18,362.00

根据以上禹州市类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单 价为 347.75 万元/亩，商服用地的平均成交单价为 302.27 万元/亩，工 业用地的平均成交单价为 27.04 万元/亩。结合本项目所处地理位置等 因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目住宅用地的土地价格为 340.00 万元/亩，商服用地的土地价格为 300.00 万元/亩，工业用地的土 地价格为 25.00 万元/亩。

B.土地价格增速

根据禹州市人民政府公开政府工作报告的数据，2016 年、2017 年 和 2018 年禹州市 GDP 的增长率分别为 9.0% ，8.5% 、9.2%，近三年的 GDP 增长率的平均值为 8.9%。依据谨慎性原则，假设本项目土地价格 增长率按照 8.0%的 80%确定，即 6.4%。

3.经营成本预测

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

（1）上解省财政费用

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

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(国发[2004]8号)的规定,从2004年1月1 日起,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。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的附件， 禹州市土地等级为十二等。因此，农业土地开发资金以土地出让面积为基数，按9.00元/平方米计取。

（3）国有土地收益基金

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

（4）保障性安居工程资金

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

（5）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部 关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

（6）教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅 教育厅 关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

4.净收益预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第五年
1	**土地出让收入**		**803,750.99**	**803,750.99**
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	409.55	409.55
1.1.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,176.95	1,176.95
1.2	商服用地出让单价	万元/亩	384.49	384.49
1.2.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	800.05	800.05
1.3	工业用地出让单价	万元/亩	32.04	32.04
1.3.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	440.73	440.73
2	**土地出让基金及费用**		**65,750.73**	**65,750.73**
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
2.2	农业土地开发资金	9.00 元/平方米	1,450.65	1,450.65
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	16,075.02	16,075.02
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
3	**土地综合成本**		**45,371.76**	**45,371.76**
4	**土地出让收益**		**692,628.50**	**692,628.50**
5	**土地收益提取各类资金**		**138,525.70**	**138,525.70**
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
6	**土地出让净收益**		**599,474.56**	**599,474.56**

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 599,474.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.05 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表:

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	3,118.50	3,118.50	
第 2 年	-	3,118.50	3,118.50	
第 3 年	-	4,500.00	4,500.00	
第 4 年	-	7,393.50	7,393.50	
第 5 年	69,300.00	7,393.50	76,693.50	599,474.56
第 6 年	-	7,632.00	7,632.00	
第 7 年	30,700.00	7,632.00	38,332.00	
第 8 年	64,300.00	6,250.50	70,550.50	
第 9 年	-	3,357.00	3,357.00	
第 10 年	74,600.00	3,357.00	77,957.00	
合计	238,900.00	53,752.50	292,652.50	599,474.56
本息覆盖倍数	2.05			

5.3 总体评价结果

经测算，债券存续期内禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目 累计净收益 599,474.56 万元,应付债券本金及利息合计292,652.50 万 元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.05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，可以实现收益与融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于

上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

为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，已取得用地预审意见函、环评登记表等手续，项目成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

舞阳县李楼村城中村改造项目
棚户区改造专项债券

实

施

方

案

申报单位：舞阳县住房保障服务中心

主管部门：舞阳县住房和城乡建设局

财政部门：舞阳县财政局

目录

摘　　要 4
第一章项目概况 6
1.1 项目名称 6
1.2 项目单位 6
1.3 项目性质 6
1.4 建设地点 7
1.5 建设规模及内容 7
1.6 建设期 7
1.7 项目总投资 10
1.8 主要经济技术指标 10
1.9 项目主体及运作模式 11
（1）项目主体 11
（2）项目建设模式 12
（3）项目运作模式 12
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划 12
2.1　符合国家发展规划和大政方针 12
2.2　符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 15
第三章社会经济效益分析 16
3.1 社会效益分析 16
3.2　经济效益分析 17
3.3 生态效益 18
3.4 本项目具有显著的公益性 18
第四章项目投资估算及资金筹措方案 19
4.1 编制依据及原则 19
4.2 估算范围 20
4.3 估算说明 21
4.4 投资估算 22
4.5 资金筹措计划 27
4.6 资金使用计划 27
4.7 专项债券资金使用合规性 28
4.8 项目手续办理情况 29
4.9 项目建设方案 29
4.10 项目资金保障措施 32
第五章项目专项债券融资方案 33
5.1 编制依据 33
5.2 债券申请使用计划 35
5.3 发行场所 35
5.4 品种和数量 36

5.5 时间安排 36
5.6 上市安排 36
5.7 兑付安排 36
5.8 发行款缴纳 36
5.9 专项债券投资者保护措施 36
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析 37
6.1 预期收入 37
6.2 预期成本 43
6.3 相关税费 48
6.4 项目损益 48
6.5 项目收益 49
6.6 资金测算平衡分析 50
（1）偿债计划 50
（2）敏感性分析（压力测试） 52
（3）资金测算平衡情况 53
6.7 其他事项说明 56
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 56
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 56
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 57
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 58
第八章还款保障情况 58
8.1 还款责任及保障 58
8.2 项目资产管理 59
8.3 项目收入管理 59
8.4 资金管理方案 59
第九章信息披露计划 61
第十章事前绩效评估情况 61

摘　　要

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

本项目于2022年5月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复、土地证，并已经列入2022年省棚户区改造计划，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资52789.76万元。其中，财政资金：23789.76万元，占项目资金筹措总额的45.07%；拟申请使用专项债券金额29000.00万元，占项目资金筹措总额的54.93%。拟于2022年申请使用14000.00万元，2024年申请使用15000.00万元。债券期限：5年期，债券性质：棚户区改造专项债券。已经于2022年5月使用专项债券资金12000.00万元，2022年10月使用专项债券资金2000.00万元，2024年8月使用专项债券资金4400.00万元。本次申请使用500.00万元。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特

点，按照谨慎保守原则取值。本项目经营期内总收入为58650.93万元，全部为土地出让收入，其中住宅用地出让收入为23741.21万元，占总收入比例为40.48%；商业用地出让收入为34909.72万元，占总收入比例为59.52%。

本项目计算期内累计现金流入111440.69万元，累计现金流出102693.10万元，现金结余8747.59万元。

经测算，**本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.22倍**。

第一章项目概况

1.1 项目名称

舞阳县李楼村城中村改造项目。

1.2 项目单位

（1）主管部门

舞阳县住房和城乡建设局。

（2）项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目采用原地安置，位于舞阳县泰安路以南，张家港路以北，北大街以东，前进路以西，总占地面积 41648.80 ㎡（合 62.47 亩）。

1.5 建设规模及内容

拆迁现状与范围：本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 ㎡，其中含住宅建筑面积 74880 ㎡，商业建筑面积 34100 ㎡。

建设规模：本项目安置区规划用地面积 41648.80 ㎡（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 ㎡，其中：地上建筑 83297.60 ㎡，地下建筑 26840.00 ㎡。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 ㎡，配套服务中心 8367.6 ㎡，大门建筑面积 50 ㎡。地下建筑 26840 ㎡，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

1.6 建设期

本期项目实施周期为 36 个月（含前期工作），2022 年 1 月开始至 2024 年 12 月竣工验收。具体分为下面 3 个阶段：

前期工程准备阶段：项目可行性研究及批复。

设计阶段：项目可行性研究报告经审批后，立即进入初步设计及施工图设计阶段，初步设计、施工图设计根据建设单位的要求按时完成；勘探工作应提前进行。

施工阶段：待施工图设计完成后，土建施工和设备订货可同步进行，但必须强调要做好主管部门和有关单位的配合、协作，并要求土建施工和设备安装适时交叉作业，紧密配合，共同保证本项目的建设进度。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
前期工作	√	√																																		
设计工作		√	√																																	
施工准备			√																																	
工程施工				√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	
竣工验收																																			√	√

1.7 项目总投资

本项目总投资为 52789.76 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要技术经济指标一览表

表 1-2

序号	项目	单位	数量	备注
1	规划用地面积	㎡	41648.80	合 62.47 亩
2	总建筑面积	㎡	110137.60	
2.1	地上建筑	㎡	83297.60	
2.1.1	住宅	㎡	74880.00	11F，框剪结构
2.1.2	配套服务中心	㎡	8367.6	框架结构
2.1.3	大门	㎡	50.00	1F 框架结构
2.2	地下建筑	㎡	26840.00	地下 1 层，框架结构
2.2.1	地下车库	㎡	24840.00	含人防
2.2.2	设备用房	㎡	2000.00	
3	建筑基底面积	㎡	10744.07	
4	容积率	/	2.00	
5	建筑密度	%	25.80	
6	道路及硬化面积	㎡	16327.65	
8	绿化面积	㎡	14577.08	
9	绿地率	%	35.00	
10	居住户数	户	624	
11	居住人口	人	1997	
12	机动车停车位	个	690	住宅 1 车位/户，公建配套 1 车位/100 ㎡建筑面积
12.1	地上机动车停车位	个	69	
12.2	地下机动车停车位	个	621	
13	非机动车停车位	个	833	1 车位/百平方米
14	非机动车充电设施	套	125	

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、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舞阳县住房保障服务中心，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，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舞阳县住房保障服务中心，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

2016 年 2 月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市

规划建设管理工作的若干意见》，要求各地**深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难**。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和住房保障体系**。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对

象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《“十四五”公共服务规划》（发改社会〔2021〕1946号）提出，住房保障。做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，实行实物保障和货币补贴并举，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。**稳步推进棚户区改造，坚持因地制宜、量力而行，严格把好棚户区改造范围和标准，科学确定棚户区改造年度计划，重点改造老城区内脏乱差的棚户区，加强配套基础设施建设和工程质量安全监管，加快工程进度和回迁安置。**结合农村危房改造，对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。

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

发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目**。

根据《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资【2023】1232 号），地方政府专项债券投向领域包括：交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、**保障性安居工程、**特殊重大项目。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和保障体系。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机

制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

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

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

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民 312 户，1248 人的居住困难。

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

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，为长远发展提供了土地保证。

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化舞阳县空间功能布局，推进服务等相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于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

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

3.3 生态效益

李楼片区位于舞阳县北区，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着舞阳县的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

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

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

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

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）；

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

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

《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）；

河南省财政厅关于转发《财政部关于试点发展项目收益与

融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》的通知（豫财预〔2017〕248号）；

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

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的意见》；

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

4.2 估算范围

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

4.3 估算说明

（1）安置区建安工程费用：根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和漯河市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

（2）工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

1）安置区土地费用：本项目为原地安置，安置区根据建设单位提供地块出让记录信息，土地出让价格为5872.48万元；

2）拆迁及补偿费用：根据拆迁补偿方案测算，本项目征地补偿费用3182.40万元，拆迁补偿费用6785.30万元；

3）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文件规定计入；

4）勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件，结合市场情况计取；

5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19号文件，结合市场情况计取；

6）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283号文件，结合市场情况计取；

7）招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534号文计取；

8）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35号文件，结合市场情况计取；

9）场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164号文规

定，工程费用的0.5%计入；

10）工程保险费：参照建标〔2007〕164号文规定，工程费用的0.3%计入；

11）消防设施及电气安全检测服务费：参照豫计收费〔2003〕102号文规定计入；

4.4 投资估算

（1）项目总投资

1）按建设内容分类的总投资估算情况

项目总投资为52789.76万元，其中建设投资50229.76万元，占总投资比例为95.15%；建设期债券利息为1120.00万元，占总投资比例为2.12%；铺底流动资金为1440.00万元，占总投资比例为2.73%。具体如下：

总投资估算表

表4-1　　单位：万元

项目	总计	比例	2022年	2023年	2024年
一、建设投资总计	**50229.76**	95.15%	14309.90	14309.90	21609.96
工程费用	**30552.56**	57.88%	8560.50	8560.50	13431.56
工程建设其他费用	**17323.40**	32.82%	5100.50	5100.50	7122.40
预备费	**2353.80**	4.45%	648.90	648.90	1056.00
二、建设期债券利息	**1120.00**	2.12%	0.00	560.00	560.00
三、铺底流动资金	**1440.00**	2.73%	0.00	0.00	1440.00
总投资	**52789.76**	**100.00%**	**14309.90**	**14869.90**	**23609.96**

明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2　　单位：万元

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**22390.28**	**5585.22**	**2577.06**		**30552.56**				
1	**主体工程**	**21039.64**	**3712.88**			**24752.52**	**㎡**	**110137.60**		
1.1	地上建筑	13807.16	2436.56			16243.72	㎡	83297.60		
1.1.1	住宅	12411.36	2190.24			14601.60	㎡	74880.00	1950.00	11F，框剪结构
1.1.2	配套服务中心	1388.58	245.05			1633.63	㎡	8367.6		框架结构
1.1.3	大门	7.23	1.28			8.50	㎡	50.00	1700.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	7232.48	1276.32			8508.80	㎡	26840.00		地下 1 层，框架结构
1.2.1	地下车库	6756.48	1192.32			7948.80	㎡	24840.00	3200.00	含人防
1.2.2	设备用房	476.00	84.00			560.00	㎡	2000.00	2800.00	
2	**设备及工器具购置**			**2577.06**		**2577.06**				
2.1	电梯			900.00		900.00	部	30	300000.00	
2.2	电力设备			1101.38		1101.38	㎡	110137.60	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	其他设备			550.69		550.69	㎡	110137.60	50.00	含给排水及消防、燃气、热力设备等

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2.4	非机动车充电桩			25.00		25.00	套	125.00	2000.00	
3	**室外工程费**	**1350.63**	**1872.34**			**3222.97**				
3.1	道路及硬化	571.47				571.47	㎡	16327.65	350.00	含路灯
3.2	绿化	320.70				320.70	㎡	14577.08	220.00	
3.3	大门	60.00				60.00	个	2	300000.00	
3.4	围墙	65.28				65.28	延米	816	800.00	
3.5	室外热力工程	333.19				333.19	㎡	83297.60	40.00	
3.6	综合管网		1872.34			1872.34	㎡	110137.60	170.00	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气等工程
二	**工程建设其他费用**				**17323.40**	**17323.40**				
1	安置区土地费用				5872.48	5872.48	亩	62.47	940000	根据出地成交数据，按94万元/亩计入
2	征地拆迁及补偿费用				9967.70	9967.70	项	1	67853000.00	
2.1	征地补偿费用				3182.40	3182.40	亩	624	51000.00	
2.2	拆迁补偿费用				6785.30	6785.30	项	1	67853000.00	
3	项目建设管理费				199.74	199.74	项目动态投资（不含拆迁补偿费用及项目建设管理费本	35947.84	0.56%	

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
							身）			
4	工程勘察费				122.21	122.21	工程费用	30552.56	0.40%	
5	工程设计费				411.93	411.93	工程费用	30552.56	1.35%	
6	工程监理费				284.42	284.42	工程费用	30552.56	0.93%	
7	建设项目前期工作咨询费				26.07	26.07	工程费用	30552.56	0.09%	
8	招标代理服务费				40.83	40.83	工程费用	30552.56	0.13%	
9	工程造价咨询服务费				126.07	126.07	建安工程费用	27975.49	0.58%	
10	场地准备及临时设施费				152.76	152.76	工程费用	30552.56	0.50%	
11	工程保险费				91.66	91.66	工程费用	30552.56	0.30%	
12	消防设施及电气安全检测服务费				27.53	27.53	总建筑面积	110137.60	2.50	
三	**基本预备费**					**2353.80**	**第一、二部分费用合计**	**47875.96**	**5.00%**	
四	**建设投资总计**					**50229.76**				

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为52789.76万元。

（1）资本金来源

资本金23789.76万元，占比45.07%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51号）要求。

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券29000.00万元，占项目资金筹措总额的54.93%。

根据资金使用计划，已于2022年申请使用5年期债券14000.00万元；2024年拟申请使用5年期债券15000.00万元

本项目计划申请使用专项债券资金总额29000.00万元，已经于2022年5月使用专项债券12000.00万元，2022年10月使用专项债券2000.00万元，2024年8月申请使用4400.00万元，本次申请使用500.00万元。

4.6 资金使用计划

本项目2022年投资规模为14309.90万元，2023年投资规模为14869.90万元，2024年投资规模为23609.96万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-4　　单位：万元

序号	项　　目	合计	建 设 期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	52789.76	14309.90	14869.90	23609.96
1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	21609.96
2	建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00
3	铺底流动资金	1440.00	0.00	0.00	1440.00
二	资金筹措	52789.76	14309.90	14869.90	23609.96
1	**发行债券**	**29000.00**	**14000.00**	**0.00**	**15000.00**
2	资本金	23789.76	309.90	14869.90	8609.96
2.1	用于项目投资	21229.76	309.90	14309.90	6609.96
2.2	用于建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00
2.3	用于铺底流动资金	1440.00	0.00	0.00	1440.00

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为舞阳县发展和改革委员会。（详见附件：《关于舞阳县李楼村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】117 号））

已经取得建设用地规划许可证，出具机关为舞阳县自然资源局。（详见附件：《建设用地规划许可证》（地字第411121202100017 号））

已经取得不动产权证。（详见附件：《不动产权证》豫 2021 舞阳县不动产权第 000910 号）

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

本项目已经开工

4.9 项目建设方案

（1）棚户区拆迁情况

本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 ㎡，其中含住宅建筑面积 74880 ㎡，商业建筑面积 34100 ㎡。



拆迁范围位置图

项目拆迁情况详见下表：

项目拆迁情况一览表

表 4-5

项目名称	改造前性质	四至范围	户数	人数	拆迁总建筑面积（㎡）	住宅建筑面积（㎡）	商业建筑面积（㎡）	土地面积（亩）
舞阳县李楼村城中村改造项目	城中村	北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南	312	1248	108980	74880	34100	780

（2）安置方式及规模

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36 号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号），河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）等相关文

件精神，结合当地实际情况及李楼村被征收居民意愿调查，拟采用新建安置房的实物安置方式实施。

根据房屋拆迁征收补偿安置方案，本项目需建设安置住宅共计 74880 ㎡，624 套。

（3）建设规模与内容

1）建设规模：本项目安置区规划用地面积 41648.80 ㎡（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 ㎡，其中：地上建筑 83297.60 ㎡，地下建筑 26840.00 ㎡。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 ㎡，配套服务中心 8367.6 ㎡，大门建筑面积 50 ㎡。地下建筑 26840 ㎡，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

安置区具体建设规模与内容详见下表：

建设规模与内容一览表

表 4-6

序号	项目	单位	指标	备注
1	总建筑面积	㎡	110137.60	
1.1	地上建筑	㎡	83297.60	
1.1.1	住宅	㎡	74880.00	11F，框剪结构
1.1.2	配套服务中心	㎡	8367.6	框架结构
1.1.3	大门	㎡	50.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	㎡	26840.00	地下 1 层，框架结构
1.2.1	地下车库	㎡	24840.00	
1.2.2	设备用房	㎡	2000.00	
2	设备购置			

序号	项目	单位	指标	备注
2.1	电梯	部	30	
2.2	电力设备	项	1	
2.3	其他设备	项	1	
3	室外工程			
3.1	道路及硬化	㎡	16327.65	
3.2	绿化	㎡	14577.08	
3.3	大门	个	2	
3.4	围墙	延米	816	
3.5	综合管网	项	1	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等工程

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支

出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委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）43 号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本次舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2022 年	1.4	5 年
2024 年	1.5	5 年
合计	2.9	

本项目已于 2022 年申请使用 5 年期债券 14000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期债券 15000.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券资金总额 29000.00 万元，已经于 2022 年 5 月使用专项债券资金 12000.00 万元，2022 年 10 月使用专项债券资金 2000.00 万元，2024 年 8 月使用专项债券资金 4400.00 万元。

本次申请使用 500.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

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

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，漯河市舞阳县人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

李楼片区位于舞阳县北区，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着舞阳县的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、漯河市及舞阳县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善舞阳县李楼村城中村村民居住环境和生活水平，同时推动舞阳县城中村改造步伐，不断提高舞阳县的经济发展水平和房地产市场，舞阳县住房保障服务中心提出了舞阳县李楼村城中村改造项目。

（2）政府投资的必要性

本项目的建设能盘活城中村的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，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城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

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

（3）项目运营方案

本项目完成后，共计腾出可出让土地面积 710.90 亩，根据舞阳县中心城区土地利用规划图可知，项目拆迁区域土地性质全部为商住用地。包括住宅用地面积 285.48 亩（含 62.47 亩已出让安置地块），商业用地面积 425.41 亩（含 17.71 亩已出让商业地块）。

（4）项目收入预测

1）土地出让计划

本项目可出让用地共计 630.71 亩，其中可出让住宅用地面积 223.01 亩，可出让商业用地面积 407.70 亩。具体如下：

表 6-1

用地性质	地块编号	面积（㎡）	面积（亩）	备注
住宅	住宅地块 1	42814	64.22	
	住宅地块 2	41109	61.66	
	住宅地块 3	28813.2	43.22	
	住宅地块 4	41648.8	62.47	已出让，94 万/亩，安置地块
	住宅地块 5	16785	25.18	
	住宅地块 6	19152	28.73	
	小计	190322	285.48	
商业	商业地块 1	11807.5	17.71	已出让，75.6 万元/ 亩
	商业地块 2	16503	24.75	
	商业地块 3	17042	25.56	
	商业地块 4	13651	20.48	
	商业地块 5	78029	117.04	
	商业地块 6	16420	24.63	
	商业地块 7	4209	6.31	
	商业地块 8	31727	47.59	
	商业地块 9	17215	25.82	
	商业地块 10	17893	26.84	
	商业地块 11	59112	88.67	
	小计	283608.5	425.41	
合计		473930.5	710.90	

本项目计划从 2025 年开始出让土地，分年出让面积及比例如下：

土地出让计划表

表 6-2　　单位：亩

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	住宅用地出让面积	**223.01**	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
2	商业用地出让面积	**407.70**	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
3	出让比例	**100.00%**	10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%

2）土地出让价格依据

由于本项目地块范围内住宅地块 4 号和商业地块 1 号已经于 2020 年 12 月和 2021 年 12 月出让完毕，出让情况如下：

住宅块块 4 号出让情况

表 6-3

土地坐落	总面积（㎡）	总面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	供应方式	签订日期
舞阳县张家巷路中段北侧	41648.8	62.47	住宅	5872.48	94	挂牌出让	2020/12/23

商业地块 1 号出让情况

表 6-4

土地坐落	总面积（㎡）	总面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	供应方式	签订日期
舞阳县上海路北段西侧	11807.5	17.71	其他商服用地	1338.97	75.60	挂牌出让	2021/12/29

同时，经查询舞阳县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2021 年下半年商服地块成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县商服地块成交情况

表 6-5

序号	地址	宗地编号	成交价格（万元）	出让面积（公顷）	出让单价（万元/亩）	成交时间
1	舞阳县三里河路与深圳路交叉口东南角	411121104214113	685.62	0.51	90.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	411121104214116	184.68	0.14	90.00	2021.11
3	舞阳县中山路与宁波路交叉口西南角	4111211119183	436.94	0.24	123.93	2021.10

本项目腾出土地位于舞阳县新老城区结合部，未来随着舞阳县经济进一步发展，经济活动半径进一步扩大，此区域拥有较大升值空间。

财务测算中，按照建设期首年，即2022年住宅用地出让价格为94万元/亩计算（2020年12月住宅4号地块出让价格），按年上涨2.8%，涨幅参考依据为河南省2020年CPI(2.8%)，至出让首年**即2025年的住宅用地出让价格为102.12万元/亩；**商业用地出让价格在2022年按75.6万元/亩计算（2021年12月商业1号地块出让价格），按年上涨2.8%，涨幅参考依据为河南省2020年CPI(2.8%)，至出让首年**即2025年的商业用地出让价格为82.14万元/亩。**

经营期内第二年及第三年价格仍按年涨幅2.8%考虑，涨幅参考依据为河南省2020年CPI(2.8%)，其后不再上涨。

本项目经营期内总收入为58650.93万元，全部为土地出让收入，其中住宅用地出让收入为23741.21万元，占总收入比例为40.48%；商业用地出让收入为34909.72万元，占总收入比例为59.52%。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-6

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	项目营业收入（不含税）(万元)	**58650.93**	**5626.13**	**17351.02**	**11890.90**	**11890.90**	**11891.98**
1.1	**住宅用地出让收入（万元）**	**23741.21**	**2277.28**	**7023.16**	**4813.23**	**4813.23**	**4814.31**
	出让面积（亩）	**223.01**	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
	出让单价（万元/亩）		102.12	104.98	107.92	107.92	107.92
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		
1.1	**商业用地出让收入（万元）**	**34909.72**	**3348.85**	**10327.86**	**7077.67**	**7077.67**	**7077.67**
	出让面积（亩）	**407.70**	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
	出让单价（万元/亩）		82.14	84.44	86.80	86.80	86.80
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 29000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券利息共计 5800.00 万元，其中建设期利息累计 1120.00 万元，计入总投资。经营期利息累计 4680.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-6　　单位：万元

序号	项　目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3	本年应计债券利息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
3.1	计入建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00					
3.2	计入经营期债券利息	4680.00				1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
4	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
4.1	债券还本	29000.00						14000.00	0.00	15000.00
4.2	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
5	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源 厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38 号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，**总计 16223.34 万元，占土地出让收入的 27.67%**。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-7

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

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 11%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 36949.58 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 1847.48 万元。

项目待摊销的无形资产原值为 15840.18 万元，摊销年限按 20 年计算，年摊销额为 792.01 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本为 16223.34 万元，折旧费总计为 9237.40 万元，摊销费总计为 3960.05 万元，财务费用为 4680.00 万元。总成本费用为 34100.79 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-8　　单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**土地出让总成本**	**16223.34**	**1559.36**	**4802.62**	**3287.03**	**3287.03**	**3287.30**
1.1	国有土地收益基金	1173.02	112.52	347.02	237.82	237.82	237.84
1.2	农业综合开发资金	252.29	25.23	75.68	50.46	50.46	50.46
1.3	上解省财政费用	1716.77	164.65	507.85	348.08	348.08	348.11
1.4	提取保障房资金	1759.53	168.78	520.53	356.73	356.73	356.76
1.5	新增建设用地有偿使用费	588.67	58.87	176.60	117.73	117.73	117.74
1.6	计提城市规划费	126.14	12.61	37.84	25.23	25.23	25.23
1.7	提取农田水利建设资金	5303.46	508.35	1568.55	1075.49	1075.49	1075.58
1.8	提取教育资金	5303.46	508.35	1568.55	1075.49	1075.49	1075.58
2	折旧费	9237.40	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48
3	摊销费	3960.05	792.01	792.01	792.01	792.01	792.01
4	利息支出	4680.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
5	**总成本费用合计**	**34100.79**	**5358.85**	**8602.11**	**7086.52**	**6526.52**	**6526.79**

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 24550.14 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-9　　单位：万元

序号	项 目	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	58650.93	5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	34100.79	5358.85	8602.11	7086.52	6526.52	6526.79
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	24550.14	267.28	8748.91	4804.38	5364.38	5365.19
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**净利润**	**24550.14**	**267.28**	**8748.91**	**4804.38**	**5364.38**	**5365.19**

6.5 项目收益

本项目经营性净现金流量总计为 42427.59 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.22，本金覆盖倍数为 1.46。

项目收益表

表 6-10　　单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	**本金（万元）**	**利息（万元）**	**本息合计（万元）**	**经营活动净现金流量（万元）**
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		560.00	560.00	
2024 年		560.00	560.00	
2025 年		1160.00	1160.00	4066.77
2026 年		1160.00	1160.00	12548.40
2027 年	14000.00	1160.00	15160.00	8603.87
2028 年	0.00	600.00	600.00	8603.87
2029 年	15000.00	600.00	15600.00	8604.68
合计	29000.00	5800.00	34800.00	42427.59
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	34800.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	42427.59		
2.3	**经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数**	1.22		

6.6 资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 5 年期专项债券 14000.00 万元，将于 2027 年还本；2024 年计划申请使用 5 年期专项债券 15000.00 万元，将于 2029 年还本。

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

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-11　　单位：万元

序号	项　目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
3.1	债券还本	29000.00				0.00	0.00	14000.00	0.00	15000.00
3.1	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
4	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-12

序号	项目	比预测下降5%	比预测下降3%	预测值	比预测上升3%	比预测上升5%
1	经营性净现金流量	40306.21	41154.76	42427.59	43700.42	44548.97
2	债券本息支付	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00
3	收益本息覆盖倍数	1.16	1.18	1.22	1.26	1.28

当项目收入下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 111440.69 万元，累计现金流出 102693.10 万元，现金结余 8747.59 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-13　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	经营活动净现金流量	42427.59				4066.77	12548.40	8603.87	8603.87	8604.68
1.1	现金流入	58650.93				5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
1.1.1	营业收入	58650.93				5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	16223.34				1559.36	4802.62	3287.03	3287.03	3287.30
1.2.1	经营成本	16223.34				1559.36	4802.62	3287.03	3287.03	3287.30
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-51669.76	-14309.90	-14309.90	-23049.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	51669.76	14309.90	14309.90	23049.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	21609.96					
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	1440.00	0.00	0.00	1440.00					
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	17989.76	14309.90	14309.90	23049.96	-1160.00	-1160.00	-15160.00	-600.00	-15600.00
3.1	现金流入	52789.76	14309.90	14869.90	23609.96					
3.1.1	项目资本金投入	23789.76	309.90	14869.90	8609.96					

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
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	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	其他流入	0.00								
3.2	现金流出	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
3.2.1	债券利息支付	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00								
3.2.3	偿还债务本金	29000.00						14000.00	0.00	15000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00								
3.2.5	其他流出	0.00								
4	净现金流量	8747.59	0.00	0.00	0.00	2906.77	11388.40	-6556.13	8003.87	-6995.32
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	2906.77	14295.17	7739.04	15742.91	8747.59

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。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：项目前期准备充分，并在 2022 年 5 月开始实施。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财

政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好

专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由舞阳县财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章信息披露计划

按照《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)和《关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知》（财预〔2021〕5号）规定，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

地方财政部门应当按照公开办法等制度规定，在公开平台相应栏目及时公开地方政府债务限额、余额，地方政府债券发行、项目、还本付息、重大事项、存续期管理，以及经济社会发展指标、财政状况等相关信息。

按此规定，舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）及河南省财政厅网站披露。

第十章事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项

目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目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”。

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目实施方案

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 项目位置 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 1
1.7 项目总投资 1
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章 项目社会经济效益 3
2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 4
第三章 项目投资估算与资金筹措 5
3.1 估算范围 5
3.2 估算依据 5
3.3 投资估算 5
3.4 资金筹措计划 5
3.5 项目资金保障措施 6
第四章 项目专项债券融资方案 7
4.1 编制依据 7
4.2 债券使用计划 7
4.3 投资者保护措施 7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 9
5.1 经营现金流入 9
5.2 经营现金流出 11
5.3 项目收益预测 15
5.4 项目本息覆盖倍数 15
5.5 总体评价结论 15
第六章 风险分析 16
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17
第七章 事前绩效评估 19
7.1 事前绩效评估方法 19
7.2 事前绩效评估内容 19
7.3 事前绩效评估结论 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目

1.2 项目单位

卢氏县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 项目位置

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目改造范围位于卢氏县 卜相河东，花园河西，洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村。

1.5 建设规模及内容

本项目改造范围位于卢氏县 卜相河东，花园河西、洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村 511 户居民，改造面积 226.00 亩，拆迁房屋建筑面积 151,800.00 平方米（其中住宅面积 131,140.00 平方米，其他建筑面积 20,660 平方米）。

1.6 建设期

本项目建设期24 个月，开工日期为 2020 年 6 月，由于疫情等原因，工期延长至 2024 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 71,063.27 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目	单位	规模
1	拆迁户数	户	510
2	拆迁人口	人	1,608
3	用地面积	平方米	62,605.53
4	总建筑面积	平方米	264,201.86
5	地上建筑面积	平方米	165,144.70

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

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

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

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

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

2.2 经济效益

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

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

本项目预计土地出让收入扣除计提各项基金后用于平衡项目的收益为 55,586.05 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入				3,809.71	72,564.42	76,374.13
项目成本				1,218.65	19,569.43	20,788.08
项目收益				2,591.06	52,994.99	55,586.05

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：

1、工程费用：建筑工程费、安装工程、设备购置费等工程建设费用。

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

3、基本预备费。

3.2 估算依据

项目投资估算参考的文件：

1、项目征收补偿安置方案；

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；

6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 71,063.27 万元，其中：拆迁费用 44,411.02 万元，工程其他费 17,980.90 万元，基本预备费 4,991.56 万元，建设期利息 3,680.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资为 71,063.27 万元，本项目计划申请使用债券资金总额

37,000.00 万元，剩余资金 34,063.27 万元由财政统筹安排。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》 （财库〔2015〕83号）；

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

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

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预 〔2018〕28号）。

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额37,000.00万元。已于2021年使用债券资金10,000.00万元，2024年计划使用债券资金27,000.00万元，2024年已使用债券资金2,800.00万元，本次申请使用200.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每期付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00

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	融资利率	应付利息	应付本息
第3年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第4年	10,000.00	27,000.00		37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第5年	37,000.00		10,000.00	27,000.00	4.50%	1,665.00	11,665.00
第6年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第7年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第8年	27,000.00		27,000.00		4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		37,000.00	37,000.00			8,325.00	45,325.00

4.3 投资者保护措施

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

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

5.1.1基本假设条件

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 5 年交易。

5.1.2 现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入及本项目出售 170 套安置房的销售收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地面积为 223.60 亩，规划为商服用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	位置	土地性质	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	东大街与文明路交叉口西北角	商服用地	37.38	11,550.42	309.00
2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09
3	伏牛路南、文明路西、靖华路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值					203.08

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，谨慎估算本项目可出让的 220.70 亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值 203.08 万元/亩。

③增长率

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

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	合计
面积（亩）					55.9	55.9	55.9	55.9	223.6
单价（万元/亩）	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	305.36	305.36	305.36	
出让收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	17,069.62	68,278.50

2、安置性住房销售收入

本项目可用于出售的安置房共 170 套，其中每套 90.55 平方米的住宅 85 套，每套 120.80 平方米的住宅 85 套。

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价（元/平方米
卢氏建业城二期	住宅	116.7	68.34	5,856.00
卢氏碧桂园翡翠学府项目	住宅	122.25	66.14	5,410.00
平均单价				5,633.00

本项目建成后用于出售的安置性住房面积为 17,964.76 平方米。基于谨慎行考虑，本项目安置性住房出售价格参考以上平均价格 5,633.00 元/平方米的 80.00%，即 4,506.40 元/平方米，预测期保持不变。

安置性住房在建成后三年内出售，即债券存续期的第4年出售， 则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	合计
面积（平方米）							8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价（元/平方 米）							4,506.40	4,506.40	
出让收入（万 元）							3,809.71	4,285.92	8,095.63

5.2 经营现金流出

（1）本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68 号）和《河南省人民政府办

公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积×15 元/平方米*30%

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

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

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

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

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本

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

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

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

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	合计
上解省财政费用					512.09	512.09	512.09	512.09	2,048.36
农业土地开发资金					16.77	16.77	16.77	16.77	67.08
国有土地收益基金					341.39	341.39	341.39	341.39	1,365.57
保障性安居工程资金					512.09	512.09	512.09	512.09	2,048.36
土地开发费用					37.27	37.27	37.27	37.29	149.07

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	合计
教育资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	6,260.01
农田水利建设资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	6,260.01
合计					4,549.61	4,549.61	4,549.61	4,549.63	18,198.46

（2）安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

1、运营费用：运营费用包括管理费用和销售费用通过查询地产上市 公司财务报表，2017 年度、2018 年度万科地产销售费用和管理费用合计 占收入比重分别为 5.98%、6.12%，金地集团销售费用和管理费用合计占 收入比重分别为 9.85%、8.79%，出于谨慎，本项目运营费用占收入比重 定为 10%。

2、税金及附加：2017 年 10 月 30 日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》商铺出售营业税改增值税，属于销售不动产以营业收入（不含税）为基数计取 9%的增值税，以增值税为基数另计 5%的城市建设维护费，3%的教育费附加，2%的地方教育附加费。 土地增值税：根据《河南省地方税务局关于调整土地增值税预征率、核 定征收率的公告》，采用核定征收率 12%。房地产交易手续费 3 元/平方米。 印花税：房屋价格的 0.05%。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	运营费用	税金及附加	合计
第7年	380.97	837.68	1,218.65
第8年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

5.3 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 55,586.05 万元，详见下表：

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	合计
项目收入					17,069.62	17,069.62	20,879.35	21,355.54	76,374.13
项目成本					4,549.61	4,549.61	5,768.26	5,920.60	20,788.08
项目收益					12,520.01	12,520.01	15,111.09	15,434.94	55,586.05

5.4 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 55,586.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.23 倍。

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		450.00	450.00	
第2年		450.00	450.00	
第3年		450.00	450.00	
第4年		1,665.00	1,665.00	
第5年	10,000.00	1,665.00	11,665.00	12,520.01
第6年	-	1,215.00	1,215.00	12,520.01
第7年	-	1,215.00	1,215.00	15,111.09
第8年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	15,434.94
合计	**37,000.00**	**8,325.00**	**45,325.00**	**55,586.05**
本息覆盖倍数	1.23			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本金及利息合计 45,325.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对该风险，根据财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

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

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

（2）税务风险

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

益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章　事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目

实施方案

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 建设单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 3
1.7 项目总投资 3
1.8 主要经济技术指标 3
1.9 主管部门责任 4
第二章 项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 8
3.1 估算范围 8
3.2 估算说明 8
3.4 资金筹措计划 9
3.5 项目资金保障措施 9
第四章 项目专项债券融资方案 10
4.1 编制依据 10
4.2 债券使用计划 10
4.3 投资者保护措施 10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 12
5.1 经营现金流入 12
5.2 项目本息覆盖倍数 17
5.3 总体评价结果 18
第六章 风险分析 19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 19
第七章 事前绩效评估 21

7.1 项目概况 21
7.2 评估内容 21
7.3 评估结论 21

第一章　项目概况

1.1 项目名称

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目。

1.2 建设单位

渑池县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目安置地点位于连霍高速以南、正学路以北、韶山大道以西、玉皇庙沟以东。

1.5 建设规模及内容

根据《渑池县发展和改革委员会关于玉皇庙沟至新华街城中村改造项目可行性研究报告的批复》渑发改投资〔2018〕16号和可行性研究报告。

1、征迁情况

本项目为玉皇庙沟至新华街城中村改造项目，改造前性质为城中村。征收范围为玉皇庙沟西、新华街东、仰韶大街北，会盟路南。征收范围占地面积920,000.00平方米（约1,380.00亩），全部为集体土地。

根据现状调查及承接主体提供资料显示，本项目实际涉及拆迁村民共计3,000.00户（其中70年代之前房屋户数为1,155.00户，80年代

之前房屋户数为1,845.00户）10,500.00人，改造拆迁房屋建筑面积约570,000.00平方米，其中合法住宅建筑面积为540,000.00平方米，公共服务用房建筑面积为30,000.00㎡（居委会、文化活动中心、构筑物、简易房、地下室、简易棚等公共服务设施）。该项目已列入河南省2018年（第二批）棚户区改造计划。

2、安置情况-建筑规模：

（1）安置方式

本项目采取异地建设安置房的方式进行安置。

（2）安置地点

本项目安置地点位于连霍高速以南、正学路以北、韶山大道以西、玉皇庙沟以东。

（3）安置规模

本项目安置区总用地面积为 387.00 亩，其中用于本项目安置部分用地面积为 183,958.14平方米(约 275.94 亩)，总建筑面积 723,529.41平方米，其中地上建筑面积为 615,000.00平方米（含住宅建筑面积为600,000.00平方米，配套公共服务及社区发展用房建筑面积为15,000.00平方米），地下建筑面积为 108,529.41平方米。安置房总套数 6000 套。绿化面积为 64,385.35平方米，道路及广场面积为96,390.97平方米。

3、安置情况-建筑内容：

用于本项目安置部分的建设内容为安置区住宅楼及相应基础配套设施建设。

住宅楼：拟建 33 层住宅楼，框剪结构。地下车库（含人防），框架结构。

配套公共服务用房（含社区服务中心、物业管理用房、幼儿园、便民店、治安联防站、热力站、变配电室、垃圾站等）：地上3层，框架结构。

基础配套设施：室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、暖通等。

1.6 建设期

本项目批复建设工期36 个月。原定开工时间为2018 年8 月，竣工时间为 2021 年 8 月；受疫情影响施工进度暂缓，现计划竣工时间为2024年11月。

1.7 项目总投资

用于本项目安置部分总投资 258,382.53 万元，其中新建安置房投资 210,603.53 万元，拆迁投资 32,589.00 万元，建设期利息 15,190.00万元。新建安置房投资 210,603.53 万元，包括工程费 165387.37 万元，工程建设其他费用 7,263.52 万元，土地费 27,593.58 万元，基本预备费 10,359.05 万元。

1.8 主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	数据
1	占地面积	亩	275.94
2	总建筑面积	平方米	723,529.41
3	容积率	百分比	3.34
4	建筑密度	百分比	15.12
5	绿地率	百分比	35.00

1.9 主管部门责任

本项目主管部门和项目单位均为渑池县住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量， 推动在建基础设施项目早见成效。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

（一）是改善居民居住条件，维护社会稳定的需要

城中村改造安置工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。对此，渑池县委、县政府对棚户区改造安置房工作给予高度重视，将安置房管理工作纳入重要议事日程，渑池县棚户区改造工作已纳入了法制化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。

近年来，渑池县不断加快棚户区改造建设步伐，但仍存在棚户区改造安置房的建设速度跟不上棚户区改造家庭要求改善住房条件的现象，为此渑池县县委、县政府极力加快棚户区改造安置房建设进度。进一步创新和发展棚户区改造建设模式，积极推行棚户区改造建设市场化运作，采取切实可行的办法和措施，鼓励和引导实力强、信誉好的开发建设单位参与城中村改造安置房建设，切实解决资金瓶颈问题。

本项目的建设顺应渑池县棚户区改造建设发展思路，能够彻底改善渑池县城中村居民住房条件差的问题，努力把渑池县城中村改造安置房建设成为群众满意的“精品”工程，力争让城中村改造家庭早日住上安置房，同时可维护社会的稳定治安。

综上所述，本项目的实施，可以改善民生，增强群众向心力和凝聚力，完善城市功能，提高城市品位，同时盘活土地，带动区域快速发展。

因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于渑池县以及三门峡市及河南省的社会经济发展，都有十分重要的作用。

2.2 经济效益

（一）是扩大就业，加快城镇化进程的需要

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时可大大改善渑池县城市面貌，提升当地居民的生活品质。因此说项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。

（二）是加快渑池县新型城镇化建设的需要

推进经济持续健康发展需要，推进以人为核心的新型城镇化建设，是县委、政府顺应经济发展规律，推进渑池县经济持续健康发展作出的重大决策。加快渑池县新型城镇化建设，棚户区改造无疑是最大的前提，谁把棚户区改造工作做好、做到位，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。棚户区改造的建设工作在城市建设中的先行作用日益

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

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

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费和其他。

3.2 估算说明

⑴《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

⑵《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

⑶《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

⑷《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

⑸《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

⑹《三门峡市建设工程价格信息》（2018 年第一期）；；

⑺河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

本用于本项目安置部分总投资 258,382.53 万元，其中新建安置房投资 210,603.53 万元，拆迁投资 32,589.00 万元，建设期利息 15,190.00 万元。新建安置房投资 210,603.53 万元，包括工程费 165387.37 万元，工程建设其他费用 7,263.52 万元，土地费 27,593.58 万元，基本预备费 10,359.05 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 188,382.53 万元，申请债券资金 70,000.00 万元。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

8.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券总额70,000.00万元。2021年已发行金额19,000.00万元，2023年已发行金额32,000.00万元，2024年2月已发行金额12,000.00万元，2024年8月已发行金额5,800.00万元；本次申请使用金额1,200.00万元；假设债券票面4.50%，期限5年，债券存续期每年付息一次，最后一年支付本金及当年利息。

4.3 投资者保护措施

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

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，

保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为债券存续的第 5 年。

2. 项目收入预测

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

1、土地使用权出让收入

（1）土地出让进度

本项目计划建设工期 36 个月，可供出让的土地面积 1,380.00 亩，其中商住用地 1,380.00 亩。假设腾出土地在债券存续期第五年出让完毕。

（2）土地出让价格

A.土地出让单价

经查询中国土地市场网，渑池县玉皇庙村类似土地出让信息如下表所示：

序号	日期	土地使用权人	土地用途	成交价（万元）	面积（亩）	均价（万元/亩）
1	2019/4/29	渑池宏大房地产开发有限公司	城镇住宅用地	2,426.00	22.31	108.74
2	2019/11/22	渑池鑫裕置业有限公司	城镇住宅用地	3,832.00	32.90	116.48
3	2018/1/9	渑池鑫裕置业有限公司	其他普通商品住房用地	3,118.00	27.00	115.50
4	2018/8/3	渑池城市建设投资有限公司	其他普通商品住房用地	2,125.00	17.04	124.69
5	2019/4/1	河南卓达房地产开发有限公司	城镇住宅用地	7,205.00	68.28	105.52

根据以上渑池县玉皇庙村类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为 114.19 万元/亩。结合本项目渑池县玉皇庙村所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设玉皇庙沟至新华街城中村改造项目商住用地的土地价格为 114.19 万元/亩。

B.土地价格增速

根据渑池县人民政府公开政府工作报告的数据，2017 年和 2018 年渑池县 GDP 的增长率分别为 9.00%，8.50%，2019 年 GDP 增长率预计为 8.50%。依据谨慎性原则，土地价格增长率以渑池县 2017 年、2018 年 GDP 实际增长率及 2019 年预计增长率的平均值（8.67%）的 80%确定，即 6.93%。

2．成本估算依据

本项目成本支出主要为土地出让相关基金费用。土地出让的相关基金费用为上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、

保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

停车位出让的而相关运营成本和税费主要为运营的管理成本、增值税、附加税、土地增值税和印花税。

1、土地出让的相关基金费用如下：

（1）上解省财政费用

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

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(国发[2004]8号)的规定，从2004年1月1日起，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，即按12.3元/平方米计取。

（3）国有土地收益基金

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

（4）保障性安居工程资金

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

南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让收入的3%提取。

（5）新增建设用地使用费

根据《财政部、国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），以及《河南省财政厅 河南省国土资源厅 中国人民银行郑州中心支行关于贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85号）及《财政部国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）文件规定，按照14元/平方米提取。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部 关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（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）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

4. 净收益预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第三年	第四年	第五年
一、	**土地出让净收益**					
1	**土地出让收入**	**万元**	**206,034.00**			**206,034.00**
1.1.1	居住用地出让单价	万元/亩	149.30			149.30
1.1.2	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,380.00			1,380.00
2	**土地出让基金及费用**	**万元**	**18,902.34**			**18,902.34**
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	6,181.02			6,181.02
2.2	农业土地开发资金	12.3 元/平方米	1,131.61			1,131.61
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	4,120.68			4,120.68
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	6,181.02			6,181.02
2.5	新增建设用地使用费	14 元/平方米	1,288.01			1,288.01
3	**土地征收补偿费用**	**万元**	**27,593.58**			**27,593.58**
4	**土地出让收益**	**万元**	**159,538.08**			**159,538.08**
5	**土地收益提取各类资金**	**万元**	**31,907.62**			**31,907.62**
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	15,953.81			15,953.81
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	15,953.81			15,953.81
6	**土地出让净收益**	**万元**	**155,224.04**			**155,224.04**

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期

间可用于偿还债券本息的项目收益为 155,224.04 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.81 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		855.00	855.00	
第 2 年		855.00	855.00	
第 3 年		2,295.00	2,295.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	
第 5 年	19,000.00	3,150.00	22,150.00	
第 6 年		2,295.00	2,295.00	
第 7 年	32,000.00	2,295.00	34,295.00	
第 8 年	19,000.00	855.00	19,855.00	155,224.04
合计	70,000.00	15,750.00	85,750.00	155,224.04
本息覆盖倍数				1.81

5.3 总体评价结果

经测算，债券存续期内玉皇庙沟至新华街城中村改造项目累计净收益 155,224.04 万元，应付债券本金及利息合计 85,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.81 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，可以实现收益与融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

本项目拟申请债券资金总额70,000.00万元用于玉皇庙沟至新华街城中村改造项目建设，期限5年。项目单位为渑池县住房和城乡建设局。

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。

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、成本预测依据较充分，项目收益具有一定合理性。

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

灵宝市娄下村城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年十一月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 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 4
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 9
第三章 项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
第四章 项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 17
5.1 应付债券本息情况 17

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

灵宝市娄下村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为灵宝市住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为灵宝市住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	灵宝市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114112820058226529
机构性质	机关单位
法定代表人	宋东华
机构地址	灵宝市解放南路
赋码机关	中共灵宝市委机构编制委员会办公室

灵宝市住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

求。

1.4 建设地点

本项目征收范围东至川口三圣湾村，西至弘农涧河，南至市拘留所北墙，北至村北耕地。

本项目安置区东临娄下村，西临弘农涧河，南临娄下村六、七组耕地，北临娄下村耕地。

1.5 建设规模及内容

项目为异地新建安置房安置，总占地面积 113,547.00 平方米（约合 170.32 亩），共分三个地块，地块一占地面积 26,302.00 平方米（约合 39.45 亩），地块二占地面积 44,011.00 平方米（约合 66.02 亩），地块三占地面积 43,234.00 平方米（约合 64.85 亩）。

本项目占地面积为 105,493.00 平方米（约合 158.24 亩），分三个地块，其中地块一占地面积 26,302.00 平方米（约合 39.45 亩），地块二占地面积 44,011.00 平方米（约合 66.02 亩），地块三占地面积 35,180.00 平方米（约合 52.77 亩）。

项目新建安置房 2,000 套，其中地块一新建安置房 497 套，地块二新建安置房 826 套，地块三新建安置房 677 套。

项目总建筑面积 363,637.13 平方米，其中地上建筑 286,022.85 平方米，含住宅 240,000.00 平方米，商业建筑 37,777.30 平方米，配套用房 8,245.55 平方米；地下建筑 77,614.28 平方米。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	总建筑面积		363,637.13	
1.1	地上建筑	平方米	286,022.85	
1.1.1	住宅	平方米	240,000.00	16F1 栋，17F10 栋，24F4 栋，26F4 栋
1.1.2	沿街商业建筑	平方米	37,777.30	2F
1.1.3	配套公建	平方米	8,245.55	1-3F
1.2	地下建筑	平方米	77,614.28	地下一层
2	道路及硬化	平方米	42,574.02	
3	绿化	平方米	37,238.70	
4	基础设施	项	1	包含围墙、室外给排水、供电、燃气、弱电、暖通等工程

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，已于 2024年 10月开工，预计完工时间 2027年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 90,000.00 万元。其中：财政预算资金 23,000.00 万元，专项债券资金 67,000.00 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	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	18,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	23,000.00	25.56%
专项债券资金		67,000.00			67,000.00	74.44%
合计	18,000.00	68,500.00	1,500.00	2,000.00	90,000.00	100.00%
占比	20.00%	76.11%	1.67%	2.22%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得灵宝市发展和改革委员会《关于灵宝市娄下村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（灵发改〔2021〕153 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省保障性安居工程领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号）的通知，灵宝市娄下村城中村改造项目已纳入 2018 年全省保障性安居工程项目台账。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

项目运营期内，灵宝市住房和城乡建设局将清表土地交付至灵宝市自然资源局，灵宝市自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，灵宝市财政局根据灵宝市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原

则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

棚户区改造是改善人居环境、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，灵宝市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。

娄下村位于灵宝市区东北部，该村道路不畅，村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省及灵宝市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善灵宝市尹庄镇娄下村等城中村村民居住环境和生活水平，同时推动灵宝市城中村改造步伐，不断提高灵宝市的经济发展水平和房地产市场，灵宝市人民政府提出了灵宝市娄下村城中村改造项目，并将该项目申报列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划第一批。

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《国务院办公厅关于保障性安居工程建

设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）、《国家基本公共服务体系“十二五”规划》、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

随着尹庄镇娄下村的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。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。

2.4 经济效益

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

其他行业无法比拟的。

2.5 项目公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。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，结合城中村改造，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，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.三门峡市建设工程材料基准价格；

7.《房屋拆迁补偿安置方案》；

8.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 90,000.00 万元，其中工程费用 78,239.11 万元，工程建设其它费用 2,760.89 万元，基本预备费 4,050.00 万元，建设期利息 4,950.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/平方米）	
一	工程费用	64,167.26	14,071.85		78,239.11				
（一）	建筑工程费用	60,782.86	10,726.39		71,509.25	平方米	363,637.13	1,966.50	
1	地上建筑	44,619.69	7,874.06		52,493.75	平方米	286,022.85	1,835.30	
1.1	住宅	36,720.00	6,480.00		43,200.00	平方米	240,000.00	1,800.00	16F1 栋，17F10 栋，24F4 栋，26F4 栋
1.2	沿街商业建筑	6,743.25	1,189.98		7,933.23	平方米	37,777.30	2,100.00	2F
1.3	配套公建	1,156.44	204.08		1,360.52	平方米	8,245.55	1,650.00	
2	地下建筑	16,163.17	2,852.32		19,015.50	平方米	77,614.28	2,450.00	地下一层
（二）	室外工程费	3,384.40	3,345.46		6,729.86				
1	道路及硬化	1,192.07			1,192.07	平方米	42,574.02	280.00	含路灯
2	绿化	446.86			446.86	平方米	37,238.70	120.00	含水景、景观小品等
3	变配电室		2,181.82		2,181.82	总建筑面积	363,637.13	60.00	含高压柜、变压器、低压柜等
4	其他室外配套设施	1,745.46	1,163.64		2,909.10	总建筑面积	363,637.13	80.00	包含围墙、室外给排水、供电、燃气、弱电、暖通等工程
二	工程建设其他费用			2,760.90	2,760.90				

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/平方米）	
1	土地费用					亩	158.24		暂不计入
2	建设单位管理费			852.84	852.84	项目总投资（不含建设单位管理费本身和土地费用）	89,104.53	0.96%	财建〔2016〕504号
3	工程监理费			502.84	502.84	第一部分工程费用	78,239.11	0.64%	豫建监协会〔2015〕19号
4	建设项目前期工作咨询费			56.86	56.86	第一部分工程费用	78,239.11	0.07%	国家计委计价格〔1999〕1283号
5	工程勘察费			117.36	117.36	第一部分工程费用	78,239.11	0.15%	计价格〔2002〕10号
6	工程设计费			826.41	826.41	第一部分工程费用	78,239.11	1.06%	计价格〔2002〕10号
7	环境影响评价费用			4.82	4.82	第一部分工程费用	78,239.11	0.01%	国家发改办价格〔2011〕534号
8	节能评估费			45.49	45.49	第一部分工程	78,239.11	0.06%	

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/平方米）	
						费用			
9	工程造价咨询服务费			312.96	312.96	第一部分工程费用	78,239.11	0.40%	编制施工图预算和竣工结算
10	施工图审查费			41.32	41.32	工程设计费	826.41	5.00%	豫发改收费〔2011〕627 号
三	基本预备费			4,050.00	4,050.00	第一、二部分费用合计	81,000.00	5.00%	
四	建设期利息			4,950.00	4,950.00				
五	项目总投资	64,167.26	14,071.85	11,760.90	90,000.00				

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。

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 67,000.00 万元。其中：2024年计划使用 67,000.00 万元；本次申请使用 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		67,000.00		67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 2 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 3 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 4 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 5 年	67,000.00		67,000.00		4.50%	3,015.00	70,015.00
合计		67,000.00	67,000.00			15,075.00	82,075.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消

费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%;

（8）建设期运营收益预测假设：本项目计划建设周期 36 个月，已于 2021 年 11 月开工，预计完工时间 2024 年 10 月；本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 3 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	土地收储	土地出让收入	140,591.67	100.00%
合计			**140,591.67**	**100.00%**

本项目现金流入为腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目土地收储后可集约净出让土地约 815.00 亩。土地完成交付并满足出让条件后，根据有关规定和程序进行招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部价款后，及时偿还融资利息、发行费。

（2）出让价格

参考近三年灵宝市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-3 拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022/7/5	涧东片区长安路与富士路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	9.76	1,908.00	195.48
2	2022/7/5	涧东片区玉城路与寺河路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	47.92	7,592.00	158.43
3	2022/9/15	涧东片区荆山路与富士北路交叉口西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	68.87	11,615.00	168.65
4	2022/3/15	城东片区、长安路与经二路交叉口西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	78.70	12,770.00	162.26
5	2021/10/30	城东片区金城大道与经二路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	56.93	9,149.00	160.71
平均值（万元/亩）				169.11		

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 169.11 万元/亩进行测算。

（3）增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 2.10%的速度增长。

（4）土地出让计划

考虑以上信息，假设本项目可出让土地均于债券存续期的第 3-5 年出让，第三年出让用地面积的 35.00%，第四年出让用地面积的 35.00%，第五年出让用地面积的 30.00%。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

表 5-4 现金流出依据

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。灵宝市标准为 30.00 元/平方米
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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），灵宝市 20.00 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关

类型	征收标准
	于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

表 5-5 现金流出表

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
农业土地开发资金	489.00	171.15	171.15	146.70
国有土地收益基金	2,811.84	964.75	985.03	862.06
保障性安居工程资金	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
土地开发费用	2,811.84	964.75	985.03	862.06
新增建设用地使用费	1,086.68	380.34	380.34	326.00
教育资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
农田水利建设资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
合计	**40,626.22**	**8,015.93**	**8,178.87**	**16,690.91**

4.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为99,965.45万元，具体如下：

表5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年
一、出让收入	**140,591.67**	**48,237.49**	**49,251.27**	**43,102.91**
住宅用地收储土地面积（亩）	815.00	285.25	285.25	244.50
单价（万元/亩）	518.06	169.11	172.66	176.29
二、成本合计	**40,626.22**	**13,947.69**	**14,231.55**	**12,446.98**
1.上解省财政费用	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
2.农业土地开发资金	489.00	171.15	171.15	146.70
3.国有土地收益基金	2,811.84	964.75	985.03	862.06
4.保障性安居工程资金	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
5.土地开发费用	2,811.84	964.75	985.03	862.06
6.新增建设用地土地有偿使用费	1,086.68	380.34	380.34	326.00
7.教育资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
8.农田水利建设资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
三、净收益	**99,965.45**	**34,289.80**	**35,019.72**	**30,655.93**

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 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	140,591.67				48,237.49	49,251.27	43,102.91
经营活动支出（含税费）	40,626.22				13,947.69	14,231.55	12,446.98
经营活动产生的现金净额	99,965.45				34,289.80	35,019.72	30,655.93
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	90,000.00	18,000.00	68,500.00	3,500.00			
投资活动产生的现金净额	-90,000.00	-18,000.00	-68,500.00	-3,500.00			
三、融资活动产生的现金							
财政资金	23,000.00	18,000.00	1,500.00	3,500.00			
债券资金	67,000.00		67,000.00				
银行借款							
偿还债券本金	67,000.00						67,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息							

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	23,000.00	18,000.00	68,500.00	3,500.00			-67,000.00
四、净现金流量	32,965.45				34,289.80	35,019.72	-36,344.07
五、累计现金流量	32,965.45				34,289.80	69,309.52	32,965.45

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 5-8 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	
第 1 年		3,015.00	3,015.00	
第 2 年		3,015.00	3,015.00	
第 3 年		3,015.00	3,015.00	34,289.80
第 4 年		3,015.00	3,015.00	35,019.72
第 5 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	30,655.93
合计	67,000.00	15,075.00	82,075.00	99,965.45
本息覆盖倍数				**1.22**

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 99,965.45 万元，应付债券本金及利息合计 82,075.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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。

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）实施方案

日期：二〇二一年二月

目 录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要技术经济指标 3
1.9 主管部门责任 3
第二章项目社会经济效益 4
2.1 社会效益 4
2.2 经济效益 5
2.3 公益性 6
第三章项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算 8
3.4 资金筹措计划 8
3.5 项目资金保障措施 9
第四章项目专项债券融资方案 10
4.1 编制依据 10
4.2 债券使用计划 10
4.3 债券信息披露 11
4.4 投资者保护措施 12
第五章项目收益与融资自求平衡分析 13
5.1 应付债券本息情况 13

5.2 经营现金流入 13
5.3 项目本息覆盖倍数 17
5.4 结论 18
第六章风险分析 19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 20
第七章事前绩效评估 21
7.1 评估方法 21
7.2 评估内容 22
7.3 评估结论 22

第一章　项目概况

1.1 项目名称

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）

1.2 项目单位

商丘云新城市建设发展有限公司

1.3 项目性质

有一定收益的公益项目

1.4 建设地点

本项目建设地点位于商丘市城乡一体化示范区宋城路北侧、方域路南侧、兴唐路东侧

1.5 建设规模及内容

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期），总用地面积137,595.84 平方米（约合 206.39 亩），规划用地面积 101,383.18 平方米（152.07 亩），总建筑面积 354,912.00 平方米，包括地上总建筑面积：266,916.00 平方米，其中：住宅 258,608.00 平方米，配套商业 2,678.00 平方米，幼儿园 3,240.00 平方米，物业管理用房 713.00 平方米，社区服务中心 679.00 平方米，老年人活动中心 679.00 平方米，文化活动站 174.00 平方米，卫生服务站 145.00 平方米；地下总建筑面积 87,996.00 平方米；容积率 2.63；建筑密度 13.53%；绿地率 0.36。配套建设道路、绿化、给排水、消防等设施。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室文件（豫保安居办〔2020〕2 号）本项目拆迁安置区域位于宋城路以北、方域路以南、兴唐

路以东。商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）以及和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程两个项目的拆迁安置工作同时进行，详细数据见下表：

自然村	占地面积（㎡）	征收房屋面积（㎡）	征收户数（户）	征收人数
邬庄	13,340.00	43,480.00	259	735
孙庄	72,036.00	83,040.00	449	1257
刘庄	113,390.00	85,824.00	578	1618
杨大庄	206,770.00	86,836.00	982	2749
唐小楼	320,160.00	203,526.00	437	1444
前张楼	140,070.00	103,694.00	154	678
陈庄	66,700.00	74,000.00	138	316
合计	932,466.00	680,400.00	2997	8797

拆迁补偿标准按照商丘市城乡一体化示范区管理委员会关于印发示范区京九新城二期棚户区改造项目征收补偿方案的通知（商示管〔2018〕259号）以及商丘市城乡一体化示范区管理委员会关于调整示范区国家建设征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知（商示管〔2018〕32号）的规定执行。

1.6 建设期

项目建设期24个月，实际开工日期2020年11月，因疫情原因，预计完工日期2024年12月。

1.7 项目总投资

该项目计划总投资约为121,908.00万元，其中：工程建设费用82,895.03万元；工程建设其他费用33,207.83万元；基本预备费5,805.14万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目		单位	数值	备注
1	总用地面积		m^2	137,595.84	206.39亩
2	规划用地面积		m^2	101,383.18	152.07亩
3	总建筑面积		m^2	354,912.00	
4	地上建筑面积		m^2	266,916.00	
5	其中	住宅	m^2	258,608.00	17栋，26层
		配套商业	m^2	2,678.00	
		幼儿园	m^2	3,240.00	
		物业管理用房	m^2	713.00	
		社区服务中心	m^2	679.00	
		老年人活动中心	m^2	679.00	
		文化活动站	m^2	174.00	
		卫生服务站	m^2	145.00	
6	地下建筑面积		m^2	87,996.00	
7	容积率		—	2.63	

1.9 主管部门责任

项目主管单位是商丘市示范区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位商丘云新城市建设发展有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章　项目社会经济效益

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

“十三五”时期要把不断提高人民生活水平，作为一切工作的出发点和落脚点，力争在提高人民生活质量、改善居住环境、创造发展机会等方面迈出更大步伐，使社会发展综合水平迈向新的台阶，让人民生活得更加方便、健康和幸福。通过本项目的建设，有利于解决项目所在区低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高该地区居民的生活水平和生活质量。

2.1 社会效益

随着本项目棚户区改造项目的实施，将会给商丘市带来重大社会效益。

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

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

机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

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

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

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

2.2 经济效益

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

根据调查，当地的居民对拆迁安置非常支持，他们普遍认为商丘市

生态食品产业园1#地块安置工程的实施，将极大地改善他们目前的生活环境，增加他们的就业机会及择业机会，从而提高收入，改善生活状况。其次，项目必然伴随大量征地拆迁安置，而广大居民按照国家相关政策，将会获得大量现金，是拆迁安置的直接受益者，因此该群体对项目实施普遍持欢迎态度。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

2.3 公益性

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

项目建成后能解决7917人的居住问题，土地利用率提高了几倍。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了商丘市的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理人员等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算内容包括建筑工程费、工程建设及其他费、基本预备费等。

3.2 估算说明

1.建筑工程参照当地类似工程扩大指标，并根据本工程特点估列，估算中所采用的不同年份价格资料，均调整到当前水平。设备购置参照厂家报价和类似工程设备价格，并考虑必要的运杂费进行估列。

2.工程建设其它费用取费标准如下：

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

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

（3）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文；

（4）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670 号文规定计入；

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

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

（7）施工图预算编制费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

（8）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

（9）人防易地建设费根据《河南省人民防空办公室河南省发展和改革委员会河南省监察厅河南省财政厅河南省住房和城乡建设厅关于规范人防工程建设有关问题的通知》（豫防办〔2009〕100 号）收取及商丘市人防工程建设暨易地建设费征收管理办法。

（10）安全评估收费按国家相关标准收取。

3、基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按第一、二部分之和的 5%计入。

3.3 投资估算

该项目计划总投资约为 121,908.00 万元，其中：工程建设费用 82,895.03 万元；工程建设其他费用 33,207.83 万元；基本预备费 5,805.14 万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

该项目总投资 121,908.00 万元。其中：财政预算资金 24,408.00 万元；本项目计划申请使用债券资金总额 97,500.00 万元，2021 年已使用债券资金 13,550.00 万元；2022 年计划使用债券资金总额 32,500.00 万元，已使用债券资金 32,500.00 万元；2023 年计划使用债券资金总额 10,000.00万元；2024 年计划使用债券资金总额 41,450.00万元，2024年已使用债券资金 29,000.00万元，本次申请使用6,000.00万元。债券票面利率 4.50％，期限5 年。

（2）项目建设投资计划

根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	13,550.00	12,000.00
2022 年	32,500.00	6,204.00
2023 年	10,000.00	6,204.00
2024年	41,450.00	
合计	97,500.00	24,408.00

3.5 项目资金保障措施

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

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

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

①《中华人民共和国预算法》;

②《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）;

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

④《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）;

⑤《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）;

⑥《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）;

⑦《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）;

⑧《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）;

⑨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97,500.00万元。其中，2021年已使用债券资金13,550.00万元：2021年8月使用债券资金6,800.00万元，期限五年，债券利率2.97%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年9月使用债券资金1,200.00万元，期限五年，债券利率2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年11月使用债券资金5,550.00万元，期限五年，债券利率3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。

2022 年已使用债券资金总额 32,500.00 万元，已使用债券资金 32,500.00 万元：2022 年 1 月使用债券资金 15,000.00 万元，期限五年，债券利率2.78%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 4 月使用债券资金 2,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 5 月使用债券资金 7,500.00 万元，期限五年，债券利率 2.68%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 6 月使用债券资金 8,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2023 年已使用债券资金 10,000.00 万元，为 2021 年河南省棚改专项债券（九期）—2021 年河南省政府专项债券（四十期）债券中 500.00 万元资金用途调整，于 2021 年河南省棚改专项债券（九期）—2021 年河南省政府专项债券（四十期）债券到期一次性偿还 500.00万元本金；2022 年河南省棚改专项债券（一期）——2022 年河南省政府专项债券（七期）债券中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2022 年河南省棚改专项债券（一期）——2022 年河南省政府专项债券（七期）债券到期一次性偿还2,000.00万元本金;2022年河南省棚改专项债券(十期)—— 2022 年河南省政府专项债券（三十八期）债券中 7,500.00 万元资金用途调整，于河南省棚改专项债券（十期）——2022 年河南省政府专项债券（三十八期）债券到期一次性偿还 7,500.00 万元本金。 2024 年计划使用债券资金总额 41,450.00 万元，，2024年已使用29,000.00万元。本次申请使用6,000.00万元，假设债券利率4.50%，债券期限5年，到期一次性偿还。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金

来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 97,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		13,550.00		13,550.00	4.50%	609.75	609.75
第 2 年	13,550.00	32,500.00		46,050.00	4.50%	2,072.25	2,072.25
第 3 年	46,050.00	10,000.00		97,500.00	4.50%	2,522.25	2,522.25
第 4 年	56,050.00	41,450.00		97,500.00	4.50%	2,522.25	2,522.25
第 5 年	97,500.00		13,550.00	83,450.00	4.50%	4,387.50	18,437.50
第 6 年	83,450.00		32,500.00	41,450.00	4.50%	3,755.25	45,755.25
第 7 年	41,450.00		10,000.00	41,450.00	4.50%	1,865.25	1,865.25
第 8年	41,450.00		41,450.00		4.50%	1,865.25	43,315.25
合计		**97,500.00**	**97,500.00**			**19,599.75**	**117,099.75**

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 660.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第四年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间	出让面积（公顷）
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31	5.9913
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9	7.3138
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9	3.8571
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9	1.1411
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27	3.4851

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期				合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	
出让面积（亩）				660.00	660.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	322.51	
出让收入（万元）				212,856.60	212,856.60

3.政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

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

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的 2%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

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

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

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

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

4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第四年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**212,856.60**	**212,856.60**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	660.00	660.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	**政策性基金及费用**	**22,803.65**	**22,803.65**	
2.1	其中：上解省财政费用	6,385.70	6,385.70	土地出让收入的 3%

序号	项目	第四年	合计	备注
2.2	国有土地收益基金	4,257.13	4,257.13	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	462.00	462.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	1,055.99	1,055.99	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	4,257.13	4,257.13	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	6,385.70	6,385.70	土地出让收入的 3%
3	**土地收益提取各类资金**	**38,010.60**	**38,010.60**	
3.1	其中：教育资金	19,005.30	19,005.30	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	19,005.30	19,005.30	土地出让收益的 10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**152,042.35**	**152,042.35**	

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152,042.35万元，计算的本息覆盖倍数为1.30倍。本着审慎性原则，假设项目全部债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。

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		609.75	609.75	
第 2 年		2,072.25	2,072.25	
第 3 年		4,387.50	4,387.50	
第 4 年		4,387.50	4,387.50	152,042.35
第 5 年	13,550.00	4,387.50	18,437.50	
第 6 年	32,500.00	3,755.25	45,755.25	
第 7 年	10,000.00	1,865.25	1,865.25	
第 8年	41,450.00	1,865.25	43,315.25	
合计	**97,500.00**	**19,599.75**	**117,099.75**	**152,042.35**
本息覆盖倍数				1.30

5.4 结论

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 152,042.35 万元，应付债券本金及利息合计 117,099.75 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对该风险，根据相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

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

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

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章　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”。

商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二三年一月

目录

第一章　项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 6
1.10 项目资金保障措施 7
1.11 主管部门责任 8
1.12 项目主体及运作模式 8
第二章　项目社会经济效益 10
2.1 项目的提出 10
2.2 政策背景 11
2.3 社会效益 11
2.4 经济效益 12
2.5 社会公益性 12
第三章　项目投资估算与资金筹措 14
3.1 估算范围 14
3.2 估算说明 14
3.3 投资估算 14
第四章　项目组合融资方案 19
4.1 编制依据 19
4.2 融资使用计划 20
4.3 债券信息披露 22
4.4 投资者保护措施 22
4.5 市场化融资偿还责任 23
第五章　项目收益与融资自求平衡分析 24

5.1 融资本息情况.....24
5.2 经营现金流分析.....25
5.3 项目本息覆盖倍数.....37
5.4 总体评价结果.....39
第六章　风险分析.....40
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....40
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....40
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....41
第七章　事前绩效评估.....43
7.1 事前绩效评估方法.....43
7.2 事前绩效评估内容.....44
7.3 事前绩效评估结论.....44

第一章　项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

商丘市梁园区市政建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

商丘市融城建设管理有限公司为债券资金申请单位。

表1-1 项目单位基本信息一览表

名称	商丘市融城建设管理有限公司
注册资本	5,000.00万元
注册地址	河南省商丘市梁园区东风街道市委党校4号楼
统一社会信用代码	9141140MA9MUTWQ2C
法定代表人	马红光
登记机关	商丘市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（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：土地整治服务；市政设施管理；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；建筑装饰材料销售；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；养老服务；集贸市场管理服务；停车场服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

商丘市融城建设管理有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目为异地安置，按照河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），项目安置地点位于商丘市梁园区高铁新城范围内，田园路以北，包河以南，平原路以东，新建路以西区域。由于前期谋划阶段安置区周边道路尚未完善，后经城市统一规划，将四至道路名称变更及细化为生态大道以北，滨河南路以南（包河南侧紧邻小区道路），平原路以东，万堤河以西。

1.5 建设规模及内容

本项目主要建设内容及规模为：总用地面积 199,594.64 ㎡（约 299.40 亩），规划用地面积 148,791.83 ㎡（约 223.20 亩），分为 A-01-01 和 A-02-01 两个地块。建设总建筑面积 636,765.38 ㎡，其中地上建筑面积 442,635.45 ㎡，地下建筑 194,129.93 ㎡。

地上主要建设住宅建筑面积 407,407.00 ㎡，商业面积 25,012.11 ㎡，物业管理及其他建筑面积 10,216.34 ㎡。建设住宅共计 3,800 套。两个地块各项规模如下:

1.A-01-01 地块

A-01-01 地块规划用地面积 134,893.308 ㎡（合 202.34 亩），建设用地面积 95,035.373 ㎡（合 142.55 亩）。

建设总建筑面积 409,934.09 ㎡，其中地上 282,535.02 ㎡，地下建筑面积 127,399.07 ㎡。地上主要建设住宅建筑面积 261,662.52 ㎡，社区集中商业服务网点/商业 14,951.53 ㎡，物业管理及其他 5,920.97 ㎡，住宅建设套数 2,470 套。

建设道路硬化面积 28,503.50 ㎡，绿地面积 47,995.04 ㎡，配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车位 3,260 个，其中地上停车位 123 个，地下停车位 3,137 个；非机动车停车位 3,766 个。

2.A-02-01 地块

A-02-01 地块规划用地面积 64,701.33 ㎡（合 97.05 亩），建设用地面积 53,756.452 ㎡（合 80.63 亩）。

建设总建筑面积 226,831.29 ㎡，其中地上建筑面积 160,100.43 ㎡，地下建筑面积 66,730.86 ㎡。

地上主要建设住宅 145,744.48 ㎡，社区集中商业服务网点/商业 10,060.58 ㎡，物业管理及其他 4,295.37 ㎡，建设总套数 1,330 套。

建设道路硬化面积 16,702.43 ㎡，绿地面积 25,233.52 ㎡，配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车位 1,802 个，其中地上停车位 110 个，地下停车位 1,692 个；非机动车停车位 2,194 个。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	数值		合计	备注
			A-01-01 地块	A-02-01 地块		
1	规划用地面积	㎡	134,893.31	64,701.33	199,594.64	299.40亩
2	建设用地面积	㎡	95,035.37	53,756.45	148,791.83	223.20亩
3	总建筑面积	㎡	409,934.09	226,831.29	636,765.38	
3.1	地上	㎡	282,535.02	160,100.43	442,635.45	
3.1.1	住宅	㎡	261,662.52	145,744.48	407,407.00	
3.1.2	社区集中商业服务网点/商业	㎡	14,951.53	10,060.58	25,012.11	
3.1.3	物业管理及其他	㎡	5,920.97	4,295.37	10,216.34	
3.2	地下	㎡	127,399.07	66,730.86	194,129.93	
4	建筑基底面积	㎡	18,536.83	11,820.50	30,357.33	
5	容积率	—	2.97	2.98	2.22	
6	建筑密度	%	19.51%	21.99%	15.20%	
7	绿地率	%	35.58%	39.00%	36.69%	
8	道路硬化面积	㎡	28,503.50	16,702.43	45,205.94	
9	绿地面积	㎡	47,995.04	25,233.52	73,228.56	
10	建设总套数	套	2,470	1,330	3,800	
11	容纳总人数	人	7,904	4,256	12,160	
12	套均人数	人/套	3.2	3.2	3.2	
13	户均住宅建筑面积	㎡/户	105.94	109.58	107.21	
14	机动车停车位	个	3,260	1,802	5,062	
14.1	地下	个	3,137	1,692	4,829	
14.2	地上	个	123	110	233	
15	非机动车停车位	个	3,766	2,194	5,960	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期为 2018 年 5 月，因疫情原因导致工期延长，预计完工时间为 2024 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为239,142.59万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金48,142.59万元，资本金来源于财政资金；项目剩余建设资金191,000.00万元，资金来源于专项债券资金86,000.00万元、市场化融资105,000.00万元。

表1-3项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	财政资金	市场化融资	专项债券	合计	占比
2018年	10,797.59		34,245.00	45,042.59	18.83%
2019年	10,000.00		11,000.00	21,000.00	8.78%
2020年	10,000.00	105,000.00	3,000.00	118,000.00	49.34%
2021年	9,000.00		3,000.00	12,000.00	5.02%
2022年	4,000.00		5,500.00	9,500.00	3.97%
2023年	2,345.00			2,345.00	0.98%
2024年	2,000.00		29,255.00	31,255.00	13.07%
合计	48,142.59	105,000.00	86,000.00	239,142.59	100.00%
占比	20.13%	43.91%	35.96%	100.00%	

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得商丘市发展和改革委员会《关于对商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2018〕20号），原则同意商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

本项目已取得商丘市梁园区发展和改革委员会《关于同意对商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目可行

性研究报告变更的批复》（梁发改〔2023〕15号），原则上同意对本项目资金来源变更为财政资金、政府专项债券及市场化融资相结合方式；项目主体由商丘市梁安保障房开发有限公司变更为商丘市融城建设管理有限公司。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年8月17日印发的《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目被纳入2018年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

本项目已取得项目建议书批复、可研批复，且已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

1.9 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。

1.项目分账管理办法

根据《商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目融资管理办法》，商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造专项债券项目。

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的棚改项目定向开发用房、配套商业设施销售、以及其他收入，项目收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，实施债贷组合的融资方式进行项目资金筹措。本项目收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；项目专项收入用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的

担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。商丘市梁园区市政建设局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为商丘市融城建设管理有限公司，主管部门为商丘市梁园区市政建设局。

关于项目债券资金使用，由商丘市融城建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为商丘市融城建设管理

有限公司。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。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；对于偿还市场化融资的专项收入，由商丘市融城建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由商丘市融城建设管理有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由商丘市融城建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

商丘市梁园区张柿园、董井、乔新庄地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大。且多为土木结构和砖木结构，最早建于解放前。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其是上世纪七八十年代，随着商丘市梁园区社会经济的不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮、下窖，有的屋内地面比巷道路面竟低半米左右。棚户区内居住人员生活水平较低，出租房屋比比皆是，众多的外来务工人口和流动人口都把落脚点选在了棚户区，对该区的社会治安管理造成一定的影响。据调查，棚户区人口主要由文化水平低、劳动技能不高、收入低、生活质量差的人员构成，无户籍、无固定住所、无稳定收入以及流动人员较多。

在上述背景下，为了贯彻落实国家、河南省及商丘市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高土地利用水平，提升城市形象，商丘市融城建设管理有限公司提出了商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）、《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、财政部、住建部发布的《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）、《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等政策文件要求。

2.3 社会效益

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

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

2.4 经济效益

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

项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

因此，本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 社会公益性

在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时可大大改善梁园区城市面貌，提升当地居民的生活品质。可以让更多的棚户区居民住房条件早日得

到改善，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定。

因此，本项目的建设具有较好的社会公益性。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3.《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016）；

4.《商丘市建设工程材料基准价格信息》；

5.河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价》的通知（豫政〔2016〕48 号）；

6.类似工程造价指标。

3.3 投资估算

本项目总投资为 239,142.59 万元，其中：工程费用 161,064.38 万元；工程建设其他费用 54,547.36 万元；基本预备费 6,468.35 万元，建设期利息 17,062.50 万元。

表 3-1 投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/㎡）
一	**工程费用**	**119,788.72**	**39,234.07**	**2,041.60**		**161,064.38**		**636,765.38**	
1	**地上建筑**	**70,567.68**	**12,453.12**			**83,020.80**	**㎡**	**442,635.45**	
1.1	住宅	64,965.12	11,464.43			76,429.55	㎡	407,407.00	1,876.00
1.2	社区集中商业服务网点/商业	4,039.46	712.85			4,752.30	㎡	25,012.11	1,900.00
1.3	物业管理及其他	1,563.10	275.84			1,838.94	㎡	10,216.34	1,800.00
2	**地下建筑**	**47,105.90**	**8,312.81**			**55,418.71**	**㎡**	**194,129.93**	**2,854.72**
2.1	地下人防	7,223.81	1,274.79			8,498.60	㎡	26,558.13	3,200.00
2.2	普通地下室	39,882.09	7,038.02			46,920.10	㎡	167,571.80	2,800.00
3	**设备购置**			**2,041.60**		**2,041.60**			
3.1	电梯（22 层）			96.80		96.80	部	4	242,000.00
3.2	电梯（26 层）			1,944.80		1,944.80	部	68	286,000.00
4	**室外工程**	**2,115.14**	**18,468.14**			**20,583.28**			
4.1	道路及硬化	1,175.35				1,175.35	㎡	45,205.94	260.00
4.2	绿化及景观	732.29				732.29	㎡	73,228.56	100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/㎡）
4.3	围墙	96.00				96.00	m	1,600.00	600.00
4.4	大门	111.50				111.50	项	5	223,000.00
4.5	基础设施		18,468.14			18,468.14			
4.5.1	给水工程		1,910.30			1,910.30	㎡	636,765.38	30.00
4.5.2	排水工程		2,228.73			2,228.73	㎡	636,781.38	35.00
4.5.3	电力工程		7,642.19			7,642.19	㎡	636,849.38	120.00
4.5.4	消防工程		1,910.55			1,910.55	㎡	636,849.38	30.00
4.5.5	弱电工程		636.85			636.85	㎡	636,849.38	10.00
4.5.6	天然气		1,910.55			1,910.55	㎡	636,849.38	30.00
4.5.7	热力工程		2,228.97			2,228.97	㎡	636,849.38	35.00
二	**工程建设其他费用**				**54,547.36**	**54,547.36**			
1	土地费用				21,202.10	21,202.10	亩	223.18	950,000.00
2	拆迁补偿费				25,571.84	25,571.84	项	1	25,571.84
3	建设单位管理费				499.60	499.60	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	161,064.38	0.30%
4	工程监理费				966.39	966.39	工程费用	161,064.38	0.60%
5	建设项目前期工作咨询费				161.06	161.06	工程费用	161,064.38	0.10%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/㎡）
6	工程勘察费				644.26	644.26	工程费用	161,064.38	0.40%
7	工程设计费				1,288.52	1,288.52	工程费用	161,064.38	0.80%
8	环境影响评价费用				4.00	4.00	工程费用	161,064.38	0.00%
9	招标代理服务费				161.06	161.06	工程费用	161,064.38	0.10%
10	造价工程咨询费				111.32	111.32	建安工程费	159,022.78	0.07%
11	劳动安全卫生评审费				128.85	128.85	工程费用	161,064.38	0.08%
12	水土保持方案编制费				10.00	10.00	项	1	100000
13	工程保险费				483.19	483.19	工程费用	161,064.38	0.30%
14	城市基础设施配套费				3,315.17	3,315.17	地上建筑面积	442,635.45	
14.1	安置房				1,833.33	1,833.33	地上建筑面积	407,407.00	45.00
14.2	非安置房				317.06	317.06	地上建筑面积	35,228.45	90.00
14.3	地下建筑				1,164.78	1,164.78	地下建筑面积	194,129.93	60.00
三	**基本预备费**					**6,468.35**	**第一+第二部分工程费用**	**215,611.74**	**3.00%**
四	**建设期利息**					**17,062.50**			
五	**建设投资**					**239,142.59**			

备注：以上投资估算表格中如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　项目组合融资方案

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.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

12.《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）；

13.项目可行性研究报告及批复。

4.2 融资使用计划

本项目总投资为 239,142.59 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。其中，资本金 48,142.59 万元，资本金来源于财政资金；项目剩余建设资金 191,000.00 万元，资金来源于专项债券资金 86,000.00 万元、市场化融资 105,000.00 万元。

1.资本金来源

本项目资本金 48,142.59 万元，占比 20.13%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请使用政府专项债券资金 86,000.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 34,245.00 万元，2019 年发行债券资金 11,000.00 万元，2020 年发行债券资金 3,000.00 万元，2021 年发行债券资金 3,000.00 万元，2022 年发行债券资金 5,500.00 万元，2024 年计划申请 29,255.00万元。2024年已发行债券资金7400.00万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2024 年	合计
1.计划使用	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00	29,255.00	86,000.00
其中：已发行	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00	7,400.00	64,145.00
本次申请						3,000.00	3,000.00
未使用						18,855.00	18,855.00
2.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4.期限	已发行债券均为 5 年期						
5.测算利率	已发行债券部分采用实际发行利率测算，本次申请债券利率假设 4.00%测算						
6.备注	本项目在 2018 年 8 月“2018 年河南省商丘市棚改专项债券（一期）—2018 年河南省政府专项债券（五期）”中已发行 34,245.00 万元，利率 3.95%；2019 年 1 月“2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）—2019 年河南省政府专项债券（一期）”中已发行 10,600.00 万元，利率 3.33%；2019 年 6 月“2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）5 年期专项债券”中已发行 400.00 万元，利率 3.34%；2020 年使用政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2018 年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十六期）【土地储备专项债券】中“豫东制药厂土储项目”债券资金 3,000.00 万元资金用途调整，剩余期限 3 年，利率 3.95%；2021 年 4 月“河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 3,000.00 万元，利率 3.26%；2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行 1,000.00 万元，利率 2.72%；2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十八期（棚改专项债）”已发行 4,500.00 万元，利率 2.68%。						

3.市场化融资资金使用计划

商丘市铁路投资有限公司负责具体实施梁园区范围内的棚改项目，其在 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）发行期限为 5 年期债券，发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.50%，其中以发行总额的 70.00%用于本项目；2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）发行期限为 5 年期债券，发行规模为 5 亿元，票面利率为 6.50%，其中以发行总额的 70.00%用于本项目。根据募集说明书，5 年期债券均采用单利按年计息，不计复利，每年年末付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

综上，用于本项目的市场化融资金额合计为 105,000.00 万元。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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。

4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 融资本息情况

1.专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，本项目发行债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2018 年		34,245.00		34,245.00	-	-
2019 年	34,245.00	11,000.00		45,245.00	1,535.85	1,535.85
2020 年	45,245.00	3,000.00		48,245.00	1,779.02	1,779.02
2021 年	48,245.00	3,000.00		51,245.00	1,887.92	1,887.92
2022 年	51,245.00	5,500.00		56,745.00	2,010.72	2,010.72
2023 年	56,745.00		37,245.00	19,500.00	2,024.62	39,269.62
2024 年	19,500.00	29,255.00	11,000.00	37,755.00	1,013.87	12,013.87
2025 年	37,755.00			37,755.00	1,415.80	1,415.80
2026 年	37,755.00		3,000.00	34,755.00	1,366.90	4,366.90
2027 年	34,755.00		5,500.00	29,255.00	1,244.10	6,744.10
2028 年	29,255.00			29,255.00	1,170.20	1,170.20
2029 年	29,255.00		29,255.00	-	585.10	29,840.10
合计		86,000.00	86,000.00		16,034.09	102,034.09

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年度资产负债表日的利息，不够一年的以半年进行计算，不够半年的计入下一年度，以此类推。

2.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 105,000.00 万元。商丘市铁路投资有限公司负责具体实施梁园区范围内的棚改项目，

其在2020年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）发行期限为5年期债券，发行规模为10亿元，票面利率为6.50%，其中以发行总额的70.00%用于本项目；2020年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）发行期限为5年期债券，发行规模为5亿元，票面利率为6.50%，其中以发行总额的70.00%用于本项目。根据募集说明书，5年期债券均采用单利按年计息，不计复利，每年年末付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2020年	-	105,000.00		105,000.00	6.50%	3,412.50	3,412.50
2021年	105,000.00	-		105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2022年	105,000.00			105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2023年	105,000.00		-	105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2024年	105,000.00			105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2025年	105,000.00		105,000.00	-	6.50%	3,412.50	108,412.50
合计		105,000.00	105,000.00			34,125.00	139,125.00

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

（8）本项目债券存续期 5 年，计划建设周期 36 个月，因疫情原因导致工期延长，预计完工时间为 2024 年 12 月。

2.项目运营收益分析

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的剩余住宅、商业用房以及车位的销售收入。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，偿还市场化融资的本息的还款来源为纳入专项收入的剩余住宅、商业用房以及车位的销售收入。经测算，本项目预计可实现收入 533,200.00 万元，其中，国有土地使用权出让收入为 330,000.00 万元，剩余安置房、商业用房以及车位的收入 203,200.00 万元。

（1）专项债券对应项目收益

本项目可出让国有土地使用权面积 1,100.00 亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入 330,000.00 万元，扣除各项提留费用共计 94,424.04 万元，项目偿债收益 235,575.96 万元。

1）收入分析

①出让面积

本项目属于棚户区改造项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）以及该项目的拆迁补偿方案，该项目征收土地3,020.00亩，经综合治理后，可以腾出土地1100.00亩出让，用地性质为商住（住宅、商服）用地。

②出让价格及出让计划

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

表5-3 土地出让价格查询统计表

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						313.22	134,437.71	429.21

本次测算以上表中所述近期土地出让最低价格为基础，谨慎按照300.00万元/亩进行测算。

假设本项目可出让土地在项目建成后3年内出让，具体出让情况如下。

表5-4 土地出让计划表

项目	出让面积（亩）			合计
	2025年	2026年	2027年	
住宅用地	366.67	366.67	366.67	1,100.00

2）各项提留费用分析

本项目成本主要为各项基金及提留费用，具体如下：

表5-5 土地出让税费表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，商丘市梁园区标准为35元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》〔财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），商丘市梁园区24.00元/㎡。
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。

3）出让收益

本项目专项债券对应基金收益235,575.96万元，具体测算数据如下：

表5-6 项目土地出让收益表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期		
			2025年	2026年	2027年
一、出让收入		**330,000.00**	**110,000.00**	**110,000.00**	**110,000.00**
面积(亩)	住宅	1,100.00	366.67	366.67	366.67
单价	住宅		300.00	300.00	300.00
二、成本合计		**94,424.04**	**31,474.68**	**31,474.68**	**31,474.68**
1.土地出让基金及费用	**万元**	**35,530.02**	**11,843.34**	**11,843.34**	**11,843.34**
上解省财政费用	土地出让收入的3%	**9,900.00**	3,300.00	3,300.00	3,300.00
农业土地开发资金	35元/㎡*30%	**770.01**	256.67	256.67	256.67
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	**6,600.00**	2,200.00	2,200.00	2,200.00

项目	单位/取费标准	合计	计算期		
			2025 年	2026 年	2027 年
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	**9,900.00**	3,300.00	3,300.00	3,300.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	**6,600.00**	2,200.00	2,200.00	2,200.00
新增建设用地土地有偿使用费	24 元/㎡	**1,760.01**	586.67	586.67	586.67
2.土地收益提取各类资金	万元	**58,894.02**	**19,631.34**	**19,631.34**	**19,631.34**
教育资金	土地出让收益的 10%	**29,447.01**	9,815.67	9,815.67	9,815.67
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	**29,447.01**	9,815.67	9,815.67	9,815.67
三、土地出让净收益	万元	**235,575.96**	**78,525.32**	**78,525.32**	**78,525.32**

（2）市场化融资对应项目收益

本项目纳入专项收入的剩余安置房、配套商业用房以及车位的收入 203,200.00 万元，扣除各项成本和税费 21,804.98 万元，项目偿债收益 181,395.02 万元。

1）收入分析

①安置房销售收入

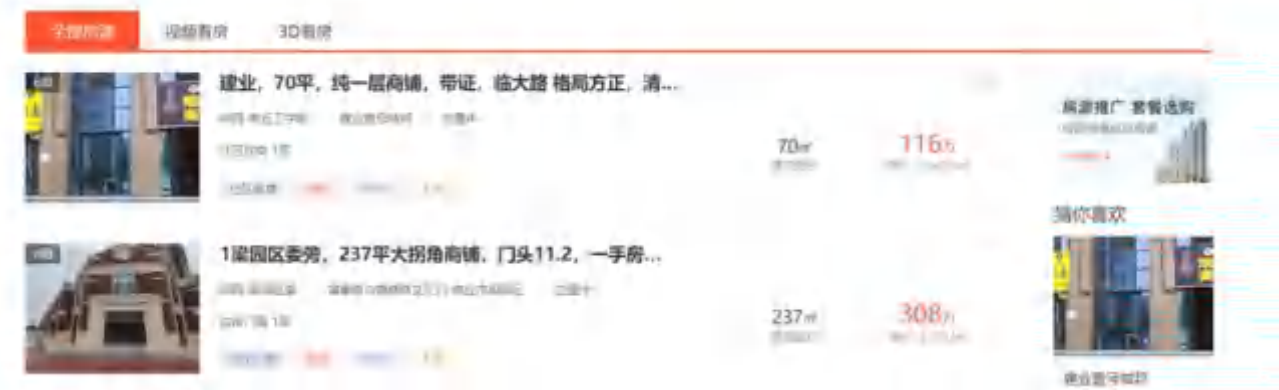
项目可出售安置房约计 240,000.00 ㎡，市场出售价格参考如下：



基于以上价格参考，基于谨慎性原则，本项目安置区销售价格按5,500.00 元/㎡测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

②配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，配套商业可出售面积约计 24,000.00 ㎡，市场出售价格参考如下：



基于以上价格参考，基于谨慎性原则，本项目配套商业销售价格按 13,000.00 元/㎡测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售

30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

③停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为 5,000 个。周边地区停车位销售价格参考如下：

序号	位置	类型	出售单价（万元/个）
1	商丘-梁园	停车位	8.00
2	商丘-拓城	停车位	8.80
3	商丘-夏邑	停车位	9.00

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 8.00 万元/个进行测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

2）成本分析

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的 0.50%测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要 21 人，项目办经理 1 人，平均每人工资为 7.20 万元/年；销售人员 10 人，平均每人工资为 5.00 万元/年；财务人员 2 人，平均每人工资为 3.60 万元/年；管理办公人员 3 人，平均每人工资为 3.60 万元/年；保洁保安人员 5 人，平均每人工资为 3.60 万元/年。职工福利费按职工工资的 14.00%计算。

在销售期第一年职工薪酬费用为106.25万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长2.10%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的0.50%测算，运营期内随着收入的增加而增加。

④税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税9.00%、城市维护建设税7.00%、教育费附加3.00%、地方教育附加2.00%、所得税25.00%。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年
增值税	2,167.26	923.94	532.85	710.47
附加税	260.07	110.87	63.94	85.26
所得税	17,020.16	5,029.22	5,029.22	6,961.72
税费合计	19,447.49	6,064.03	5,626.01	7,757.45

3）项目收益

本项目市场化融资对应的专项收益，具体测算数据如下。

5-7 项目销售收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年
一、收入合计	**203,200.00**	**60,960.00**	**60,960.00**	**81,280.00**
1.安置区销售收入	132,000.00	39,600.00	39,600.00	52,800.00
数量		240,000.00	240,000.00	240,000.00
价格		0.55	0.55	0.55

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
2.商业销售收入	31,200.00	9,360.00	9,360.00	12,480.00
数量		24,000.00	24,000.00	24,000.00
价格		1.30	1.30	1.30
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
3.停车位销售收入	40,000.00	12,000.00	12,000.00	16,000.00
数量		5,000	5,000	5,000
价格		8.00	8.00	8.00
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
二、成本合计	**21,804.98**	**6,779.88**	**6,344.09**	**8,681.01**
1.管理费用	**1,016.00**	304.80	304.80	406.40
2.职工薪酬	**325.49**	106.25	108.48	110.76
3.销售费用	**1,016.00**	304.80	304.80	406.40
4.税费合计	**19,447.49**	6,064.03	5,626.01	7,757.45
三、项目收益	**181,395.02**	**54,180.12**	**54,615.91**	**72,598.99**

3.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	533,200.00					
经营活动支出（含税费）	116,229.02					
经营活动产生的现金净额	416,970.98			-	-	
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	239,142.59	45,042.59	21,000.00	118,000.00	12,000.00	9,500.00
投资活动产生的现金净额	-239,142.59	-45,042.59	-21,000.00	-118,000.00	-12,000.00	-9,500.00
三、融资活动产生的现金						
财政资金	48,142.59	10,797.59	10,000.00	10,000.00	9,000.00	4,000.00
营运资金垫付	50,000.00					
债券资金	86,000.00	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00
市场化融资	105,000.00			105,000.00		
垫付资金归还	50,000.00					
偿还债券本金	56,745.00					
偿还市场化融资本金	105,000.00					
偿还市场化融资利息	3,412.50					
支付运营期债券利息	4,026.80					
融资活动产生的现金净额	68,788.09	45,042.59	21,000.00	118,000.00	12,000.00	9,500.00
四、净现金流量	216,776.38					
五、累计现金流量	216,776.38					

（续表）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入			170,960.00	170,960.00	191,280.00		
经营活动支出（含税费）			38,254.56	37,818.77	40,155.69		
经营活动产生的现金净额			132,705.44	133,141.23	151,124.31		
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	2,345.00	31,255.00					
投资活动产生的现金净额	-2,345.00	-31,255.00					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	2,345.00	2,000.00					
营运资金垫付	50,000.00						
债券资金		29,255.00					
市场化融资							
垫付资金归还				50,000.00			
偿还债券本金	37,245.00	11,000.00		3,000.00	5,500.00		29,255.00
偿还市场化融资本金			105,000.00				
偿还市场化融资利息			3,412.50				
支付运营期债券利息			1,415.80	1,366.90	1,244.10	1,170.20	585.10
融资活动产生的现金净额	15,100.00	20,255.00	-109,828.30	-54,366.90	-6,744.10	-1,170.20	-29,840.10
四、净现金流量	12,755.00	-11,000.00	22,877.14	78,774.33	144,380.21	-1,170.20	-29,840.10
五、累计现金流量	12,755.00	1,755.00	24,632.14	103,406.47	247,786.68	246,616.48	216,776.38

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为416,970.98万元，融资本息241,159.09万元，计算的本息覆盖倍数为1.73。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.31倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.30倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券融资	政府性基金收入	330,000.00	235,575.96	86,000.00	102,034.09	2.31
市场化融资	专项收入	203,200.00	181,395.02	105,000.00	139,125.00	1.30
合计		533,200.00	416,970.98	191,000.00	241,159.09	1.73

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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235,575.96万元；计算的本息覆盖倍数为2.31。本息覆盖倍数具体计算明细如下表。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019年		1,535.85	1,535.85	
2020年		1,779.02	1,779.02	
2021年		1,887.92	1,887.92	
2022年		2,010.72	2,010.72	
2023年	37,245.00	2,024.62	39,269.62	
2024年	11,000.00	1,013.87	12,013.87	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年		1,415.80	1,415.80	78,525.32
2026 年	3,000.00	1,366.90	4,366.90	78,525.32
2027 年	5,500.00	1,244.10	6,744.10	78525.32
2028 年		1,170.20	1,170.20	
2029 年	29,255.00	585.10	29,840.10	
合计	86,000.00	16,034.09	102,034.09	235,575.96
本息覆盖倍数	2.31			

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

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 181,395.02 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.30。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	
2020 年		3,412.50	3,412.50	
2021 年		6,825.00	6,825.00	
2022 年		6,825.00	6,825.00	
2023 年		6,825.00	6,825.00	
2024 年		6,825.00	6,825.00	
2025 年	105,000.00	3,412.50	108,412.50	54,180.12
2026 年				54,615.91
2027 年				72,598.99
合计	105,000.00	34,125.00	139,125.00	181,395.02
本息覆盖倍数	1.30			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.73倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为2.31倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.30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：国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；项目专项收入用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付。

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，市场化融资部分已和专项债券部分进行分账管理，融资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。

王寨城中村改造项目
实施方案

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 3
1.9 债券资金使用合规性 3
1.10 项目资金保障措施 4
1.11 主管部门责任 4
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 项目的提出 6
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 8
第三章 项目投资估算 9
3.1 估算范围 9
3.2 估算说明 9
3.3 投资估算表 9
第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18
5.1 应付债券本息情况 18

5.2 经营现金流分析 18
5.3 项目本息覆盖倍数 26
5.4 总体评价结果 26
第六章　风险分析 27
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 27
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 28
第七章　事前绩效评估 30
7.1 事前绩效评估方法 30
7.2 事前绩效评估内容 31
7.3 事前绩效评估结论 31

第一章　项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区王寨城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为商丘市梁园区住房保障中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为商丘市梁园区住房保障中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	商丘市梁园区住房保障中心
统一社会信用代码	2411402MB1K960650
住所	河南省商丘市梁园区果园路 66 号
负责人	田红梅
登记机关	商丘市梁园区事业单位登记管理局

商丘市梁园区住房保障中心系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

求。

1.4 建设地点

本项目安置区位于商丘市梁园区高铁新城范围内，蓝光路以东，区间路以南，长征路以西，黄河路以北。商丘市中心城区 2015-05 片区控制性详细规划 A-09 地块内。总用地面积 55,314.81 ㎡（约 82.97 亩），规划用地面积 43,830.16 ㎡（约 65.74 亩）。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：安置区总建筑面积 184,349.62 ㎡，其中地下建筑 56,603.96 ㎡，地上建筑面积 127,745.66 ㎡。地上建筑包括：住宅 124,464.91 ㎡，物业管理及其他设施 3,280.75 ㎡。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	㎡	55,314.82	约 82.97 亩
2	规划用地面积	㎡	43,830.16	约 65.74 亩
3	总建筑面积	㎡	184,349.62	
3.1	地下建筑面积	㎡	56,603.96	
3.2	地上建筑面积	㎡	127,745.66	
3.2.1	住宅	㎡	124,464.91	
3.2.2	物业管理及其他	㎡	3,280.75	
4	容积率		2.91	<3.0
5	建设周期	月	36	
6	绿地率	%	40.18	>30%
7	建筑高度	m	94.60	<100m
8	居住户数	户	1,073	
9	可居住人数	人	3,756	户均人口 3.5 人
10	机动车位	个	1,493	

1.6 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期 2018 年 11 月，因疫情等原因导致工期延长，预计 2024 年 12 月完工。

1.7 总投资及资金筹措

该总投资约为 65,842.50 万元，其中：财政安排资金 3,042.50 万元，专项债券资金 62,800.00 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

项目	已投入	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政预算资金	500.00	500.00	1000.00	1042.50	3,042.50
专项债券资金	5,800.00	5,000.00	7000.00	45000.00	62,800.00
合计	6,300.00	5,500.00	8,000.00	46,042.50	65,842.50
投资比例	9.57%	8.35%	12.15%	69.93%	100.00%

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

已取得商丘市发展和改革委员会作出的《关于商丘市梁园区 2018 年大棚户区王寨城中村改造项目项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2018〕18 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。

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，不得用于置换存量债务，不得用于企业

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位为商丘市梁园区住房保障中心，项目资产登记单位为商丘市梁园区住房保障中心。商丘市梁园区住房保障中心负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，商丘市梁园区住房保障中心根据项目施工进度向财政局申请资金使用，审批通过后，由财政局将对应金额的债券资金拨付至商丘市梁园区住房保障中心，再由商丘市梁园区住房保障中心支付至项目施工单位。

项目运营期内，商丘市梁园区自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，财政局根据商丘市梁园区自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

商丘市高铁棚户区历史久远，大多建于上世纪六七十年代，多为土木结构和砖木结构，最早建于解放前。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其是上世纪七八十年代，随着商 丘市梁园区社会经济的不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧 张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接 窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家 庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设 施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低 矮、下窖，有的屋内地面比巷道路面竟低半米左右。棚户区内居住人员生活水平较低，出租房屋比比皆是，众多的外来务工人口和流 动人口都把落脚点选在了棚户区，对该区的社会治安管理造成一定 的影响。据调查，棚户区人口主要由文化水平低、劳动技能不高、 收入低、生活质量差的人员构成，无户籍、无固定住所、无稳定收 入以及流动人员较多。所以本项目的实施对商丘市广大市民居住条 件、居住环境有了较大改善。同时，棚户区拆迁安置房的建设，对 于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建 设和谐商丘、创建全国文明城市具有重要意义。

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《财政部国家税务总局关于企业参与政府统一组织的棚户区改造支出企业所得税税前扣除政策有关问题的通知》（财税〔2012〕12 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）及河南省人民政府办公厅下发《关于加快 推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号）等相关政策的规定。

2.3 社会效益

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

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环

境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展做贡献，因此项目有显著的公益性。

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

该项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用（含拆迁补偿安置费），基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》 (第 三版)；

2.国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况 估算；

5.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；

6.国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；

7.河南省建设厅颁布的有关定额、文件；

8.河南省建筑工程计价定额综合单价；

9.商丘定额站《商丘定额信息》；

10.假定由中国国内的单位承担设计、施工及项目管理。

3.3 投资估算表

该项目计划总投资约为 65,842.50 万元，主要包括：工程建设费用 36,743.18 万元，工程建设其他费用 18,950.94 万元（含拆迁补偿安

置费 8,898.66 万元），基本预备费 1,670.38 万元，建设期利息 8,478.00万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		单价（元）
		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	
一	**工程建设费用**	**50,497.45**	**1,903.32**	**211.48**		**52,612.24**			
（一）	**建筑物工程**	**50,068.15**	**1,903.32**	**211.48**		**52,182.95**			
1	主体工程	43,807.78				43,807.78	㎡	184,349.62	
1.1	住宅	26,137.63				26,137.63	㎡	124,464.91	2100.00
1.2	物业管理及其他	688.96				688.96	㎡	3,280.75	2100.00
1.3	地下建筑	16,981.19				16,981.19	㎡	56,603.96	3000.00
2	配套公用工程	6,260.37	1,903.32	211.48		8,375.17			
2.1	给排水	1,216.71				1,216.71	㎡	184,349.62	66.00
2.2	消防系统	1,659.15				1,659.15	㎡	184,349.62	90.00
2.3	弱电	1,013.92				1,013.92	㎡	184,349.62	55.00
2.4	变配电		1,327.32	147.48		1,474.80	㎡	184,349.62	80.00
2.5	燃气	1,312.64				1,312.64	㎡	184,349.62	71.20
2.6	电梯工程		576.00	64.00		640.00	部	20.00	320000.00
2.7	热力	1,057.95				1,057.95	㎡	124,464.91	85.00
（二）	**附属工程**	**429.30**				**429.30**			

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		单价（元）
		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	
1	道路硬化	129.91				129.91	㎡	6,837.50	190.00
2	绿化	299.39				299.39	㎡	17,610.96	170.00
二	**工程建设其他费用**				**1,866.33**	**1,866.33**			
1	建设单位管理费				420.90	420.90	工程费用	52,612.24	0.80%
2	工程设计费				526.12	526.12	工程费用	52,612.24	1.00%
3	地质勘查费				289.37	289.37	工程费用	52,612.24	0.55%
4	前期工程费				26.31	26.31	工程费用	52,612.24	0.05%
5	工程监理费				447.20	447.20	工程费用	52,612.24	0.85%
6	招投标费				35.31	35.31	工程费用	52,612.24	0.01%
7	环境影响评价费				2.10	2.10	工程费用	52,612.24	0.004%
8	图纸审查费				26.31	26.31	设计费	526.12	5.00%
9	人防易地建设费				0.54	0.54	建筑面积	1,073.04	5.00
10	消防设施及电气安全检测服务费				92.17	92.17	建筑面积	184,349.62	5.00
三	**基本预备费**				**2,723.93**	**2,723.93**	**一+二**	54,478.58	5.00%
四	**建设投资合计**	**50,497.45**	**1,903.32**	**211.48**	**4,590.26**	**57,202.50**		**184,349.62**	
五	**建设期利息**				**8,640.00**	**8,640.00**	基准利率	48,000.00	6.000%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标		单价（元）
		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	
六	**总投资**	**50,497.45**	**1,903.32**	**211.48**	**13,230.26**	**65,842.50**	建筑面积	184,349.62	3571.61

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

本项目拟申请使用专项债券资金 62,800.00 万元。其中：2019 年

已申请使用 5,800 万元债券资金，2022 年已申请使用 5,000 万元债券资金，2023 年已申请使用 7,000 万元债券资金，2024 年计划使用债券资金 45,000.00 万元；已申请使用 3,000 万元债券资金，本次拟申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本，已兑付本金不再计息。

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，本项目债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2019 年		5,800.00		5,800.00	4.00%		
2020 年	5,800.00			5,800.00	4.00%	232.00	232.00
2021 年	5,800.00			5,800.00	4.00%	232.00	232.00
2022 年	5,800.00	5,000.00		10,800.00	4.00%	232.00	232.00
2023 年	10,800.00	7,000.00		17,800.00	4.00%	432.00	432.00
2024 年	17,800.00	45,000.00	5,800.00	57,000.00	4.00%	712.00	6,512.00
2025 年	57,000.00			57,000.00	4.00%	2,280.00	2,280.00
2026 年	57,000.00		-	57,000.00	4.00%	2,280.00	2,280.00
2027 年	57,000.00		5,000.00	52,000.00	4.00%	2,280.00	7,280.00
2028 年	52,000.00		7,000.00	45,000.00	4.00%	2,080.00	9,080.00
2029 年	45,000.00		45,000.00	-	4.00%	1,800.00	46,800.00
合计		62,800.00	5,000.00			12,560.00	75,360.00

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

建设内容与项目收入对应关系表如下：

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	腾出土地 1,385.00 亩	累计出让 385.00 亩	112,943.6	100.00%
合计			**112,943.6**	**100.00%**

本项目拆迁后腾出可出让土地 1,385.00 亩，第 1 年进行拆迁安置并出让 50 亩土地，至第 5 年累计出让 385.00 亩土地，剩余土地在第 5 年以后出让。出让计划如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
商住用地	50.00	100.00	100.00	50.00	85.00	385.00

出让价格依据商丘市周边用途相同的 5 起宗地交易案例，信息如下：

项目名称	电子监管号	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价	单价(万元/亩)
商土网挂2020-77 号	4114002022B00956	梁园区白云街道办事处	城镇住宅-普通商品住房用地	59.54	27,864.72	468.02
商丘融信房地产开发有限公司	4114002022B00126-2	商丘市城乡一体化示范区	城镇住宅-普通商品住房用地	105.04	42,016.00	399.99
商丘建正置业有限公司	4114002022B00145-1	商丘市城乡一体化示范区	城镇住宅-普通商品住房用地	144.90	57,960.00	400.01

项目名称	电子监管号	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价	单价(万元/亩)
河南省商丘市本级	4114002022B00038-1	商丘市城乡一体化示范区	城镇住宅-普通商品住房用地	59.74	35,162.20	588.61
平均价						464.16

根据谨慎性原则，本项目土地出让价格以商住均价 410.00 万元/亩测算。

3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49 号，商丘市梁园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）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24 元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 24 元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

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

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

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

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

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：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期				
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	**收入合计**		**157,850.00**	**20,500.00**	**41,000.00**	**41,000.00**	**20,500.00**	**34,850.00**
1	土地出让收入		157,850.00	20,500.00	41,000.00	41,000.00	20,500.00	34,850.00
	可出让面积（亩）	住宅	385.00	50.00	100.00	100.00	50.00	85.00
	单价	住宅		410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
二	**成本合计**		**44,906.40**	**5,832.00**	**11,664.00**	**11,664.00**	**5,832.00**	**9,914.40**
1	土地出让基金及费用	万元	16,670.50	2,165.00	4,330.00	4,330.00	2,165.00	3,680.50
	上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	4,735.50	615.00	1,230.00	1,230.00	615.00	1,045.50
	农业土地开发资金	35.00元/平方米*30.00%	269.50	35.00	70.00	70.00	35.00	59.50
	国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	3,157.00	410.00	820.00	820.00	410.00	697.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	4,735.50	615.00	1,230.00	1,230.00	615.00	1,045.50
	土地开发费用	土地出让收入的2.00%	3,157.00	410.00	820.00	820.00	410.00	697.00
	新增建设用地有偿使用费	24.00元/平方米	616.00	80.00	160.00	160.00	80.00	136.00
2	土地收益提取各类资金	万元	28,235.90	3,667.00	7,334.00	7,334.00	3,667.00	6,233.90
	教育资金	土地出让收益的10.00%	14,117.95	1,833.50	3,667.00	3,667.00	1,833.50	3,116.95

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期				
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	14,117.95	1,833.50	3,667.00	3,667.00	1,833.50	3,116.95
三	**收益合计**		**112,943.60**	**14,668.00**	**29,336.00**	**29,336.00**	**14,668.00**	**24,935.60**

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。

金额单位：人民币万元

年度	合计		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	157,850.00		20,500.00	41,000.00	41,000.00	20,500.00	34,850.00	-
经营活动支出（含税费）	44,906.40		5,832.00	11,664.00	11,664.00	5,832.00	9,914.40	-
经营活动产生的现金净额	112,943.60		14,668.00	29,336.00	29,336.00	14,668.00	24,935.60	-
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出（含建设期利息）	65,842.50	65,842.50						
投资活动产生的现金净额	-65,842.50	-65,842.50						
三、融资活动产生的现金	-							
财政资金	3,042.50	3,042.50						
债券资金	62,800.00	62,800.00						
银行借款	-							

年度	合计		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
偿还债券本金	62,800.00		5,800.00		-	5,000.00	7,000.00	45,000.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	11,432.00		712.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,080.00	1,800.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-74,232.00		-6,512.00	-2,280.00	-2,280.00	-7,280.00	-9,080.00	-46,800.00
四、净现金流量	38,711.60		8,156.00	27,056.00	27,056.00	7,388.00	15,855.60	-46,800.00
五、累计现金流量	38,711.60		8,156.00	35,212.00	62,268.00	69,656.00	85,511.60	38,711.60

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。

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	
2019 年				
2020 年		232.00	232.00	
2021 年		232.00	232.00	
2022 年		232.00	232.00	
2023 年		432.00	432.00	
2024 年	5,800.00	712.00	6,512.00	14,668.00
2025 年		2,280.00	2,280.00	29,336.00
2026 年	-	2,280.00	2,280.00	29,336.00
2027 年	5,000.00	2,280.00	7,280.00	14,668.00
2028 年	7,000.00	2,080.00	9,080.00	24,935.60
2029 年	45,000.00	1,800.00	46,800.00	
合计	62,800.00	12,560.00	75,360.00	112,943.60
本息覆盖倍数	1.50			

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 112,943.60 万元，应付债券本金及利息合计 75,360.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数 1.50 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**。

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目

（安澜家苑）一期

实施方案

日期：二〇二三年十一月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 4
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 6
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 12
第三章 项目投资估算与资金筹措 14
3.1 估算范围 14
3.2 估算说明 14
3.3 投资估算 15
第四章 项目专项债券融资方案 19
4.1 编制依据 19
4.2 债券使用计划及期限 19
4.3 债券信息披露 20
4.4 投资者保护措施 20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 22
5.1 应付债券本息情况 22

5.2 经营现金流分析 22
5.3 项目本息覆盖倍数 33
5.4 总体评价结果 33
第六章 风险分析 34
6.1 响项目施工进度的风险及控制措施 34
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 34
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 35
第七章 事前绩效评估 37
7.1 事前绩效评估方法 37
7.2 事前绩效评估内容 37
7.3 事前绩效评估结论 38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为民权县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为民权县发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	民权县发展投资有限公司		
法定代表人	陈舜禹	**成立日期**	2006 年 3 月 20 日
注册资本	100,000.00 万人民币	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91411421786217470K		
注册地址	民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）		
经营范围	国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	100.00%		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

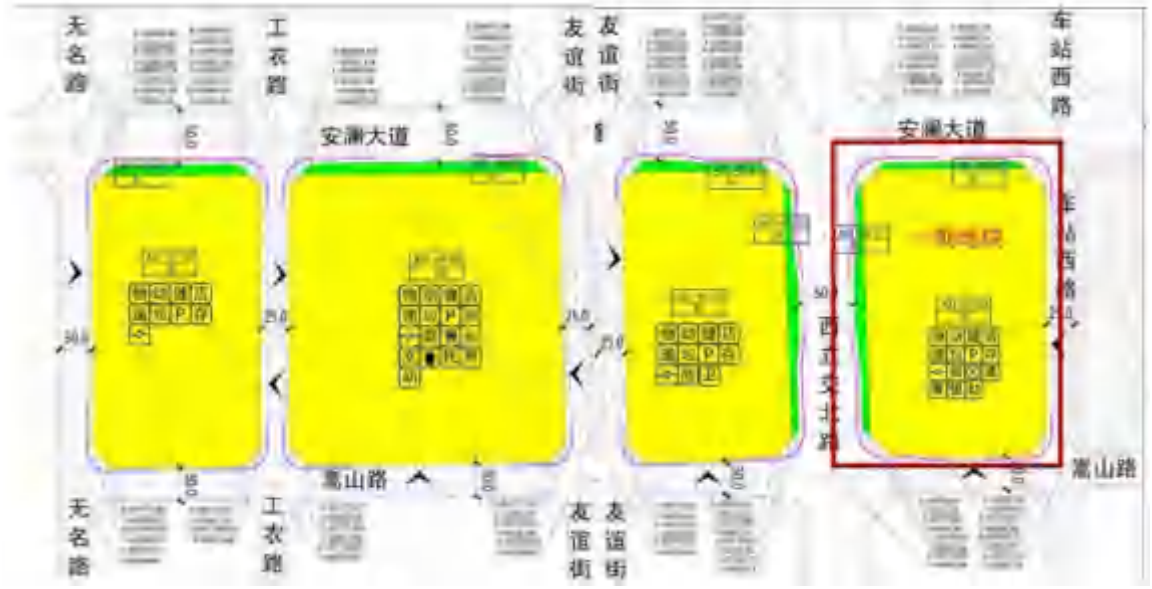
1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕

43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期共涉及 A01-02-03 安置地块，地块位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。



1.5 建设规模及内容

本项目规划用地面积 40,975.78 ㎡（约合 61.46 亩），总建筑面积 139,252.46 ㎡，其中地上建筑面积 104,752.46 ㎡，地下建筑面积 34,500.00 ㎡。共设置安置住宅 798 套，建设规模与内容如下所示：

1、地上建筑

（1）建设住宅建筑面积 97,848.58 ㎡，11/18 层；

（2）建设综合服务设施建筑面积 6,303.88 ㎡，主要包括便民店 100.00 ㎡，物业管理用房 550.00 ㎡，商业 5,103.88 ㎡，配电室 400.00

㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积 600.00 ㎡。

2、地下建筑

配套建设地下建筑面积 34,500.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称		技术经济指标		
			单位	数值	备注
1	用地面积		㎡	40,975.78	合 61.46 亩
2	总建筑面积		㎡	139,252.46	
2.1	地上建筑面积		㎡	104,752.46	
2.1.1	住宅		㎡	97,848.58	11/18 层
2.1.2	综合服务设施		㎡	6,303.88	
	其中	便民店	㎡	100.00	50-100
		物业管理用房	㎡	550.00	建筑面积不低于居住小区总建筑面积的千分之 4
		商业	㎡	5,103.88	配置商业建筑面积占总建筑面积比例小于 10.00%
		配电室	㎡	400.00	含民配 2 个，公配 1 个
		开闭所	㎡	150.00	
2.1.3	屋顶水箱间及其他		㎡	600.00	
2.2	地下建筑面积		㎡	34,500.00	
3	建筑占地面积		㎡	7863.12	
4	道路及广场铺装面积		㎡	18,730.16	
5	绿地面积		㎡	14,382.50	
6	容积率			2.56	
7	建筑密度		%	0.25	
8	绿地率		%	35.10%	
9	机动车停车位		辆	862.00	居住：1 车位/户，商业 1 车位/百平方米
10	非机动车停车位		辆	2,100.00	居住：2 车位/户，商业 8 车位/百平方米

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数值	备注
11	总居住户数	户	798.00	
12	总居住人数	人	2,554.00	
13	户均人数	人/户	3.20	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2024 年 10 月，预计完工时间 2026 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资为 46,604.61 万元，其中：财政预算资金 11,604.61 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	6,604.61	5,000.00	**11,604.61**	**24.90%**
专项债券资金	20,000.00	15,000.00	**35,000.00**	**75.10%**
合计	**26,604.61**	**20,000.00**	**46,604.61**	**100.00%**
投资比例	**57.09%**	**42.91%**	**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；

本项目已取得商丘市民权县发展和改革委员会《关于民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期可行性研究报告的批复》（民发改〔2023〕238 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日下发的《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）和河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日下发的《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期建设项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为民权县发展投资有限公司，主管部门为民权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民权县发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为民权县发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由民权县发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由民权县发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由民权县发展投资有限公司将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，民权县财政局根据民权县发展投资有限

公司的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。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，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。2008 年以来，我国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。棚户区改造作为重大民生工程，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，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。

随着住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。但部分低收入和中等偏下收入家庭特别是居住在棚户区的这类家庭住房仍然十分困难。城市棚户区的房屋多数结构简陋，功能不全，年久失修，危房比例高，安全隐患大；供电、供水、排污、道路、供热等基础设施不完善，居住环境恶劣；建筑密度高，中低收入家庭集聚，缺乏市场开发价值。这些棚户区难以通过市场开发实施改造，需由政府主导，给予一定的政策和资金支持。

民权县原冷柜厂区域内的房屋因建设年代久远，住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，居民所生活的环境差，基础设施不完善，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于民权县城市形象的提升。该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，居民改造意愿强烈，因此急需对其进行改造。为加快棚户区改造项建设步伐，改善城区群众生活居住环境条件，完善城市功能，提升城市整体形象，民权县政府决定对原冷柜厂区域实施棚户区改造。

基于以上，结合本项目实际情况，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《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）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）、国务院发布《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府下发《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动民权县建设

的重要举措。本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

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

2. 改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升民权县城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

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

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

因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

2.4 经济效益

目前，民权县城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，

市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改交落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引企业来民权县投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通讯等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改交长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过民权县近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

1. 棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户

区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2. 棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3. 棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4. 棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合

点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于民权县、商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和商丘市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图审查费、工程咨询费、工程招标代理服务费、工程造价咨询费、城市配套费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504号）文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据计价格〔2002〕125号文规定计算；

（3）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订版）文件规定计取：

（4）招标代理费：根据计价格〔2002〕1980号文规定计算；

（5）工程监理费：按照豫发改收费〔2007〕534号文规定计算；

（6）节能评估咨询费：参照市场价估算；

（7）工程造价咨询费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765号），以第一部分工程费用的 0.70%计入，主要包括设计概算的编制与审核、施工图预算、标底投标报价编制、编制竣工结算、编制工程量清单等；

（8）场地准备及临时设施费：按照工程费用的 0.50%计入；

（9）城市配套费：本阶段按照减免考虑。

3.基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的 5.00%计取。

4.建设期利息按利率 4.50%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 46,604.61 万元，其中：工程费用为 40,283.91 万元，工程建设其他费用 1,744.29 万元，基本预备费 2,101.41 万元，建设期利息 2,475.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称		估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
一	**工程费用**		**29,421.03**	**10,262.88**	**600.00**		**40,283.91**	**86.44%**			
1	主体工程		28,351.70	7,087.93			35,439.63	76.04%			
1.1	住宅		18,786.93	4,696.73			23,483.66	50.39%	㎡	97,848.58	2,400.00
1.2	综合服务设施		1,188.78	297.19			1,485.97	3.19%	㎡	6,303.88	
	其中	便民店	16.00	4.00			20.00	0.04%	㎡	100.00	2,000.00
		物业管理用房	88.00	22.00			110.00	0.24%	㎡	550.00	2,000.00
		商业	1,020.78	255.19			1,275.97	2.74%	㎡	5,103.88	2,500.00
		配电室	64.00	16.00			80.00	0.17%	㎡	400.00	2,000.00
1.3	屋顶水箱间及其他		96.00	24.00			120.00	0.26%	㎡	600.00	2,000.00
1.4	地下室		8,280.00	2,070.00			10,350.00	22.21%	㎡	34,500.00	3,000.00
2	室外配套公用工程		1,069.33	3,174.96			4,244.28	9.11%			
2.1	道路、广场硬化		749.21				749.21	1.61%	㎡	18,730.16	400.00
2.2	绿化景观		230.12				230.12	0.49%	㎡	14,382.50	160.00
2.3	室外管网工程			3,174.96			3,174.96	6.81%			

序号	项目名称		估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
	其中	给水工程		417.76			417.76	0.90%	㎡	139,252.46	30.00
		雨水工程		278.50			278.50	0.60%	㎡	139,252.46	20.00
		污水工程		348.13			348.13	0.75%	㎡	139,252.46	25.00
		电力工程		1,183.65			1,183.65	2.54%	㎡	139,252.46	85.00
		燃气工程		320.28			320.28	0.69%	㎡	139,252.46	23.00
		热力工程		417.76			417.76	0.90%	㎡	139,252.46	30.00
		消防工程		208.88			208.88	0.45%	㎡	139,252.46	15.00
2.4	大门		30.00				30.00	0.06%	项	2.00	150,000.00
2.5	围墙		60.00				60.00	0.13%	m	1,200.00	500.00
3	设施设备购置				600.00		600.00	1.29%			
3.1	电梯				600.00		600.00	1.29%	部	20.00	300,000.00
二	**工程建设其他费用**					**1,744.29**	**1,744.29**	**3.74%**			
1	建设管理费					277.36	277.36	0.60%	工程费用	40,283.91	0.69%
2	工程监理费					445.91	445.91	0.96%	工程费用	40,283.91	1.11%
3	前期工作咨询费					10.00	10.00	0.02%	项	1	100,000.00
4	工程造价咨询服务费					140.99	140.99	0.30%	工程费用	40,283.91	0.35%
5	工程勘察费					60.43	60.43	0.13%	工程费用	40,283.91	0.15%
6	工程设计费					549.83	549.83	1.18%	工程费用	40,283.91	1.36%

序号	项目名称	估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
7	节能评估费				8.00	8.00	0.02%	项	1	80,000.00
8	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1	50,000.00
9	招标代理服务费				45.35	45.35	0.10%	工程费用	40,283.91	0.11%
10	场地准备及临时设施费				201.42	201.42	0.43%	工程费用	40,283.91	0.50%
三	**第一二费用之和**					**42,028.20**	**90.18%**			
四	**基本预备费**				**2,101.41**	**2,101.41**	**4.51%**	**一+二**	**42,028.20**	**5.00%**
五	**项目静态投资**					**44,129.61**	**94.69%**	**一+二+四**		
六	**建设期利息**				**2,475.00**	**2,475.00**	**5.31%**			
七	**建设投资**	**29,421.03**	**10,262.88**	**600.00**	**6,320.70**	**46,604.61**	**100.00%**			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 35,000.00 万元，其中，2024 年计划使用 20,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期

还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00		35,000.00	0.00	4.50%	1,575.00	36,575.00
合计			**35,000.00**			**7,200.00**	**42,200.00**

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

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

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

2.项目运营收入分析

本项目运营期收入为土地出让收入。

（1）拟出让土地面积

根据可行性研究报告，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。面积为 915.24 亩。用地性质为住宅用地，具体出让情况如下：

表 5-2 年度出让计划表

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
住宅用地	274.57 亩	274.57 亩	366.10 亩	**915.24 亩**

（2）土地出让价格

项目土地出让价格参照中国土地市场网公布的商丘市民权县出让地块价格，具体如下：

表 5-3 民权县及周边同类型项目出让地块价格

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧	55.81	5,024.00	90.02	中国土地市场网
2	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧	61.46	5,532.00	90.00	中国土地市场网

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
3	嵩山路北侧、规划车站西路东侧 93 米处	1.09	99.00	90.90	中国土地市场网
4	安澜大道南侧、规划车站西路东侧	7.85	707.00	90.12	中国土地市场网
5	安澜大道南侧、规划车站北路西侧	80.90	7,282.00	90.01	中国土地市场网
6	规划花园路南侧、规划富民七路东侧	3.28	296.00	90.19	中国土地市场网



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	411421202380118 6
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧		
面积(㎡)：	37208.64		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	5024

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-06-11	5024	—

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司		
约定容积率：	下限： 1.8 上限： 2.6	约定交地时间：	2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18	约定竣工时间：	2026-10-16
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	民权县	合同签订日期：	2023-05-12



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	411421202380119 7
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧		
面积(㎡)：	40975.78		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5532

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-06-11	5532	—

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司		
约定容积率：	下限： 1.8 上限： 2.6	约定交地时间：	2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18	约定竣工时间：	2026-10-16
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	民权县	合同签订日期：	2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01141
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	嵩山路北侧、规划车站西路东侧93米处		
面积(㎡)：	726.10		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年; 其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	99

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	99	---

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限： 2	上限： 3	约定交地时间：	2023-05-18	
约定开工时间：	2023-08-16		约定竣工时间：	2026-06-18	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	民权县		合同签订日期：	2023-04-10	

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01152
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站西路东侧		
面积(㎡)：	5230.23		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年; 其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	707

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	707	---

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限： 2	上限： 3	约定交地时间：	2023-05-18	
约定开工时间：	2023-08-16		约定竣工时间：	2026-06-18	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	民权县		合同签订日期：	2023-04-10	



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01165
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站北路西侧		
面积(㎡)：	53935.28		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	7282

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	7282	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间： 2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间： 2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	民权县				合同签订日期： 2023-04-10



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01176
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	规划花园路南侧、规划富民七路东侧		
面积(㎡)：	2188.05		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	296

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	296	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限：	2	上限：	2.8	约定交地时间： 2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间： 2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	民权县				合同签订日期： 2023-04-10

结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 90.00 万元/亩，运营期内保持不变。

（3）出让率

本项目预计于债券存续期第 3 年到第 5 年开始出让土地，每年分别出让 30.00%；30.00%；40.00%。

3.项目运营成本分析

根据河南省及商丘市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

表 5-4 政策性基金及相关费用

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	28.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办（2007）33 号），“省级财政集中土地出让金总价款的3.00%由省统一管理使用，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”。

（2）农业土地开发资金：土地出让面积*41.00 元/平方米*30.00%

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》

（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 41.00 元/平方米。

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

（4）保障性安居工程基金：土地出让收入*3.00%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综（2010）95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政（2011）84 号），按土地出让总收入的 3.00%计提。

（5）土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

（6）新增建设用地土地有偿使用费：28.00 元/平方米

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 28.00 元/平方米计提。

（7）教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费

用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综（2011）62 号），按照土地出让净收益的10.00%计提。

（8）农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综（2011）48 号），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

4.净收益分析

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

表 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	**收入合计**	**82,371.60**			**24,711.48**	**24,711.48**	**32,948.64**
1	**住宅用地出让收入**	**82,371.60**			**24,711.48**	**24,711.48**	**32,948.64**
	单价（万元/亩）				90.00	90.00	90.00
	面积（亩）				915.24	915.24	915.24
	出让率	100.00%			30.00%	30.00%	40.00%
二	**成本合计**	25,031.22			7,509.37	7,509.37	10,012.48
1	**土地出让基金及费用**	**10,696.10**			**3,208.83**	**3,208.83**	**4,278.44**
1.1	上解省财政费用	2,471.14			741.34	741.34	988.46
1.2	农业土地开发资金	750.50			225.15	225.15	300.20
1.3	国有土地收益基金	1,647.43			494.23	494.23	658.97
1.4	保障性安居工程基金	2,471.14			741.34	741.34	988.46
1.5	土地出让业务费	1,647.43			494.23	494.23	658.97
1.6	新增建设用地有偿使用费	1,708.46			512.54	512.54	683.38
2	**土地收益提取各类资金**	**14,335.12**			**4,300.54**	**4,300.54**	**5,734.04**

序号	项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
2.1	教育资金	7,167.56			2,150.27	2,150.27	2,867.02
2.2	农田水利建设资金	7,167.56			2,150.27	2,150.27	2,867.02
三	**净收益**	**57,340.38**			**17,202.11**	**17,202.11**	**22,936.16**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-6 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	82,371.60			24,711.48	24,711.48	32,948.64
经营活动支出（含税费）	25,031.22			7,509.37	7,509.37	10,012.48
经营活动产生的现金净额	57,340.38			17,202.11	17,202.11	22,936.16
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	46,604.61	26,604.61	20,000.00			
投资活动产生的现金净额	-46,604.61	-26,604.61	-20,000.00			
三、融资活动产生的现金						
财政资金	11,604.61	6,604.61	5,000.00			
债券资金	35,000.00	20,000.00	15,000.00			

项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
银行借款						
偿还债券本金	35,000.00					35,000.00
偿还银行借款本金						
运营期支付债券利息	4,725.00			1,575.00	1,575.00	1,575.00
运营期支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	6,879.61	26,604.61	20,000.00	-1,575.00	-1,575.00	-36,575.00
四、净现金流量	**17,615.38**			**15,627.11**	**15,627.11**	**-13,638.84**
五、累计现金流量	**17,615.38**			**15,627.11**	**31,254.22**	**17,615.38**

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-7 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	17,202.11
第 4 年		1,575.00	1,575.00	17,202.11
第 5 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	22,936.16
合计	**35,000.00**	**7,200.00**	**42,200.00**	**57,340.38**
本息覆盖倍数	**1.36**			

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 57,340.38 万元，应付债券本金及利息合计 42,200.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 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 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。

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目

实施方案



日期：二〇二二年九月

目 录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 项目手续.....2
1.7 建设期.....4
1.8 项目总投资.....4
1.9 主要经济技术指标.....4
1.10 主管部门责任.....4
第二章 项目社会经济效益.....7
2.1 项目建设背景.....7
2.2 项目的提出.....9
2.3 社会效益.....10
2.4 经济效益.....10
2.5 项目公益性.....10
第三章 项目投资估算与资金筹措.....12
3.1 估算范围.....12
3.2 估算说明.....12
3.3 投资估算.....12
3.4 资金筹措计划.....14
3.5 债券资金使用合规性.....15
3.6 项目资金保障措施.....16
第四章 项目专项债券融资方案.....17
4.1 编制依据.....17
4.2 债券使用计划及期限.....18
4.3 债券信息披露.....18
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.....20

5.1 应付债券本息情况.....20
5.2 经营现金流分析.....20
5.3 项目本息覆盖倍数.....28
5.4 总体评价结果.....28
5.5 敏感性分析.....29
第六章 风险分析.....30
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....30
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....31
第七章 事前绩效评估.....33
7.1 项目概况.....33
7.2 评估内容.....33
7.3 评估结论.....33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目（以下简称本项目或项目）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

柘城县住房保障中心为本项目主管部门。

2.项目单位

柘城县住房保障中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县住房保障中心，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。改造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司出具的《柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告》以及柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20号）：该项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。改造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。规划总用地面积21,277.68㎡（约31.92亩），总建筑面积78,069.64㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为480户，建设安置住房面积57,000.00㎡，可居住1,556人。户型设计为：80.00～140.00㎡。容积率2.78，绿化率25.00%，建筑密度23.31%。地上主要建设住宅、公厕、配套用房、门卫、消防水箱间等；地下主要建设地下停车位及储藏室等。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。

1.6 项目手续

（一）立项审批

2021年2月15日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20号），原则同意《柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报

告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）用地审批

2021 年 1 月 14 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫 2021 柘城县不动产权第 0000484 号），载明，权利人为柘城县住房保障中心，坐落于河南省商丘市柘城县武陵山路西侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为 14,735.00 ㎡。

（三）规划审批

2020 年 11 月 20 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 411424202011230028 号），载明，项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县住房保障中心，项目拟选用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，拟用地面积约 14,734.66 ㎡。

2020 年 11 月 23 日，柘城县住房保障中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411424202011230028 号），载明，用地单位为柘城县住房保障中心，用地项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，用地面积为 14,734.66 ㎡，土地用途为居住用地，土地取得方式为划拨。

1.7 建设期

本项目计划建设周期24个月，原定开工日期2021年10月，原定完工日期2023年9月。因疫情原因延期开工，实际开工日期为2022年3月，预计完工时间2024年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为24,000.00万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
一	**工程费用**			
1	主体建筑			
1.1	地上建筑			
1.1.1	建筑工程	㎡	59,188.08	1,720.00
1.1.2	装饰工程	㎡	59,188.08	165.00
1.1.3	电气工程（强电）	㎡	59,188.08	80.00
1.1.4	电气工程（弱电）	㎡	59,188.08	50.00
1.1.5	给排水工程	㎡	59,188.08	80.00
1.1.6	暖通工程	㎡	59,188.08	40.00
1.1.7	消防工程	㎡	59,188.08	70.00
1.1.8	电梯工程	㎡	59,188.08	45.00
1.2	地下建筑			
1.2.1	建筑工程	㎡	17,510.71	3,270.00
1.2.2	装饰工程	㎡	17,510.71	50.00
1.2.3	电气工程（强电）	㎡	17,510.71	25.00
1.2.4	电气工程（弱电）	㎡	17,510.71	20.00
1.2.5	给排水工程	㎡	17,510.71	20.00
1.2.6	暖通工程	㎡	17,510.71	20.00
1.2.7	消防工程	㎡	17,510.71	20.00
2	绿化提升工程			
2.1	道路工程	㎡	10,998.43	220.00

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
2.2	绿化工程	㎡	5,319.42	350.00
2.3	大门			
2.4	围墙	m	585.00	1,500.00
二	**工程建设其他费用**			
1	安置费用			
1.1	征收房屋搬家费	㎡	78,000.00	住宅 4.00 元/㎡，非住宅 6.00/㎡
1.2	征收房屋临时安置费	㎡	78,000.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费	户	260.00	950.00
2	建设管理费			
2.1	建设单位管理费	财政部财建〔2016〕504 号		
2.2	建设工程监理费	国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号		
3	前期工作咨询费	国家计委计价格〔1999〕1283 号		
4	勘察设计费			
4.1	工程勘察费	第一部分工程费用的 0.60%		
4.2	工程设计费	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号、豫计收费〔2002〕454 号		
4.3	施工图预算编制费	设计费的 10.00%		
4.4	竣工图编制费	设计费的 8.00%		
5	环境影响咨询服务费	国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号		
6	场地准备费及临时设施费	按第一部分工程费用的 0.70%		
7	工程保险费	按第一部分工程费用的 0.30%		
8	招标代理服务费	计价格〔2002〕1980 号		
9	施工图审查费	设计费的 1.80%		
10	造价咨询服务费	豫发改委收费〔2008〕2510 号		
11	城市基础设施配套费	依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》		
三	**预备费**	**第一部分与第二部分总和的 5.00%**		
四	**建设期利息**	**申请债券 19,000.00 万元，利率 4.50%，24 个月**		
五	**总投资**	一+二+三		

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

我国经济远超预期的增长速度，城市规模膨胀的速度十分惊人，甚至远远快于城镇人口的增长速度，据统计，2002～2013 年，全国城市建成区面积从 25,973.00 平方公里扩大到 43,603.00 平方公里，增加了 67.90%，而同期，城镇人口从 32,924.00 万人增加到 39,807.00 万人，只增加了 20.90%。城市的快速粗放式膨胀，以及建设规划的落后，导致我国各大城市出现了大量仅仅过了二三十年就需要重新改造的区域，城市拥堵，城市内欠缺区块规划，城市内部基础建设滞后的问题近年来暴露无疑，以旧城区、旧厂房、城中村的改造为主的“城市更新”成为了各地政府着力推进的重点工作。

城中村的居民建筑以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，造成土地占有率高但利用率低，浪费土地资源，同时城中村居民生活环境差，社会治安较差，人口素质较低，且在如今土地资源稀缺的情况下，改造城中村，盘活效率低下的城中村土地已成为必然，将大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。近年来，随着城市化水平的提高和城区规模的扩大，城中村问题也日益突显，这不仅给城市总体规划的实施带来了很多问题，而且影响了城市品位的提升。如何进行城中村改造，已成为当前城市发展中的一项重要课题。城市城中村改造潜藏了很大商机，许多土地被清理成“熟地”，政府投资建设公共基础设施，降低了开发商进入的门槛；另一方面，大量被拆迁安

置的居民需要重新购房，又为市场提供了充足稳定的需求。此外，城中村改造前期投资低，可采用流动发展模式，大大减轻了开发商的资金链紧张等问题。城中村改造不仅意味着可以拿到地，而且可以拿到含金量很高的土地。而随着城市土地的日益稀缺，城中村改造，无疑成为地产开发商眼中的新奶酪，从某种程度上，土地供应压力降低。在已经启动或即将启动的城中村改造项目中，很多地方周边发展已经相当成熟。在未来5年时间里，这些城市最繁华的地段上将会出现一批批新的住宅、商铺和写字楼。尽管现在没有准确的统计数据，表明城中村改造将为市场贡献多少建筑面积，但可以预计，随着改造工程的深入，柘城县的房屋供应量将会大增。可利用的土地资源，主要集中在一些老企业、老市场和城中村，通过市场化手段，对这些土地资源进行开发，提升城市形象，居民求购新房或以旧换新需求旺盛；随着柘城县城市框架不断拉大、形象提升、品位提高吸引了周边地区大量外来人员投资、就业、居住，带动了巨大的住房需求；近年来，城中村改造后的房屋质量与生活环境比原来的都市村庄有大大提升，房屋的宜居性更为突出，创造了非常旺盛的经济市场，也创造新的经济增长点。

城市建设步伐加快，发展环境不断改善。近年来柘城县政府不断优化经济投资环境，此外，柘城县加大了对中心城区改造的力度，由政府投资的交通系统的建设和绿化等基础建设，道路的综合整治和背街小巷改造等工作，一方面加大了拆迁力度，为城中村改造、房地产业发展拓展了空间，另一方面也为相关房地产项目开发改善了区位条

件，带来了升值潜力。

2.2 项目的提出

柘城县委、政府提出，城中村民要变成市民，城中村基层管理组织将由居委会改为社区居委会，原有的经济组织也将由目前简单的工业、商业企业转变成现代化的股份制经济。在这种情况下，应增加村民收入，促进城市经济发展。城中村改造要遵循发展与稳定并重，依法办事、规范运作，矛盾化解在基层三大基本原则。城中村建设将统一规划、统一政策、综合开发、分步实施，统筹兼顾国家、集体、个人及投资者的利益。据了解未来几年内，柘城县住房保障中心计划对社区居民住宅进行大规模的改建，彻底改变现在建筑布局不合理、马路窄、电线乱、绿地少的局面，实现住宅别墅化、道路城市化、通讯现代化的目标。村民住进高层住宅，至少带来四大好处。一是把土地置换出来进入市场，通过市场化运作，实现全乡经济的新跨越；二是改善了村民的居住条件，改变了都市村庄脏、乱、差的旧面孔，提升了都市村庄的品位；三是村民的人居环境搞好了，会影响到他们的行为，使他们在道德规范、生活方式、传统习惯等方面与城市文明更加贴近和融合；四是有利于统一规划，改善投资环境。

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和

承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。柘城县政府从城市总体规划出发，逐步实施对城中村进行拆迁改造，从而启动本项目实施。

2.3 社会效益

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

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

2.4 经济效益

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

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

2.5 项目公益性

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

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用；

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980号）文件确定的费率进行计算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资24,000.00万元，其中：工程费用19,865.63万元，工程建设其他费用2,180.10万元，基本预备费649.27万元，建设期利息1,305.00万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**16,885.79**	**2,979.83**			**19,865.62**
1	主体建筑	16,417.53	2,897.20			19,314.73
1.1	地上建筑	11,319.72	1,997.60			13,317.32
1.1.1	建筑工程	8,653.30	1,527.05			10,180.35
1.1.2	装饰工程	830.11	146.49			976.60
1.1.3	电气工程（强电）	402.48	71.03			473.51
1.1.4	电气工程（弱电）	251.55	44.39			295.94
1.1.5	给排水工程	402.48	71.03			473.51
1.1.6	暖通工程	201.24	35.51			236.75
1.1.7	消防工程	352.17	62.15			414.32
1.1.8	电梯工程	226.39	39.95			266.34
1.2	地下建筑	5,097.81	899.60			5,997.41
1.2.1	建筑工程	4,867.10	858.90			5,726.00
1.2.2	装饰工程	74.42	13.13			87.55
1.2.3	电气工程（强电）	37.21	6.57			43.78
1.2.4	电气工程（弱电）	29.77	5.25			35.02
1.2.5	给排水工程	29.77	5.25			35.02
1.2.6	暖通工程	29.77	5.25			35.02
1.2.7	消防工程	29.77	5.25			35.02
2	绿化提升工程	468.26	82.63			550.89
2.1	道路工程	205.67	36.29			241.96
2.2	绿化工程	158.25	27.93			186.18
2.3	大门	29.75	5.25			35.00
2.4	围墙	74.59	13.16			87.75
二	**工程建设其他费用**				**2,219.85**	**2,219.85**
1	安置费用				617.50	617.50
1.1	征收房屋搬家费				31.20	31.20
1.2	征收房屋临时安				561.60	561.60

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
	置费					
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				24.70	24.70
2	建设管理费				411.94	411.94
2.1	建设单位管理费				233.15	233.15
2.2	建设工程监理费				178.79	178.79
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	勘察设计费				544.94	544.94
4.1	工程勘察费				79.46	79.46
4.2	工程设计费				394.47	394.47
4.3	施工图预算编制费				39.45	39.45
4.4	竣工图编制费				31.56	31.56
5	环境影响咨询服务费				3.97	3.97
6	场地准备费及临时设施费				139.06	139.06
7	工程保险费				59.60	59.60
8	招标代理服务费				35.48	35.48
9	施工图审查费				35.76	35.76
10	造价咨询服务费				29.80	29.80
11	城市基础设施配套费				287.06	287.06
三	**预备费**				**649.27**	**649.27**
四	**建设期利息**				**1,305.00**	**1,305.00**
五	**总投资**					**24,000.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	5,000.00	20.83%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,000.00	20.83%
2.债务资金	专项债券资金	19,000.00	79.17%
	银行贷款	-	-
	小计	19,000.00	79.17%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		24,000.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.83%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不

得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额19,000.00万元。其中，2022年已使用5,000.00万元，2023年已使用6,000.00万元，2024年度计划使用8,000.00万元，2024年已使用2,000.00万元，本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金；

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第2年	5,000.00	6,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第3年	11,000.00	8,000.00		19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第4年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第5年	19,000.00		5,000.00	14,000.00	4.50%	855.00	5,855.00
第6年	14,000.00		6,000.00	8,000.00	4.50%	630.00	6,630.00
第7年	8,000.00		8,000.00		4.50%	360.00	8,360.00
合计		19,000.00	19,000.00			4,275.00	23,275.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 4 年。

2.项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县住房保障中心拨付给柘城县住房保障中心用于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目建设。项目运营期内，柘城县财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 24,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 400.00 亩，位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧，土地性质全部为住宅用地。

（2）土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单

价 117.03 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价 117.00 万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	成交价（万元/亩）	成交额（万元）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									**117.03**

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，存续期内出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
面积（亩）				100.00	100.00	100.00	100.00	400.00
单价（万元/亩）				117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入（万元）				**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**46,800.00**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为15.00元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00％用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1、土地出让基金及费用				**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**4,800.00**
其中：上解省财政费用				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
农业土地开发资金				30.00	30.00	30.00	30.00	120.00
国有土地收益基金				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
保障性安居工程资金				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
土地开发费用				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
2、土地收益提取各类资金				**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**7,497.60**
其中：教育资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
农田水利建设资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
合计				**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**12,297.60**

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一、项目收入				**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**46,800.00**
住宅用地收入				**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**46,800.00**
数量				100.00	100.00	100.00	100.00	400.00

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
单价				117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴								
三、项目成本				**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**12,297.60**
土地出让基金及费用				**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**4,800.00**
其中：上解省财政费用				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
农业土地开发资金				30.00	30.00	30.00	30.00	120.00
国有土地收益基金				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
保障性安居工程资金				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
土地开发费用				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
土地收益提取各类资金				**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**7,497.60**
其中：教育资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
农田水利建设资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
四、净收益				**8,625.60**	**8,625.60**	**8,625.60**	**8,625.60**	**34,502.40**

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营活动收入	46,800.00				11,700.00	11,700.00	11,700.00	11,700.00
经营活动支出（含税费）	12,297.60				3,074.40	3,074.40	3,074.40	3,074.40
经营活动产生的现金净额	34,502.40				8,625.60	8,625.60	8,625.60	8,625.60
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	24,000.00	5,000.00	8,500.00	10,500.00				
投资活动产生的现金净额	-24,000.00	-5,000.00	-8,500.00	-10,500.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	5,000.00		2,500.00	2,500.00				
债券资金	19,000.00	5,000.00	6,000.00	8,000.00				
银行借款	-							
偿还债券本金								
偿还银行借款本金	19,000.00					5,000.00	6,000.00	8,000.00
支付债券利息								
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-		8,500.00	10,500.00	-	-5,000.00	-6,000.00	-8,000.00
四、净现金流量	15,502.40		-	-	8,625.60	3,625.60	2,625.60	625.60
五、累计现金流量	15,502.40		-	-	8,625.60	12,251.20	14,876.80	15,502.40

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为34,502.40万元；计算的本息覆盖倍数为1.48。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		225.00	225.00	
第2年		495.00	495.00	
第3年		855.00	855.00	
第4年		855.00	855.00	8,625.60
第5年	5,000.00	855.00	5,855.00	8,625.60
第6年	6,000.00	630.00	6,630.00	8,625.60
第7年	8,000.00	360.00	8,360.00	8,625.60
合计	19,000.00	4,275.00	23,275.00	34,502.40
本息覆盖倍数	1.48			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益34,502.40万元，应付债券本金及利息合计23,275.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.48倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
债券本息合计	23,275.00	23,275.00	23,275.00	23,488.75
项目收益	34,502.40	32,162.40	33,887.52	33,887.52
覆盖倍数	1.48	1.38	1.46	1.44

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目

主管部门：柘城县住房保障中心

实施单位：柘城县住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额19,000.00万元用于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目建设，期限5年。

7.2 评估内容

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈，了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划的项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二一年八月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 建设单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要经济指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章 项目社会经济效益 3
2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 4
2.3 项目公益性 5
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算 7
3.4 资金筹措计划 9
3.5 项目资金保障措施 9
第四章 项目专项债券融资方案 10
4.1 编制依据 10
4.2 债券使用计划 10
4.3 债券信息披露 11
4.4 投资者保护措施 11
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 13
5.1 应付债券本息情况 13
5.2 经营现金流入 13
5.3 项目本息覆盖倍数 18
5.4 总体评价结果 18
第六章 风险分析 19

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... 19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施..... 19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... 19
第七章　项目事前绩效评估.....21

第一章　项目概况

1.1 项目名称

柘城县毛王社区一期城中村改造项目。

1.2 建设单位

柘城县住房保障中心。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于商丘市柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司2021年2月出具的《柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕23号），本项目主要建设内容和规模：此次征收涉及村民275户、825人，征收房屋建筑面积68,900.00㎡，可以出让土地360亩。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积21,231.25㎡（31.847亩），总建筑面积63,300.00㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为528户，可居住1,584人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。

1.6 建设期

本项目计划建设工期24个月。开工日期2021年10月，由于**疫情等原因，工期延长，**预计完工日期2024年12月。

1.7 项目总投资

本项目总投资21,296.00万元。

1.8 主要经济指标

序号	项目	单位	经济指标
1	主体建筑面积	㎡	63,300.00
2	道路工程面积	㎡	9,554.00
3	绿化工程面积	㎡	6,369.00
4	围墙面积	m	590.00
5	安置房建设面积	㎡	68,900.00
6	宽带、固话、有线电视按照迁移数量	户	275

1.9 主管部门责任

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

第二章　项目社会经济效益

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署，2009 年《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）提出：从 2009 年开始，力争利用 5 年左右时间基本完成集中成片棚户区改造，有条件的地区争取用 3 年时间基本完成。《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）也提出要加快实施各类棚户区改造。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照商丘市未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。该项目的建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

2.1 社会效益

项目的建设改善了居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进

城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快柘城县城市建设，促进柘城县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

1.加快了柘城县城市化进程，以适应城市居民居住需要。

2.节约集约用地效益明显。

3.可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。

4.促进柘城县相关行业的发展。

5.可以改善棚户区居民的住房条件。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给柘城县带来重大经济效益。

棚户区改造有利于拉动柘城县市政投资和消费，加速柘城县房地产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从

消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进柘城县消费的增长也是其他行业无法比拟的。

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

棚户区改造有利于使柘城县城市土地实现集约高效利用，进一步改善柘城县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升柘城县城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

2.3 项目公益性

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

本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，

本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算为：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、其他费用、预备费用等。

3.2 估算说明

1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3.《省政府办公厅关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》（豫政办〔2014〕168 号）；

4.《关于采用政府购买服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10 号）；

5.《柘城县城乡总体规划（2015-2030）》；

6.近期《商丘市建设工程材料基准价格信息》；

7.河南省相关造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资 21,296.00 万元，其中建筑工程费 17,415.95 万元，工程建设及其他费用 2,156.16 万元，预备费用 975.89 万元，其他费用 748.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	14,803.58	2,612.37		17,415.95
1	主体建筑	14,378.02	2,537.28		16,915.30
1.1	建筑工程	9,851.50	1,738.50		11,590.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
1.2	装饰工程	2,504.36	441.94		2,946.30
1.3	电气工程（强电）	362.95	64.05		427.00
1.4	电气工程（弱电）	259.25	45.75		305.00
1.5	给排水工程	414.80	73.20		488.00
1.6	暖通工程	233.33	41.17		274.50
1.7	消防工程	518.50	91.50		610.00
1.8	电梯工程	233.33	41.17		274.50
2	绿化提升工程	425.56	75.09		500.65
2.1	道路工程	162.42	28.66		191.08
2.2	绿化工程	162.41	28.66		191.07
2.3	大门	25.50	4.50		30.00
2.4	围墙	75.23	13.27		88.50
二	工程建设其他费用			2,156.16	2,156.16
1	安置费用			549.77	549.77
1.1	征收房屋搬家费			27.56	27.56
1.2	征收房屋临时安置费			496.08	496.08
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			26.13	26.13
2	建设管理费			435.56	435.56
2.1	建设单位管理费			209.15	209.15
2.2	建设工程监理费			226.41	226.41
3	前期工作咨询费			15.00	15.00
4	勘察设计费			587.47	587.47
4.1	工程勘察费			191.58	191.58
4.2	工程设计费			335.50	335.50
4.3	施工图预算编制费			33.55	33.55
4.4	竣工图编制费			26.84	26.84
5	环境影响咨询服务费			3.48	3.48
6	场地准备费及临时设施费			121.91	121.91
7	工程保险费			52.25	52.25
8	招标代理服务费			34.55	34.55
9	施工图审查费			16.78	16.78
10	造价咨询服务费			43.54	43.54

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
11	城市基础设施配套费			295.85	295.85
三	预备费			975.89	975.89
四	其他费用			748.00	748.00
五	总投资				21,296.00

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资 21,296.00 万元，其中财政资金安排 4,296.00 万元；拟申请债券资金 17,000.00 万元。

2.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022年	2023及 2024年	合计
1	财政投入	2,148.00	2,148.00	4,296.00
2	专项债券资金	8,000.00	9,000.00	17,000.00
合计		10,148.00	11,148.00	21,296.00

3.5 项目资金保障措施

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

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

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划使用债券资金总额17,000.00万元，其中：2022年度已使用8,000.00万元，2023年度已使用5,000.00万元，2024年计划使用4,000.00万元，2024年已使用 1,000.00万元；本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配

合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 2 年	8,000.00	5,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 3 年	13,000.00	4,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 5 年	17,000.00		8,000.00	9,000.00	4.50%	765.00	8,765.00
第 6 年	9,000.00		5,000.00	4,000.00	4.50%	405.00	5,405.00
第 7 年	4,000.00		4,000.00		4.50%	180.00	4,180.00
合计		17,000.00	17,000.00			3,825.00	20,825.00

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地面积（亩）	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县毛王社区一期城中村改造项目	太行山路东侧，玄武湖路北侧	360.00	360.00	360.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧，地理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平

均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

①上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取。

②国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。

③农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*征收标准

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 10.00 元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让收益的 10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设

用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让收益的10.00%提取。

4. 净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
1	出让收入	8,534.16	8,534.16	8,534.16	8,534.16	8,534.16	42,670.80
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	
2	土地出让基金及费用	923.00	923.00	923.00	923.00	923.00	4,615.00
2.1	上解省财政费用	256.02	256.02	256.02	256.02	256.02	1,280.10
2.2	农业土地开发资金	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	108.00
2.3	国有土地收益基金	170.68	170.68	170.68	170.68	170.68	853.40
2.4	保障性安居工程资金	256.02	256.02	256.02	256.02	256.02	1,280.10
2.5	土地开发费用	170.68	170.68	170.68	170.68	170.68	853.40
2.6	新增建设用地使用费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	240.00
3	土地出让收益1-2	7,611.16	7,611.16	7,611.16	7,611.16	7,611.16	38,055.80
4	土地收益提取各类资金	1,522.24	1,522.24	1,522.24	1,522.24	1,522.24	7,611.20
4.1	教育资金	761.12	761.12	761.12	761.12	761.12	3,805.60
4.2	农田水利建设资金	761.12	761.12	761.12	761.12	761.12	3,805.60

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
5	成本合计	2,445.24	2,445.24	2,445.24	2,445.24	2,445.24	12,226.20
6	土地出让净收益3-4	6,088.92	6,088.92	6,088.92	6,088.92	6,088.92	30,444.60

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 30,444.60 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		585.00	585.00	
第 3 年		765.00	765.00	6,088.92
第 4 年		765.00	765.00	6,088.92
第 5 年	8,000.00	765.00	8,765.00	6,088.92
第 6 年	5,000.00	405.00	5,405.00	6,088.92
第7年	4,000.00	180.00	4,180.00	6,088.92
合计	17,000.00	3,825.00	20,825.00	30,444.60
本息覆盖倍数	1.46			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 30,444.60 万元，应付债券本金及利息合计 20,825.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源主要为土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　项目事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知（以下简称办法），结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作，项目绩效目标如下：

<table>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="4">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="4">目标1：此次征收涉及村民275户、825人，征收房屋建筑面积68,900.00㎡，可以出让土地360亩。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积21,231.25㎡（31.847亩），总建筑面积63,300.00㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为528户，可居住1,584人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="9">产出指标</td><td>数量指标</td><td>指标1：建筑面积</td><td>63,300.00㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>指标1：项目工程阶段施工质量达标率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>指标2：项目工程竣工验收合格</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td>指标1：项目开工完成率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>指标2：项目按期完成率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">成本指标</td><td>指标1：工程年度投资资金</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>指标2：成本控制率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>指标1：直接经济效益</td><td>＞12,854.76万元/年</td></tr>
</table>

绩效目标	实施目标			
	目标 1：此次征收涉及村民 275 户、825 人，征收房屋建筑面积 68,900.00 ㎡，可以出让土地 360 亩。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积 21,231.25 ㎡（31.847 亩），总建筑面积 63,300.00 ㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 528 户，可居住 1,584 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80～140 ㎡。			
			指标 2：间接经济效益	显著
		社会效益指标	指标 1：提供就业岗位	1,200 个
			指标 2：区域发展能力	显著提高
		生态效益指标	指标 1：对环境的影响	显著降低
		可持续影响指标	指标 1：项目可持续发展年限	＞50 年
			指标 2：对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：受众满意度	＞90%
			指标 2：投诉率	＜0.5%

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目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”。

柘城县学府洋房棚户区改造项目

实施方案

日期：二〇二二年九月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 2
1.7 建设期 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 5
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 项目建设背景 6
2.2 项目的提出 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 9
2.5 项目公益性 9
第三章 项目投资估算与资金筹措 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 11
3.4 资金筹措计划 13
3.5 债券资金使用合规性 15
3.6 项目资金保障措施 15
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 16
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 26
5.4 总体评价结果 26
5.5 敏感性分析 26
第六章 风险分析 28
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 28
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 29
第七章 事前绩效评估 31
7.1 项目概况 31
7.2 评估内容 31
7.3 评估结论 31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县学府洋房棚户区改造项目（以下简称本项目或项目）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

柘城县住房保障中心为本项目主管部门。

2. 项目单位

柘城县住房保障中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县住房保障中心，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司出具的《柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告》以及柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕94号）：该项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式，规划总用地面积14,667.00㎡（约22亩），总建筑面积60,000.00平方米，建设安置住房500.00套。

1.6 项目手续

2022年8月16日，柘城县发展和改革委员会作出《关于柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕94号），原则同意柘城县徐园城中村改造项目柘城县学府洋房棚户区改造项目建设，并对项目区域及内容、总投资及资金来源等进行批复。

2016年12月21日，柘城县房地产管理局取得柘城县国土资源局核发的《不动产权证书》（豫(2016)柘城县不动产权第 0000025 号），载明，权利人为柘城县房地产管理局，坐落于河南省商丘市柘城县城关镇南西，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途

为城镇住宅用地，面积为 14,755.17 ㎡。

2016 年 11 月 18 日，柘城县房地产管理局取得柘城县城乡规划中心核发的《建设用地规划许可证》（地字柘新规(2016)C-0005 号），载明，用地单位为柘城县房地产管理局，用地项目名称为柘城县学府洋房城市棚户区改造，用地位置于民主路南侧余河坡西侧，用途性质为居住，用地面积为 14,755.17 ㎡。

经上海锦天城（郑州）律师事务所律师核查，柘城县学府洋房棚户区改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 21,000.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用			
1	主体建筑			
1.1	建筑工程	㎡	60,000.00	2,000.00
1.2	装饰工程	㎡	60,000.00	370.00
1.3	电气工程（强电）	㎡	60,000.00	120.00
1.4	电气工程（弱电）	㎡	60,000.00	80.00
1.5	给排水工程	㎡	60,000.00	100.00
1.6	暖通工程	㎡	60,000.00	45.00
1.7	消防工程	㎡	60,000.00	100.00

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
1.8	电梯工程	㎡	60,000.00	45.00
2	绿化提升工程			
2.1	道路工程	㎡	5,133.45	180.00
2.2	绿化工程	㎡	4,400.10	300.00
2.3	大门			
2.4	围墙	m	500.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			
1	安置费用			
1.1	征收房屋搬家费	㎡	41,250.00	住宅 4 元/㎡，非住宅 6 元/㎡
1.2	征收房屋临时安置费	㎡	41,250.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费	户	285.00	950.00
2	建设管理费			
2.1	建设单位管理费	财政部财建[2016]504 号		
2.2	建设工程监理费	国家发改委、建设部发改价格【2007】670 号		
3	前期工作咨询费	国家计委计价格【1999】1283 号		
4	勘察设计费			
4.1	工程勘察费	第一部分工程费用的 0.6%		
4.2	工程设计费	国家计委、建设部计价格【2002】10 号、豫计收费[2002]454 号		
4.3	施工图预算编制费	设计费的 10%		
4.4	竣工图编制费	设计费的 8%		
5	环境影响咨询服务费	国家计委、国家环保总局计价格【2002】125 号		
6	场地准备费及临时设施费	按第一部分工程费用的 0.7%		
7	工程保险费	按第一部分工程费用的 0.3%		
8	招标代理服务费	计价格【2002】1980 号		
9	施工图审查费	设计费的 5%		
10	造价咨询服务费	豫发改委收费【2008】2510 号		
11	城市基础设施配套费	依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》		
三	预备费	第一部分与第二部分总和的 5%		

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
四	建设期利息	申请债券16,800.00万元，利率4.50%，24个月		

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

我国经济远超预期的增长速度，城市规模膨胀的速度十分惊人，甚至远远快于城镇人口的增长速度，据统计，2002～2013 年，全国城市建成区面积从 25,973.00 平方公里扩大到 43,603.00 平方公里，增加了 67.90%，而同期，城镇人口从 32,924.00 万人增加到 39,807.00 万人，只增加了 20.90%。城市的快速粗放式膨胀，以及建设规划的落后，导致我国各大城市出现了大量仅仅过了二三十年就需要重新改造的区域，城市拥堵，城市内欠缺区块规划，城市内部基础建设滞后的问题近年来暴露无疑，以旧城区、旧厂房、城中村的改造为主的“城市更新”成为了各地政府着力推进的重点工作。

城中村的居民建筑以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，造成土地占有率高但利用率低，浪费土地资源，同时城中村居民生活环境差，社会治安较差，人口素质较低，且在如今土地资源稀缺的情况下，改造城中村，盘活效率低下的城中村土地已成为必然，将大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。近年来，随着城市化水平的提高和城区规模的扩大，城中村问题也日益突显，这不仅给城市总体规划的实施带来了很多问题，而且影响了城市品位的提升。如何进行城中村改造，已成为当前城市发展中的一项重要课题。城市城中村改造潜藏了很大商机，许多土地被清理成“熟地”，政府投资建设公共基础设施，降低了开发商进入的门槛；另一方面，大量被拆迁安

置的居民需要重新购房，又为市场提供了充足稳定的需求。此外，城中村改造前期投资低，可采用流动发展模式，大大减轻了开发商的资金链紧张等问题。城中村改造不仅意味着可以拿到地，而且可以拿到含金量很高的土地。而随着城市土地的日益稀缺，城中村改造，无疑成为地产开发商眼中的新奶酪，从某种程度上，土地供应压力降低。在已经启动或即将启动的城中村改造项目中，很多地方周边发展已经相当成熟。在未来 5 年时间里，这些城市最繁华的地段上将会出现一批批新的住宅、商铺和写字楼。尽管现在没有准确的统计数据，表明城中村改造将为市场贡献多少建筑面积，但可以预计，随着改造工程的深入，柘城县的房屋供应量将会大增。可利用的土地资源，主要集中在一些老企业、老市场和城中村，通过市场化手段，对这些土地资源进行开发，提升城市形象，居民求购新房或以旧换新需求旺盛；随着柘城县城市框架不断拉大、形象提升、品位提高吸引了周边地区大量外来人员投资、就业、居住，带动了巨大的住房需求；近年来，城中村改造后的房屋质量与生活环境比原来的都市村庄有大大提升，房屋的宜居性更为突出，创造了非常旺盛的经济市场，也创造新的经济增长点。

城市建设步伐加快，发展环境不断改善。近年来柘城县政府不断优化经济投资环境，此外，柘城县加大了对中心城区改造的力度，由政府投资的交通系统的建设和绿化等基础建设，道路的综合整治和背街小巷改造等工作，一方面加大了拆迁力度，为城中村改造、房地产业发展拓展了空间，另一方面也为相关房地产项目开发改善了区位条

件，带来了升值潜力。

2.2 项目的提出

柘城县委、政府提出，城中村民要变成市民，城中村基层管理组织将由居委会改为社区居委会，原有的经济组织也将由目前简单的工业、商业企业转变成现代化的股份制经济。在这种情况下，应增加村民收入，促进城市经济发展。城中村改造要遵循发展与稳定并重，依法办事、规范运作，矛盾化解在基层三大基本原则。城中村建设将统一规划、统一政策、综合开发、分步实施，统筹兼顾国家、集体、个人及投资者的利益。据了解未来几年内，柘城县住房保障中心计划对社区居民住宅进行大规模的改建，彻底改变现在建筑布局不合理、马路窄、电线乱、绿地少的局面，实现住宅别墅化、道路城市化、通讯现代化的目标。村民住进高层住宅，至少带来四大好处。一是把土地置换出来进入市场，通过市场化运作，实现全乡经济的新跨越；二是改善了村民的居住条件，改变了都市村庄脏、乱、差的旧面孔，提升了都市村庄的品位；三是村民的人居环境搞好了，会影响到他们的行为，使他们在道德规范、生活方式、传统习惯等方面与城市文明更加贴近和融合；四是有利于统一规划，改善投资环境。

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和

承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。柘城县政府从城市总体规划出发，逐步实施对城中村进行拆迁改造，从而启动本项目实施。

2.3 社会效益

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集柘城县学府洋房棚户区改造项目可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.4 经济效益

城中村改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中村改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体

现了社会的公平与公正。

城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。柘城县学府洋房棚户区改造项目城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.5 项目公益性

城中村改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。城中村改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用；

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980 号）文件确定的费率进行计算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 21,000.00 万元，其中：工程费用 17,174.64 万元，工程建设其他费用 2,043.48 万元，基本预备费 575.88 万元，建设期利息 1,206.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号		估算金额（万元）				
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计

序号		估算金额（万元）				
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**14,598.45**	**2,576.20**			**17,174.65**
1	主体建筑	14,254.50	2,515.50			16,770.00
1.1	建筑工程	11,041.50	1,948.50			12,990.00
1.2	装饰工程	1,020.00	180.00			1,200.00
1.3	电气工程（强电）	561.00	99.00			660.00
1.4	电气工程（弱电）	357.00	63.00			420.00
1.5	给排水工程	408.00	72.00			480.00
1.6	暖通工程	229.50	40.50			270.00
1.7	消防工程	408.00	72.00			480.00
1.8	电梯工程	229.50	40.50			270.00
2	绿化提升工程	343.95	60.70			404.65
2.1	道路工程	96.00	16.94			112.94
2.2	绿化工程	145.86	25.74			171.60
2.3	大门	38.34	6.77			45.11
2.4	围墙	63.75	11.25			75.00
二	**工程建设其他费用**				**2,043.47**	**2,043.47**
1	安置费用				340.58	340.58
1.1	征收房屋搬家费				16.50	16.50
1.2	征收房屋临时安置费				297.00	297.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				27.08	27.08
2	建设管理费				551.19	551.19
2.1	建设单位管理费				207.70	207.70
2.2	建设工程监理费				343.49	343.49
3	前期工作咨询费				28.00	28.00
4	勘察设计费				566.75	566.75
4.1	工程勘察费				103.05	103.05
4.2	工程设计费				392.96	392.96

序号		估算金额（万元）				
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4.3	施工图预算编制费				39.30	39.30
4.4	竣工图编制费				31.44	31.44
5	环境影响咨询服务费				3.43	3.43
6	场地准备费及临时设施费				120.22	120.22
7	工程保险费				51.52	51.52
8	招标代理服务费				34.11	34.11
9	施工图审查费				30.91	30.91
10	造价咨询服务费				25.76	25.76
11	城市基础设施配套费				291.00	291.00
三	**预备费**				**575.88**	**575.88**
四	**建设期利息**				**1,206.00**	**1,206.00**
五	**总投资**					**21,000.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	4,200.00	20.00%
	专项债券资金	-	-
	小计	4,200.00	20.00%
2.债务资金	专项债券资金	16,800.00	80.00%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	16,800.00	80.00%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		21,000.00	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	金额
1.资本金	自有资金			
	财政自有资金	2,100.00	2,100.00	4,200.00
	专项债券资金			
	小计	2,100.00	2,100.00	4,200.00
2.债务资金	专项债券资金	4,300.00	12,500.00	16,800.00
	银行贷款			
	小计	4,300.00	12,500.00	16,800.00
3.其他资金	中央预算内投资			
	小计			
合计		6,400.00	14,600.00	21,000.00
占比		30.48%	69.52%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);

5.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);

8.《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 16,800.00 万元。已于2023年使用债券资金4,300.00万元,2024年计划使用11,500.00万元，2024年已使用债券资金1,000.00万元；本次申请使用 1,000.00万元。

假设债券票面利率4.5%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金；

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接；

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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	还本付息合计
第1年		4,300.00		4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第2年	4,300.00	12,500.00		16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第3年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第4年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第5年	16,800.00		4,300.00	12,500.00	4.50%	756.00	5,056.00
第6年	12,500.00		12,500.00		4.50%	562.50	13,062.50
合计		16,800.00	16,800.00			3,780.00	20,580.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1） 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 3 年（即债券存续的第 3 年），收益期 4 年。

2.项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县住房保障中心拨付给柘城县住房保障中心用于柘城县学府洋房棚户区改造项目建设。项目运营期内，柘城县财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

柘城县学府洋房棚户区改造项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 21,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 380 亩，位于新余河坡西侧，向阳路北侧，土地性质全部为住宅用地。

（2）土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 117.03 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以

柘城县近三年参考地块平均出让单价 117.00 万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	成交价（万元/亩）	成交额（万元）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									**117.03**

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
面积（亩）			95.00	95.00	95.00	95.00	380
单价（万元/亩）			117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入（万元）			**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**44,460.00**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金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，标准为 15.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00％用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
1、土地出让基金及费用			**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**4,560.00**
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
2、土地收益提取各类资金			**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**7,122.72**
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
合计			**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**11,682.72**

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一、项目收入			**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**44,460.00**
住宅用地收入			**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**44,460.00**
数量			95.00	95.00	95.00	95.00	380.00.00

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
单价			117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴							
三、项目成本			**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**11,682.72**
土地出让基金及费用			**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**4,560.00**
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
土地收益提取各类资金			**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**7,122.72**
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
四、净收益			**8,194.32**	**8,194.32**	**8,194.32**	**8,194.32**	**32,777.28**

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	44,460.00			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00
经营活动支出（含税费）	11,682.72			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68
经营活动产生的现金净额	32,777.28			8,194.32	8,194.32	8,194.32	8,194.32
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	21,000.00	12,100.00	8,900.00				
投资活动产生的现金净额	-21,000.00	-12,100.00	-8,900.00				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	4,200.00	2,100.00	2,100.00				
债券资金	16,800.00	10,000.00	6,800.00				
银行借款							
偿还债券本金	16,800.00					10,000.00	6,800.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,574.00			756.00	756.00	756.00	306.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	1,626.00	12,100.00	8,900.00	-756.00	-756.00	-10,756.00	-7,106.00
四、净现金流量	13,403.28			7,438.32	7,438.32	-2,561.68	1,088.32
五、累计现金流量	13,403.28			7,438.32	14,876.64	12,314.96	13,403.28

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 32,777.28 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.59。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		193.50	193.50	
第 2 年		756.00	756.00	
第 3 年		756.00	756.00	8,194.32
第 4 年		756.00	756.00	8,194.32
第 5 年	4,300.00	756.00	5,056.00	8,194.32
第 6 年	12,500.00	562.50	13,062.50	8,194.32
合计	16,800.00	3,780.00	20,580.00	32,777.28
本息覆盖倍数	1.59			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在柘城县学府洋房棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 32,777.28 万元，应付债券本金及利息合计 20,580.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因

素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00
债券本息合计	19,841.55	19,841.55	19,841.55	20,833.63
项目收益	32,777.28	30,554.28	32,193.14	32,193.14
覆盖倍数	1.59	1.48	1.56	1.55

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：柘城县学府洋房棚户区改造项目

主管部门：柘城县住房保障中心

实施单位：柘城县住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 16,800.00 万元用于柘城县学府洋房棚户区改造项目建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈，了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划的项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

柘城县余井二期城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二三年二月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 经济技术指标 2
1.7 建设期 3
1.8 项目手续 3
1.9 主管部门责任 3
1.10 项目主体及运作模式 3
第二章 项目建设背景及社会经济效益 5
2.1 建设背景 5
2.2 社会效益 5
2.3 经济效益 5
2.4 项目公益性 5
第三章 项目投资估算与资金筹措 6
3.1 估算范围 6
3.2 估算说明 6
3.3 投资估算表 7
3.4 资金筹措计划 11
3.5 债券资金使用合规性 11
3.6 项目资金保障措施 11
第四章 项目专项债券融资方案 12
4.1 编制依据 12
4.2 债券使用计划及期限 12
4.3 债券信息披露 12
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 14
5.1 应付债券本息情况 14

5.2 经营现金流分析 14
5.3 项目本息覆盖倍数 20
5.4 总体评价结果 20
第六章 风险分析 21
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 21
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 22
第七章 事前绩效评估 23
7.1 事前绩效评估方法 23
7.2 事前绩效评估内容 23
7.3 事前绩效评估结论 23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县余井二期城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为柘城县房产服务中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为柘城县房产服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	柘城县房产服务中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
机构性质	事业单位
法定代表人	刘子书
机构地址	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县房产服务中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于春富春江路西侧。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：本项目规划总用地面积 48,667.00 ㎡（约 73.00 亩），总建筑面积 120,000.00 ㎡。住宅设计居住户数为 950 户，可居住 3,325 人（每户均按 3.5 人计算）。户型设计为：80.00～140.00 ㎡。本项目拟出让土地

700.00 亩。

配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	征收情况			
	拆迁范围	征收房屋面积（㎡）	征收住宅户数（户）	涉及拆迁人数（人）
1	柘畦路东侧，天平佳苑西侧，兆凯家园北侧	140,000.00	640	2,240

（续）

序号	安置情况			
	工程或费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用			
1	主体建筑			
1.1	建筑工程	㎡	120,000.00	2,155.00
1.2	装饰工程	㎡	120,000.00	200.00
1.3	电气工程（强电）	㎡	120,000.00	100.00
1.4	电气工程（弱电）	㎡	120,000.00	60.00
1.5	给排水工程	㎡	120,000.00	80.00
1.6	暖通工程	㎡	120,000.00	45.00
1.7	消防工程	㎡	120,000.00	80.00
1.8	电梯工程	㎡	120,000.00	45.00
2	绿化提升工程			
2.1	道路工程	㎡	17,033.45	220.00
2.2	绿化工程	㎡	14,600.10	390.00
2.3	大门			
2.4	围墙	m	890.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			
1	安置费用			
1.1	征收房屋搬家费	㎡	140,000.00	住宅 4.00 元/㎡，非住宅 6.00 元/㎡
1.2	征收房屋临时安置费	㎡	140,000.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费	户	640	950.00

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 3 月，预计完工时间 2025 年 2 月。

1.8 项目手续

（一）列入国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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），柘城县余井二期城中村改造项目已纳入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

（二）立项手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得柘城县发展和改革委员会《关于柘城县余井二期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕139 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。

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为柘城县房产服务中心，主管部门为柘城县房产服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为柘城县房产服务中心，项目建设及运营单位均为柘城县房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由柘城县房产服务中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由柘城县房产服务中心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，由柘城县房产服务中心根据运营情况及时向当地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 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。柘城县政府从城市总体规划出发，逐步实施对城中村进行拆迁改造。基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 社会效益

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

2.3 经济效益

城中村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，结合城中村改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。项目建设促进了产业集聚效益的发挥，使集聚产业在该区域内得到了更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高，从而拉动当地的 GDP 增长。

2.4 项目公益性

城中村改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。城中村改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

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

投资估算内容包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

3.2 估算说明

1.《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016 版）；

2.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016 版）；

3.《河南省通用安装工程预算定额》（2016 版）；

4.《河南省市政工程预算定额》（2016 版）；

5.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

6.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

7.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

8.其它费用按有关规定计取。其中：

（1）前期工作咨询费：依据国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定计取；

（2）建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号计取；

（3）工程监理费：按国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号计取；

（4）工程勘察费：按第一部分工程费用的 0.60%计取；（5）工程设计费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号、豫计收费〔2002〕454 号计取；

（6）施工图预算编制费：按设计费的 10.00%计取；

（7）竣工图编制费：按设计费的 8.00%计取；

（8）环境影响咨询服务费：依据国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号文规定计取；

（9）场地准备费及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.70%计取；

（10）工程保险费：按第一部分工程费用的 0.30%计取；

（11）招投标代理服务费：依据国家计委计价格〔2002〕1980 号及发改价〔2011〕534 号文规定计取；

（12）施工图审查费：依据《河南省人民政府办公厅关于印发河南省全面推进建设工程领域联合审验实施方案的通知》（豫政办〔2018〕78 号）计取，本项目按第一部分工程费用的 1.80‰计取；

（13）造价咨询服务费：依据豫发改委收费 2510 号文规定计取；

（14）城市基础设施配套费：依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》规定；

（15）基本预备费：以第一部分建安工程费与第二部分工程建设其他费用为基数的 3.00%计取。

（16）利息：申请地方政府专项债券资金，利率 4.50%。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 42,000.00 万元，其中：工程费用 34,296.64 万元、工程建设其它费用 4,299.25 万元、预备费 1,145.11 万元、建设期利息 2,259.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	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	29,152.14	5,144.50		34,296.64			
1	主体建筑	28,203.00	4,977.00		33,180.00			
1.1	建筑工程	21,981.00	3,879.00		25,860.00	㎡	120,000.00	2,155.00
1.2	装饰工程	2,040.00	360.00		2,400.00	㎡	120,000.00	200.00
1.3	电气工程（强电）	1,020.00	180.00		1,200.00	㎡	120,000.00	100.00
1.4	电气工程（弱电）	612.00	108.00		720.00	㎡	120,000.00	60.00
1.5	给排水工程	816.00	144.00		960.00	㎡	120,000.00	80.00
1.6	暖通工程	459.00	81.00		540.00	㎡	120,000.00	45.00
1.7	消防工程	816.00	144.00		960.00	㎡	120,000.00	80.00
1.8	电梯工程	459.00	81.00		540.00	㎡	120,000.00	45.00
2	绿化提升工程	949.14	167.50		1,116.64			
2.1	道路工程	318.53	56.21		374.74	㎡	17,033.45	220.00
2.2	绿化工程	483.99	85.41		569.40	㎡	14,600.10	390.00
2.3	大门	33.15	5.85		39.00			
2.4	围墙	113.48	20.03		133.50	m	890.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			4,299.25	4,299.25			

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1	安置费用			1,124.80	1,124.80			
1.1	征收房屋搬家费			56.00	56.00	㎡	140,000.00	住宅 4.00 元/㎡，非住宅 6.00 元/㎡
1.2	征收房屋临时安置费			1,008.00	1,008.00	㎡	140,000.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			60.80	60.80	户	640	950.00
2	建设管理费			989.14	989.14			
2.1	建设单位管理费			371.80	371.80	财政部财建〔2016〕504 号		
2.2	建设工程监理费			617.34	617.34	国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号		
3	前期工作咨询费			28.00	28.00	国家计委计价格〔1999〕1283 号		
4	勘察设计费			1,069.61	1,069.61			
4.1	工程勘察费			205.78	205.78	第一部分工程费用的 0.60%		
4.2	工程设计费			732.06	732.06	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号、豫计收费〔2002〕454 号		
4.3	施工图预算编制费			73.21	73.21	设计费的 10.00%		
4.4	竣工图编制费			58.56	58.56	设计费的 8.00%		
5	环境影响咨询服务费			6.86	6.86	国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号		
6	场地准备费及临时设施费			240.08	240.08	按第一部分工程费用的 0.70%		
7	工程保险费			102.89	102.89	按第一部分工程费用的 0.30%		
8	招标代理服务费			42.70	42.70	计价格〔2002〕1980 号		

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
9	施工图审查费			61.73	61.73	按第一部分工程费用的 1.80‰		
10	造价咨询服务费			51.44	51.44	豫发改委收费〔2008〕2510 号		
11	城市基础设施配套费			582.00	582.00	依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》		
三	预备费			1,145.11	1,145.11	第一部分与第二部分总和的 3.00%		
四	建设期利息			2,259.00	2,259.00	申请债券 33,600.00 万元，利率 4.50%，24 个月		
五	总投资	29,152.14	5,144.50	7,703.36	42,000.00	一+二+三+四		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 42,000.00 万元，其中，财政预算资金 8,400.00 万元，专项债券资金 33,600.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第1年	第2年	合计	占比
财政预算资金	4,000.00	4,400.00	8,400.00	20.00%
专项债券资金	16,000.00	17,600.00	33,600.00	80.00%
合计	20,000.00	21,600.00	42,000.00	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 33,600.00 万元。其中：2023 年已使用2,000.00 万元，2024 年使用 2,000.00 万元；本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第 2 年	16,000.00	17,600.00		33,600.00	4.00%	1,344.00	1,344.00
第 3 年	33,600.00			33,600.00	4.00%	1,344.00	1,344.00
第 4 年	33,600.00			33,600.00	4.00%	1,344.00	1,344.00
第 5 年	33,600.00		16,000.00	16,000.00	4.00%	1,344.00	17,344.00
第 6 年	16,000.00		17,600.00	16,000.00	4.00%	640.00	18,240.00
合计		33,600.00	33,600.00			6,656.00	40,256.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 4 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	征收地块位置	项目收入	收入金额	占比
1	春富春江路西侧	土地出让收入	89,845.00	100.00%
合计			89,845.00	100.00%

（1）土地出让收入

A：拟出让土地面积：

本项目是新建项目，安置方式为异地安置，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 42,000.00 万元，本项目土地性质为住宅用地，腾出土地可供出让的亩数为 700.00 亩，基于谨慎性原则，存续期内前两年出让率按照 20.00%计算，后两年出让率按照 30.00%计算。

B：土地出让价格：

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	成交时间	摘牌单位	宗地位置	供应方式	出让面积		成交价格	单价
					平方米	亩	万元	万元/亩
1	2023	商丘立泰置业有限公司	融合宜居东侧、北湖路南侧	挂牌	52,539.66	78.81	9,141.96	116.00
2	2022	商丘市创元房地产开发有限公司	大连路西侧	挂牌	26,184.41	39.28	5,027.84	128.01
3	2022	柘城县金实置业有限公司	武陵山路西侧	挂牌	9,848.31	14.77	1,828.96	123.81
4	2022	柘城县金佳置业有限公司	规划路西侧、淮海路东侧	挂牌	64,469.68	96.70	11,962.24	123.70
5	2022	柘城县建明置业开发有限公司	学苑路南侧	挂牌	24,491.81	36.74	5,519.19	150.23
平均值								128.35

本项目出让单价按照柘城县近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，根据柘城县土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 128.35 万元/亩。则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
1	住宅用地出让收入			17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50	89,845.00

序号	项目	债券存续期						合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
	数量			140.00	140.00	210.00	210.00	
	单价			128.35	128.35	128.35	128.35	

3.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为 15.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	项目成本	5,064.92	5,064.92	7,597.38	7,597.38	25,324.60
1	土地出让基金及费用	1,838.90	1,838.90	2,758.36	2,758.36	9,194.52
	其中：上解省财政费用	539.07	539.07	808.61	808.61	2,695.36
	农业土地开发资金	42.00	42.00	63.00	63.00	210.00
	国有土地收益基金	359.38	359.38	539.07	539.07	1,796.90
	保障性安居工程资金	539.07	539.07	808.61	808.61	2,695.36
	土地开发费用	359.38	359.38	539.07	539.07	1,796.90
2	土地收益提取各类资金	3,226.02	3,226.02	4,839.02	4,839.02	16,130.08
	其中：教育资金	1,613.01	1,613.01	2,419.51	2,419.51	8,065.04
	农田水利建设资金	1,613.01	1,613.01	2,419.51	2,419.51	8,065.04

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

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	项目收入	17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50	89,845.00
1	住宅用地出让收入	17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50	89,845.00
	数量	140.00	140.00	210.00	210.00	

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
	单价	128.35	128.35	128.35	128.35	
二	项目成本	5,064.92	5,064.92	7,597.38	7,597.38	25,324.60
1	土地出让基金及费用	1,838.90	1,838.90	2,758.36	2,758.36	9,194.52
	其中：上解省财政费用	539.07	539.07	808.61	808.61	2,695.36
	农业土地开发资金	42.00	42.00	63.00	63.00	210.00
	国有土地收益基金	359.38	359.38	539.07	539.07	1,796.90
	保障性安居工程资金	539.07	539.07	808.61	808.61	2,695.36
	土地开发费用	359.38	359.38	539.07	539.07	1,796.90
2	土地收益提取各类资金	3,226.02	3,226.02	4,839.02	4,839.02	16,130.08
	其中：教育资金	1,613.01	1,613.01	2,419.51	2,419.51	8,065.04
	农田水利建设资金	1,613.01	1,613.01	2,419.51	2,419.51	8,065.04
三	净收益	12,904.08	12,904.08	19,356.12	19,356.12	64,520.40

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

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	89,845.00		17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
经营活动支出（含税费）	25,324.60		5,064.92	5,064.92	7,597.38	7,597.38
经营活动产生的现金净额	64,520.40		12,904.08	12,904.08	19,356.12	19,356.12
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	42,000.00	42,000.00				
投资活动产生的现金净额	-42,000.00	-42,000.00				
三、融资活动产生的现金						
财政资金	8,400.00	8,400.00				
债券资金	33,600.00	33,600.00				
银行借款						
偿还债券本金	33,600.00				16,000.00	17,600.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	4,672.00		1,344.00	1,344.00	1,344.00	640.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	3,728.00	42,000.00	-1,344.00	-1,344.00	-17,344.00	-18,240.00
四、净现金流量	26,248.40		11,560.08	11,560.08	2,012.12	1,116.12
五、累计现金流量	26,248.40		11,560.08	23,120.16	25,132.28	26,248.40

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		640.00	640.00	
第 2 年		1,344.00	1,344.00	
第 3 年		1,344.00	1,344.00	12,904.08
第 4 年		1,344.00	1,344.00	12,904.08
第 5 年	16,000.00	1,344.00	17,344.00	19,356.12
第 6 年	17,600.00	640.00	18,240.00	19,356.12
合计	33,600.00	6,656.00	40,256.00	64,520.40
本息覆盖倍数	1.60			

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 64,520.40 万元，应付债券本金及利息合计 40,256.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60 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。

柘城县西关村社区城中村改造项目
实施方案

日期：二〇二一年八月

目　录

第一章　项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 建设单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....1
1.5 建设规模及内容.....1
1.6 建设期.....2
1.7 项目总投资.....2
1.8 主要经济指标.....2
1.9 主管部门责任.....2
第二章　项目社会经济效益.....3
2.1 社会效益.....3
2.2 经济效益.....4
2.3 项目公益性.....5
第三章　项目投资估算与资金筹措.....7
3.1 估算范围.....7
3.2 估算说明.....7
3.3 投资估算.....7
3.4 资金筹措计划.....9
3.5 项目资金保障措施.....10
第四章　项目专项债券融资方案.....11
4.1 编制依据.....11
4.2 债券使用计划.....11
4.3 债券信息披露.....12
4.4 投资者保护措施.....12
第五章　项目收益与融资自求平衡分析.....14
5.1 应付债券本息情况.....14
5.2 经营现金流入.....14
5.3 项目本息覆盖倍数.....19
5.4 总体评价结果.....19
第六章　风险分析.....20

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....20
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....20
第七章 事前绩效评估.....22

第一章　项目概况

1.1 项目名称

柘城县西关村社区城中村改造项目。

1.2 建设单位

柘城县住房保障中心。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于商丘市柘城县余河坡西侧，春水路南侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司2021年2月出具的《柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕24号），本项目主要建设内容包括：城中村改造征收涉及村民220户、涉及征收660名村民，征收房屋建筑面积56,000.00㎡，可以出让土地260亩。具体情况是：

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积18,457.48㎡（27.686亩），总建筑面积48,000.00㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为400户，可居住1,200人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。

1.6 建设期

本项目计划建设工期24个月。开工日期2021年10月，完工日期2023年9月，由于项目资金未到位，工期延长，预计完工日期2024年12月。

1.7 项目总投资

本项目总投资16,160.00万元。

1.8 主要经济指标

序号	项目	单位	经济指标
1	主体建筑面积	㎡	48,000.00
2.1	道路工程面积	㎡	8,305.00
2.2	绿化工程面积	㎡	5,537.00
2.4	围墙	m	550.00
1.2	安置房建设面积	㎡	56,000.00
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移数量	户	220

1.9 主管部门责任

本项目主管部门是柘城县住房保障中心，项目单位为柘城县住房保障中心。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章　项目社会经济效益

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署，2009 年《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）提出：从 2009 年开始，力争利用 5 年左右时间基本完成集中成片棚户区改造，有条件的地区争取用 3 年时间基本完成。《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）也提出要加快实施各类棚户区改造。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照商丘市未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。该项目的建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

2.1 社会效益

项目的建设改善了居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进

城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快柘城县城市建设，促进柘城县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

1.加快了柘城县城市化进程，以适应城市居民居住需要。

2.节约集约用地效益明显。

3.可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。

4.促进柘城县相关行业的发展。

5.可以改善棚户区居民的住房条件。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给柘城县带来重大经济效益。

棚户区改造有利于拉动柘城县市政投资和消费，加速柘城县房地产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从

消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进柘城县消费的增长也是其他行业无法比拟的。

棚户区改造有利于改善柘城县低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善柘城县社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

棚户区改造有利于使柘城县城市土地实现集约高效利用，进一步改善柘城县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升柘城县城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

2.3 项目公益性

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，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，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展。

本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，

本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算为：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、其他费用、预备费用和建设期利息。

3.2 估算说明

1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3.《省政府办公厅关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》（豫政办〔2014〕168 号）；

4.《关于采用政府购买服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10 号）；

5.《柘城县城乡总体规划（2015-2030）》；

6.近期《商丘市建设工程材料基准价格信息》；

7.河南省相关造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资 16,160.00 万元，其中建筑工程费 13,168.31 万元，工程建设及其他费用 1,678.85 万元，预备费用 744.36 万元，建设期利息 568.48 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	11,193.07	1,975.24			13,168.31
1	主体建筑	10,815.06	1,908.54			12,723.60

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.1	建筑工程	7,429.00	1,311.00			8,740.00
1.2	装饰工程	1,861.16	328.44			2,189.60
1.3	电气工程（强电）	273.70	48.30			322.00
1.4	电气工程（弱电）	195.50	34.50			230.00
1.5	给排水工程	312.80	55.20			368.00
1.6	暖通工程	175.95	31.05			207.00
1.7	消防工程	391.00	69.00			460.00
1.8	电梯工程	175.95	31.05			207.00
2	绿化提升工程	378.01	66.70			444.71
2.1	道路工程	141.19	24.91			166.10
2.2	绿化工程	141.19	24.92			166.11
2.3	大门	25.50	4.50			30.00
2.4	围墙	70.13	12.37			82.50
二	工程建设其他费用				1,678.85	1,678.85
1	安置费用				446.50	446.50
1.1	征收房屋搬家费				22.40	22.40
1.2	征收房屋临时安置费				403.20	403.20
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费				20.90	20.90
2	建设管理费				338.43	338.43
2.1	建设单位管理费				167.24	167.24
2.2	建设工程监理费				171.19	171.19
3	前期工作咨询费				15.00	15.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4	勘察设计费				443.39	443.39
4.1	工程勘察费				144.85	144.85
4.2	工程设计费				253.00	253.00
4.3	施工图预算编制费				25.30	25.30
4.4	竣工图编制费				20.24	20.24
5	环境影响咨询服务费				2.63	2.63
6	场地准备费及临时设施费				92.18	92.18
7	工程保险费				39.50	39.50
8	招标代理服务费				32.55	32.55
9	施工图审查费				12.65	12.65
10	造价咨询服务费				32.92	32.92
11	城市基础设施配套费				223.10	223.10
三	预备费				744.36	744.36
四	建设期利息				568.48	568.48
五	总投资					16,160.00

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资 16,160.00 万元，其中财政资金安排 3,260.00 万元；拟申请债券资金 12,900.00 万元。

2.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	合计
1	财政投入	1,630.00	1,630.00		3,260.00
2	专项债券资金	6,400.00	4,000.00	2,500.00	12,900.00
合计		8,030.00	5,630.00	2,500.00	16,160.00

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划使用债券资金总额 12,900.00 万元，其中，已于2022年使用6400万元，已于2023年使用4000万元，2024年计划使用2,500.00万元；本次申请使用 2,500.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配

合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本。

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		6,400.00		6,400.00	4.50%	288.00	288.00
第 2 年	6,400.00	4,000.00		10,400.00	4.50%	468.00	468.00
第 3 年	10,400.00	2,500.00		12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 4 年	12,900.00			12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 5 年	12,900.00		6,400.00	6,500.00	4.50%	580.50	6,980.50
第 6 年	6,500.00		4,000.00	2,500.00	4.50%	292.50	4,292.50
第 7 年	2,500.00		2,500.00		4.50%	112.50	2,612.50
合计		12,900.00	12,900.00			2,902.50	15,802.50

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县西关村社区城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地（亩）	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县西关村社区城中村改造项目	余河坡西侧，春水路南侧	260.00	260.00	260.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县余河坡西侧，春水路南侧，地理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影

响。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让收入的3.00%提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。

③农业开发资金：土地出让面积*15.00元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为15.00元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

⑤新增建设用地有偿使用费：

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿

支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让收益的10.00%提取。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	出让收入	6,163.56	6,163.56	6,163.56	6,163.56	6,163.56	30,817.80
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	
2	土地出让基金及费用	666.63	666.63	666.63	666.63	666.63	3,333.15
2.1	上解省财政费用	184.91	184.91	184.91	184.91	184.91	924.55
2.2	农业土地开发资金	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	78.00
2.3	国有土地收益基金	123.27	123.27	123.27	123.27	123.27	616.35
2.4	保障性安居工程资金	184.91	184.91	184.91	184.91	184.91	924.55
2.5	土地开发费用	123.27	123.27	123.27	123.27	123.27	616.35
2.6	新增建设用地使用费	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	173.35
3	土地出让收益1-2	5,496.93	5,496.93	5,496.93	5,496.93	5,496.93	27,484.65
4	土地收益提取各类资金	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	5,496.90
4.1	教育资金	549.69	549.69	549.69	549.69	549.69	2,748.45
4.2	农田水利建设资金	549.69	549.69	549.69	549.69	549.69	2,748.45
5	成本合计	1,766.01	1,766.01	1,766.01	1,766.01	1,766.01	8,830.05
6	土地出让净收益3-4	4,397.55	4,397.55	4,397.55	4,397.55	4,397.55	21,987.75

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 21,987.75 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		288.00	288.00	
第 2 年		468.00	468.00	
第 3 年		580.50	580.50	4,397.55
第 4 年		580.50	580.50	4,397.55
第 5 年	6,400.00	580.50	6,980.50	4,397.55
第 6 年	4,000.00	292.50	4,292.50	4,397.55
第7年	2,500.00	112.50	2,612.50	4,397.55
合计	12,900.00	2,902.50	15,802.50	21,987.75
本息覆盖倍数	1.39			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 21,987.75 万元，应付债券本金及利息合计15,802.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源主要为土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知（以下简称办法），结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作，项目绩效目标如下：

地方政府专项债券项目绩效目标申报表

（2022年度）

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="4">柘城县周园社区城中村改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>柘城县住房保障中心</td><td>项目单位</td><td colspan="2">柘城县住房保障中心</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="3">16,160.00</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="3">3,260.00</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="3">12,900.00</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="6">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="6">本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积18,457.48㎡（27.686亩），总建筑面积48,000.00㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为400户，可居住1,200人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td colspan="2">指标值</td></tr>
<tr><td>产出指标</td><td>数量指标</td><td colspan="2">用地面积</td><td colspan="2">18,457.48平方米</td></tr>
</table>

指标			建筑面积	48,000.00 平方米
			建筑使用率	80%
		质量指标	竣工验收合格率	100%
			竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指标	项目按时开工建设	按计划完成
			项目建设按期完工	按计划完成
			项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	年运营成本	≤4,000.00 万元
	效益指标	经济效益指标	收益与融资平衡	平衡
			房屋建成后，实际使用率	≥80%
			节约土地面积	促进
			改善居住环境	改善
		生态效益指标	扬尘	达到污染分级分类管控标准
			气体排放	符合大气污染物综合排放标准（GB16297-1996）
			噪音	符合工业企业厂界环境噪声排放标准（GB12348—2008）
			固体废弃物	符合《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）
			污水	符合污水综合排放标准（GB8978-1996）
		可持续影响指标	房屋正常使用年限	5 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	企业、民众满意度	≥90%

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目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”。

柘城县碧水华庭城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二三年一月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 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 4
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 8
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 9
第三章 项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
第四章 项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 17
5.1 应付债券本息情况 17

5.2 经营现金流分析.....17
5.3 项目本息覆盖倍数.....25
5.4 总体评价结果.....25
第六章 风险分析.....26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....27
第七章 事前绩效评估.....29
7.1 事前绩效评估方法.....29
7.2 事前绩效评估内容.....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

柘城县碧水华庭城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为柘城县住房保障中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为柘城县住房保障中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
机构性质	事业单位
法定代表人	刘子书
机构地址	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
举办单位	柘城县住房和城乡建设管理局

柘城县住房保障中心系具备独立法人资格的事业单位，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北关大街东侧，华景路南侧。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：此次征收涉及村民185户、555人，征收房屋建筑面积60,000.00㎡。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法建筑，本项目拆迁采用原地安置方式。安置小区位于北关大街东侧，华景路南侧。规划总用地面积17,333.00㎡（约26亩），总建筑面积45,000.00㎡，全部为住宅建筑面积。

表1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	征收情况			
	拆迁范围	征收房屋面积（㎡）	征收住宅户数（户）	涉及拆迁人数（人）
1	北关大街东侧，华景路南侧	60,000.00	185	555

（续）

序号	安置情况			
	工程或费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用			
1	主体建筑			
1.1	建筑工程	㎡	45,000.00	2,155.00
1.2	装饰工程	㎡	45,000.00	200.00
1.3	电气工程（强电）	㎡	45,000.00	100.00
1.4	电气工程（弱电）	㎡	45,000.00	60.00
1.5	给排水工程	㎡	45,000.00	80.00
1.6	暖通工程	㎡	45,000.00	45.00
1.7	消防工程	㎡	45,000.00	80.00

序号	安置情况			
	工程或费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单位价值（元）
1.8	电梯工程	㎡	45,000.00	45.00
2	绿化提升工程			
2.1	道路工程	㎡	6,066.55	220.00
2.2	绿化工程	㎡	5,199.90	390.00
2.3	大门			
2.4	围墙	m	530.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			
1	征收房屋搬家费	㎡	60,000.00	住宅 4.00 元/㎡，非住宅 6.00 元/㎡

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 16,000.00 万元。其中：财政预算资金 3,200.00 万元，专项债券资金 12,800.00 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	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年 1-5 月	合计	占比
财政预算资金	1,000.00	1,200.00	1,000.00	3,200.00	20.00%
专项债券资金	2,000.00	3,000.00	7,800.00	12,800.00	80.00%
合计	3,000.00	4,200.00	8,800.00	16,000.00	100.00%
占比	19.00%	26.00%	55.00%	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；

本项目已取得柘城县发展和改革委员会《关于柘城县碧水华庭城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕140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。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用

制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为柘城县住房保障中心，主管部门为柘城县住房保障中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为柘城县住房保障中心，项目建设及运营单位均为柘城县住房保障中心。

关于项目债券资金使用，由柘城县住房保障中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由柘城县住房保障中心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，由柘城县住房保障中心根据运营情况及时向财政局上缴项目运营收益，由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 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，柘城县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，本项目是对项目周边区域进行拆迁改造。现有住房大部分为上世纪70-80年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅、国家开发银行股份有限公司河南省分行《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）的发布为本项目带来了巨大的发展契机和强大的融资平台和政策支持。

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《国务院办公厅关于进一步加强城中村改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、河南省人民政府《《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照柘城县城区发展定位，现有棚户区内无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施，为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障，同时也将满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一，对城市整体形象的提升起到显著作用。

2.4 经济效益

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强

支撑。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于社会经济发展，都起到十分重要的作用。

2.5 项目公益性

根据政府相关文件，项目建成后可使项目区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，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

项目估算范围包括：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。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用；

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照（财建〔2016〕504 号）文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10 号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格（〔2015〕19 号）文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980 号）文件确定的费率进行计算。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 16,000.00 万元，其中：工程费用 12,897.26 万元、工程建设其他费用 1,772.12 万元、基本预备费 439.62 万元、建设期利息 891.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	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	10,962.67	1,934.59		12,897.26			
1	主体建筑	10,576.12	1,866.38		12,442.50			
1.1	建筑工程	8,242.86	1,454.62		9,697.48	㎡	45,000.00	2,155.00
1.2	装饰工程	765.00	135.00		900.00	㎡	45,000.00	200.00
1.3	电气工程（强电）	382.50	67.50		450.00	㎡	45,000.00	100.00
1.4	电气工程（弱电）	229.50	40.50		270.00	㎡	45,000.00	60.00
1.5	给排水工程	306.00	54.00		360.00	㎡	45,000.00	80.00
1.6	暖通工程	172.13	30.38		202.51	㎡	45,000.00	45.00
1.7	消防工程	306.00	54.00		360.00	㎡	45,000.00	80.00
1.8	电梯工程	172.13	30.38		202.51	㎡	45,000.00	45.00
2	绿化提升工程	386.55	68.21		454.76			
2.1	道路工程	113.44	20.01		133.45	㎡	6,066.55	220.00
2.2	绿化工程	172.38	30.42		202.80	㎡	5,199.90	390.00
2.3	大门	33.15	5.85		39.00			
2.4	围墙	67.58	11.93		79.51	m	530.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			1,772.12	1,772.12			

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1	安置费用			473.58	473.58			
1.1	征收房屋搬家费			24.00	24.00	㎡	60,000.00	
1.2	征收房屋临时安置费			432.00	432.00	㎡	60,000.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			17.58	17.58	户	185	950.00
2	建设管理费			432.69	432.69			
2.1	建设单位管理费			164.43	164.43			
2.2	建设工程监理费			268.26	268.26			
3	前期工作咨询费			20.00	20.00			
4	勘察设计费			421.50	421.50			
4.1	工程勘察费			77.39	77.39			
4.2	工程设计费			291.62	291.62			
4.3	施工图预算编制费			29.16	29.16			
4.4	竣工图编制费			23.33	23.33			
5	环境影响咨询服务费			2.58	2.58			
6	场地准备费及临时设施费			90.26	90.26			
7	工程保险费			38.69	38.69			
8	招标代理服务费			32.00	32.00			
9	施工图审查费			23.22	23.22			

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
10	造价咨询服务费			19.35	19.35			
11	城市基础设施配套费			218.25	218.25			
三	预备费			439.62	439.62			
四	建设期利息			891.00	891.00			
五	总投资				16,000.00			

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。

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12,800.00万元。其中：2023年已使用2,000.00万元，2024年计划使用3,000.00万元，2025年计划使用7,800.00万元；本次申请使用3,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	增加本金	偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	3,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 3 年	5,000.00	7,800.00		12,800.00	4.50%	576.00	576.00
第 4 年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
第 5 年	12,800.00		2,000.00	10,800.00	4.50%	576.00	2,576.00
第 6 年	10,800.00		3,000.00	7,800.00	4.50%	486.00	3,486.00
第 7 年	7,800.00		7,800.00		4.50%	351.00	8,151.00
合计		12,800.00	12,800.00			2,880.00	15,680.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），收益期4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	征收地块位置	项目收入	收入金额	占比
1	北关大街东侧，华景路南侧	土地出让收入	35,100.00	100.00%
合计			**35,100.00**	**100.00%**

（1）土地出让收入

A：拟出让土地面积：

本项目是新建项目，安置方式为原地安置，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为16,000.00万元，本项目腾出土地可供出让的土地为300.00亩，全部为住宅土地。

B：土地出让价格：

根据柘城县土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价117.00万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	期限（年）	成交时间	成交价（万元/亩）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.6

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	期限（年）	成交时间	成交价（万元/亩）
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120
平均值								117.00

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第4年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
一	项目收入				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00	35,100.00
1	住宅用地出让收入				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00	35,100.00
	数量（亩）				75.00	75.00	75.00	75.00	300.00
	单价（万元/亩）				117.00	117.00	117.00	117.00	

3.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建

类型	征收标准
	〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	**项目成本**				**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**9,223.20**
1	**土地出让基金及费用**				**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**3,600.00**
	其中：上解省财政费用				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	农业土地开发资金				22.50	22.50	22.50	22.50	90.00
	国有土地收益基金				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
	保障性安居工程资金				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	土地开发费用				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
2	**土地收益提取各类资金**				**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**5,623.20**
	其中：教育资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60
	农田水利建设资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60

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 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	**项目收入**				**8,775.00**	**8,775.00**	**8,775.00**	**8,775.00**	**35,100.00**
1	**住宅用地出让收入**				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00	**35,100.00**
	数量				75.00	75.00	75.00	75.00	300.00
	单价				117.00	117.00	117.00	117.00	468.00
二	**项目成本**				**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**9,223.20**
1	**土地出让基金及费用**				**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**3,600.00**
	其中：上解省财政费用				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	农业土地开发资金				22.50	22.50	22.50	22.50	90.00
	国有土地收益基金				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
	保障性安居工程资金				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	土地开发费用				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
2	**土地收益提取各类资金**				**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**5,623.20**
	其中：教育资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
	农田水利建设资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60
三	**净收益**				**6,469.20**	**6,469.20**	**6,469.20**	**6,469.20**	**25,876.80**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	35,100.00				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00
经营活动支出（含税费）	9,223.20				2,305.80	2,305.80	2,305.80	2,305.80
经营活动产生的现金净额	25,876.80				6,469.20	6,469.20	6,469.20	6,469.20
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	16,000.00	4,000.00	4,200.00	7,800.00				
投资活动产生的现金净额	-16,000.00	-4,000.00	-4,200.00	-7,800.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	3,200.00	2,000.00	1,200.00					
债券资金	12,800.00	2,000.00	3,000.00	7,800.00				

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
银行借款								
偿还债券本金	12,800.00					2,000.00	3,000.00	7,800.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,989.00				576.00	576.00	576.00	261.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	1,211.00	4,000.00	4,200.00	7,800.00	-576.00	-2,576.00	-3,576.00	-8,061.00
四、净现金流量	11,087.80		-		5,893.20	3,893.20	2,893.20	-1,591.80
五、累计现金流量	11,087.80		-		5,893.20	9,786.40	12,679.60	11,087.80

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		90.00	90.00	
第 2 年		225.00	225.00	
第 3 年		576.00	576.00	
第 4 年		576.00	576.00	6,469.20
第 5 年	2,000.00	576.00	2,576.00	6,469.20
第 6 年	3,000.00	486.00	3,486.00	6,469.20
第 7 年	7,800.00	351.00	8,151.00	6,469.20
合计	12,800.00	2,880.00	15,680.00	25,876.80
本息覆盖倍数	1.65			

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 25,876.80 万元，应付债券本金及利息合计 15,680.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.65 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。

周口市东新区罗庄棚户区改造项目
（乾和家园 B 区）
实施方案

2020 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 建设地点 1

1.5 建设规模及内容 1

1.6 建设期 1

1.7 项目总投资 2

1.8 项目的必要性 2

1.9 主管部门责任 3

第二章 项目社会经济效益 4

2.1 社会效益 4

2.2 经济效益 4

2.3 项目公益性 5

第三章 项目投资估算与资金筹措 7

3.1 估算范围 7

3.2 估算说明 7

3.3 估算依据 8

3.4 投资估算 8

3.5 资金筹措计划 9

3.6 项目资金保障措施.....9
第四章 项目专项债券融资方案.....10
4.1 编制依据.....10
4.2 债券使用计划.....10
4.3 债券规模和期限安排.....11
4.4 投资者保护措施.....11
4.5 信息披露工作.....11
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....13
5.1 项目收益.....13
5.2 融资本息.....15
5.3 资金平衡分析.....16
5.4 结论.....16
第六章 风险分析.....17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....17
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....17
第七章 项目事前绩效评估.....19
7.1 事前评估方法.....19
7.2 评估内容.....19
7.3 事前绩效评估结论.....20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）

1.2 项目单位

周口市城乡一体化示范区招商引资服务局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目安置区位于周口市东新区建设大庆路东侧，建设路南侧。

1.5 建设规模及内容

项目征收村民 310.00 户，征收面积 121,220.00 平方米。项目安置区建设用地面积 23,047.00 平方米，总建筑面积 94,949.00 平方米，其中：地上建筑面积 74,450.00 平方米，地下建筑面积 20,499.00 平方米。安置房建筑面积 59,602.00 平方米，配套服务用房建筑面积 14,848.00 平方米（包括托儿所 1,750.00 平方米、物业管理用房 930.00 平方米、警务室 200.00 平方米、收发室 150.00 平方米、活动中心 1,900.00 平方米、社区党建中心 1,100.00 平方米、沿街商业 8,818.00 平方米），地下室建筑面积 2,471.00 平方米（设计停车位 70.00 个），地下车库建筑面积 18,028.00 平方米（设计停车位 515.00 个），设置机动车位 585.00 个。项目总套数 667.00 套，其中：新建安置房 546.00 套，货币化安置 121.00 套。同时配套道路、绿化、变配电、给水、雨水、污水等附属设施。

改造性质为城中村改造，征收村庄土地为集体建设用地。

1.6 建设期

本项目从可行性研究报告编制到竣工交付使用，计划安排建设期为 36 个月。

1.7 项目总投资

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）总投资 55,882.00 万元。其中：住宅部分总投资 53,952.00 万元，商业投资 1,930.00 万元。

1.8 项目的必要性

棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。根据周口市政府相关文件，本项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划。项目建成后可使周口市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

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、住宅和商贸设施。周口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。

随着本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区， 可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可 供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于周口市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

1.9 主管部门责任

主管部门和项目单位将在合法合规、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对应的政府基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

（2）有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的周口市东新区，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

（3）有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

2.2 经济效益

周口市棚户区改造项目，可以促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。项目是一项深得民心的德政工程、福利工程。本项目作为棚户区改造工作，项目完成后，对于推进及加速城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

同时，本项目建设所需的大部分建筑材料和运输设备将由本地区供应，将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇。项目建成后，环境的改善将吸引外来投资建企提供就业机会，可引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

2.3 项目公益性

（1）社会效益

①有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

②有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的周口市城乡一体化示范区，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

③有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

（2）社会综合评价

本项目的建设，能够改善城市环境，营造良好人居条件，促进老城区、城乡一体化示范区、港口物流园区协调发展，可以完善城市功能，提高城市品位，改善居民生活质量，对当地社会、经济发展起到积极的推动作用。虽然可能对拆迁居民和生态环境产生一些不利影响因素，但只要考虑广大人民群众的利益，切实解决好被拆迁居民的安置补偿问题，采取必要的环保措施就能消除不利因素，保证项目顺利实施。由于周口市政府对项目拆迁安置工作有明确的安排，因此本项目社会风险很小。

社区和城乡道路直接投资建设和后续周边地区的开发所产生的“乘数效应”将为项目区及整个周口市至少带来 2—3 倍于建设投资的经济和社会效益，同时解决大量的劳动力就业，将发挥极大的经济和社会效益。

推进城市棚户区（城中村）、工矿棚户区改造工作,是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措,是省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房

条件做出的重大决策,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。

本项目建成后的安置房住宅小区，不仅符合周口市整体规划，项目改造后可达到缓解城区的交通拥堵状况，改善交通出行条件和居住环境，加快城市化进程，对周口市经济社会发展具有积极推动作用。

项目的建设符合国家产业政策，符合地方政府规划方案，建设方案合理，环境保护和劳动卫生得到有效控制和管理，建设条件具备，土地出让规模合理，项目投资在计划范围内，经济效益显著，具有一定的抗风险能力。项目的建设将极大的促进周口市城乡一体化示范区的经济发展，加快城乡一体化示范区优势产业的形成，因此，项目的建设是必要和可行的。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

3.2 估算说明

1、建设工程费用根据类似工程决算，并参考周口市建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、其它费用按有关规定计取：

(1)土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格 120 万元/亩计入；

(2)建设单位管理费：按财建(2016)504 号文规定，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(3) 前期咨询费：参照计价字[1999]1287 号文规定，按市场价格计入；

(4) 环境影响评价费：根据计价格［2002］125 号文规定，按市场价格计入；

(5)勘察、设计费：参照计价格[2002]10 号文规定计入；

(6)工程监理费：按发改价格[2007]670 号文件规定，以第一部分工程建设费用为基数，按工程费用的百分比计入；

（7）招标代理服务费：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

（8）施工图设计审查费：按设计费的 6%计入；

（9）概预算编制费：按勘察、设计费的 10%计入；

（10）其他前期费用：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程费用为

基数，按比例计入。

3、工程预备费

工程预备费按工程费用和其它费用之和的8%计算。

3.3 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、《河南省通用安装工程预算定额》HA02-31-2016；

3、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

4、《周口建设工程造价信息》2018年第1季度；

5、当地类似工程造价指标；

6、项目设计方案。

7、项目征收安置方案。

3.4 投资估算

（1）项目总投资估算

项目总投资 55,882.00 万元。其中：住宅部分总投资 53,952.00 万元，商业投资1,930.00万元。

项目住宅部分总投资 53,952.00 万元，其中：工程费用 40,944.00 万元，工程建设 5,558.86 万元（包括安置区新征土地费用 4,148.40 万元），工程预备费3,720.23万元，其他费用3728.90万元。

项目商业部分总投资 1,930.00 万元，其中：工程费用 1,613.70 万元，工程建设84.87万元，工程预备费135.89万元，其他费用95.55万元。

具体构成见下表：

项目总投资构成表

序号	项目名称	工程投资（万元）	占总投资比例（%）
一	**住宅部分投资**	**53,952.00**	**97.11**
1	建安工程费	40,944.00	74.38
2	工程建设	5,558.86	9.35
3	预备费	3,720.23	6.70
4	其他费用	3,728.90	6.69
二	**商业部分投资**	**1,930.00**	**2.89**
1	建安工程费	1,613.70	2.42
2	工程建设	84.87	0.13
3	预备费	135.89	0.20
4	其他费用	95.55	0.13
三	**总投资**	**55,882.00**	**100.00**

3.5 资金筹措计划

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）总投资金额为 55,882.00 万元，其中本级财政预算安排资金 47,882.00 万元，计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元。

3.6 项目资金保障措施

（1）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；

（2）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；

（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）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

（4）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；

（8）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

（9） 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）。

4.2 债券使用计划

本项目拟申请使用地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 2,300.00 万元，2021 年使用债券资金 2,489.00 万元，2022 年使用债券资金 1,000.00 万元，计划 2024 年申请使用债券资金 2,211.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请专项债券资金 8,000.00 万元，期限为 5 年，每年支付利息，到期后一次性偿还本金。

4.4 投资者保护措施

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落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣贯工作，项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益效益。

4.5 信息披露工作

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政

府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（1）项目收益来源

项目收入为本项目腾出土地的土地使用权出让收入。根据周口市房地产信息网公告的土地出让信息，拟选取与本次拟出让土地距离较近的 4 宗已成交地块，并考虑本次拟出让土地与上述宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
ZK2019-50	大庆路东侧、庆丰路南侧、颍河中路北侧	53,836.18	商住	36,824.00	456.00
ZK2018-18	周口市天三路南侧、支五路东侧、鹿邑路西侧、庆丰东路北侧	69,125.05	商住	23,178.00	223.54
ZK2018-24	周口市光明路北侧、郸城路西侧、周口天鹅职专东侧	94,211.07	商住	50,298.00	355.93
ZK2018-74	周口市八一大道东侧、淮河路北侧	64,187.22	商住	28,455.00	295.54
平均值					332.75

（2）项目收入测算

1）收入预测假设条件

根据周口市 2019 年土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 4 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 4 宗已出让土地平均单价 332.75 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.74%，基于谨慎性原则要求，以 8.00%计算居住用地土地价格的增长，然后分别以 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于自融资开始日起第五年挂牌出让，则预测自融资开始日起第五年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以 2020 年预计增速的 100.00%预测	以 2020 年预计增速的 90.00%预测	以 2020 年预计增速的 80.00%预测
周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）	332.75	488.92	471.08	453.76

2）土地出让收入预测

分别以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地自融资开始日起第五年出让金收入分别为 16,427.63 万元、15,828.21 万元、15,246.26 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

假设 GDP 增速 8%	预计出让面积（亩）	预计出让用地 单价（万元/亩）	预计地块出让收入（万元）
100%完成增长目标	33.60	488.92	16,427.63
90%完成增长目标	33.60	471.08	15,828.21
80%完成增长目标	33.60	453.76	15,246.26

3）项目成本估算

分别以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地出让成本，测算本次拟出让成本分别为：4,388.87 万元、4,230.62 万元、 4,076.99 万元。

单位：人民币万元

项目	100%完成增长目标	90%完成增长目标	80%完成增长目标
上缴省级出让金	492.83	474.85	457.39
新增建设土地有偿使用费	44.80	44.80	44.80
提取国有土地收益金	328.55	316.56	304.93
提取农业开发基金	20.16	20.16	20.16
提取廉租房基金	492.83	474.85	457.39
提取教育基金	1,504.85	1,449.70	1,396.16
提取水利基金	1,504.85	1,449.70	1,396.16
合计	**4,388.87**	**4,230.62**	**4,076.99**

（3）可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，分别以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算，测算周口市本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益分别为：36,600.00 万元、35,258.76 万元、33,956.59 万元。情况如下：

单位：人民币万元

假设GDP增速8%	预计地块出让收入	预计地块出让成本	预计用于资金平衡的收入
100%完成增长目标	16,427.63	4,388.87	12,038.76
90%完成增长目标	15,828.21	4,230.62	11,597.59
80%完成增长目标	15,246.26	4,076.99	11,169.27

5.2 融资本息

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）拟申请使用债券资金 8,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 2,300.00 万元，2021 年使用债券资金 2,489.00 万元，2022 年使用债券资金 1,000.00 万元，计划 2024 年申请使

用债券资金 2,211.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元。假设债券利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年应付利息金额	当年还本付息金额
2020		2,300.00		2,300.00	4.50%		-
2021	2,300.00	2,489.00		4,789.00	4.50%	103.50	103.50
2022	4,789.00	1,000.00		5,789.00	4.50%	215.51	215.51
2023	5,789.00			5,789.00	4.50%	260.51	260.51
2024	5,789.00	2,211.00		8,000.00	4.50%	260.51	260.51
2025	8,000.00		2,300.00	5,700.00	4.50%	360.00	2,660.00
2026	5,700.00		2,489.00	3,211.00	4.50%	256.50	2,745.50
2027	3,211.00		1,000.00	2,211.00	4.50%	144.50	1,144.50
2028	2,211.00			2,211.00	4.50%	99.50	99.50
2029	2,211.00		2,211.00	-	4.50%	99.50	2,310.50
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**1,800.00**	**9,800.00**

5.3 资金平衡分析

单位：人民币万元

GDP增速8.0%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
100%完成增长目标	12,038.76	9,800.00	1.23
90%完成增长目标	11,597.59	9,800.00	1.18
80%完成增长目标	11,169.27	9,800.00	1.14

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，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

项目实施过程中对附近居民会造成一定影响，周边居民可能会向上级部门投诉反映，甚至发生冲突。在拆迁过程中可能会造成噪声污染，影响出行，也会一定程度影响周边居民正常生产。

为应对上述风险，可做好前期的宣传工作，加强政府与当地群众的沟通和交流。建立相应的管理机制，加强社会与政府有关部门的管理配合。文明拆迁，尽可能加快速度。加强和完善运营管理制度，妥善处理社会矛盾。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）经济增长不及预期的风险

储备土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入注入时间。

为应对上述风险，政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时调整，保持经济平稳较快增长。

（2）运营成本超出预期的风险

控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资风险及控制措施

城中村改造项目投入资金数目较大，单靠自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单

位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

（2）偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

（3）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在生意人交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

第七章 项目事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好地发挥财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推动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《项目支出绩效评价管理办法》(财预(2020)10 号)和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预(2021)61 号)的文件要求，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。对本项日开展了事前绩效评估工作，具体评估情况如下:

7.1 事前评估方法

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 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，自有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。

事前绩效评估政策项目绩效目标申报表

（2022 年度）

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="7">周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）</td></tr>
<tr><td colspan="2">主管部 门</td><td colspan="2">周口市城乡一体化示范区住房和城 乡建设局</td><td colspan="2">单位名称</td><td colspan="2">周口市城乡开发投资 有限公司</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">项目资 金（万 元）</td><td colspan="2">实施期资金总额</td><td>55,882.00</td><td colspan="2">年度资金总额</td><td colspan="2">55,882.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：本级财政安排预算资金</td><td>47,882.00</td><td colspan="2">其中：本级财政安排预算资金</td><td colspan="2">47,882.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td>8,000.00</td><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="2">8,000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="4">实施期目标</td><td colspan="4">年度目标</td></tr>
<tr><td colspan="4">目标 1：加快推进周口市保障性安居工程建设步伐，提升城市居民居住水平， 改善城市环境，完善城市功能。
目标 2、拟改造城中村总建筑面积 94949 ㎡；项目总套数 667 套，其中新建安置房 546 套，货币化安置 121 套，同时配套道路、绿 化、变配电、车位等附属设施，配套基 础设施道路及地面硬化 7306 ㎡。</td><td colspan="4">目标 1：加快推进周口市保障性安居工程建设步伐，提升城市居民居住水平，改善 城市环境，完善城市功能。
目标 2、拟改造城中村总建筑面积 94949 ㎡；项目总套数 667 套，其中新建安置房 546 套，货币化安置 121 套，同时配套道路、绿化、变配电、 车位等附属设施，配套基础设施道路及地 面硬化 7306 ㎡。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">绩效指标</td><td>一 级</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产 出 指 标</td><td rowspan="3">数量指标</td><td>征收面积</td><td>123080 ㎡</td><td rowspan="3">数量指标</td><td>征收面积</td><td>123080 ㎡</td></tr>
<tr><td>总建筑面 积</td><td>94949 ㎡</td><td>总建筑面积</td><td>94949 ㎡</td></tr>
<tr><td>项目总套 数</td><td>667 套</td><td>项目总套数</td><td>667 套</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="2"></td><td>时效指标</td><td>完成及时率/性</td><td>3 年</td><td>时效指标</td><td>完成及时率/ 性</td><td>1 年</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>预算成本控制在</td><td>≤55882 万元</td><td>成本指标</td><td>预算成本控制在</td><td>≤55882 万元</td></tr>
<tr><td>效 益 指 标</td><td>经济效益指标</td><td>项目收益的债券本息覆盖倍数</td><td>1.23 倍</td><td>经济效益指标</td><td>项目收益的债券本息覆盖倍数</td><td>1.23 倍</td></tr>
</table>

		社会效益指标	施工事故发生数	0	社会效益指标	施工事故发数	0
			城市形象及居民居住水平提升	提升		城市形象及居民居住水平提升	提升
		生态效益指标	科学统一规划，提升海绵城 市建设水平	提升	生态效益指标	科学统一划，提升海绵 城市建设水平	提升
		可持续影响指标	促进城市可持续发展	持续	可持续影响指标	促进城市可持续发展	持续
	满意度指标	服务对象满意度指标	辖区群众满意度	≥90%	服务对象满意度指标	辖区群众满意度	≥90%

沙颍河片区棚户区改造项目
（川汇区中州嘉苑 F 区）
实施方案

项目单位盖章：

主管部门盖章：

财政局盖章：

日期：二〇二二年六月

目　录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 项目位置.....1
1.5 建设规模及内容.....1
1.6 建设期.....1
1.7 项目总投资.....2
1.8 主要技术经济指标.....2
1.9 主管部门责任.....3
第二章 项目社会经济效益.....4
2.1 社会效益.....4
2.2 经济效益.....4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....6
3.1 估算范围.....6
3.2 估算依据.....6
3.3 投资估算.....6
3.4 资金筹措计划.....6
3.5 项目资金保障措施.....7
第四章 项目专项债券融资方案.....8
4.1 编制依据.....8

4.2 债券使用规模及期限 8
4.3 投资者保护措施 9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 10
5.1 经营现金流入 10
5.2 经营现金流出 12
5.3 项目收益预测 14
5.4 项目本息覆盖倍数 15
5.5 总体评价结论 16
第六章 风险分析 17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17
第七章 项目事前绩效评估 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）。

1.2 项目单位

周口市川汇区住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 项目位置

本项目拟选址位于北纵二路以东，永宁路以南，中州路以西。

1.5 建设规模及内容

总用地面积 85230.2 平方米，其中西地块 47037.49 平方米，东地块 38192.71 平方米。总建筑面积 334846.11 平方米，地上建筑面积 262105.39 平方米，其中：住宅建筑面积 248670.4 平方米，公共配套建筑面积 13435 平方米（包含：商业建筑面积 12035 平方米，社区用房建筑面积 600 平方米，电力消防等配套设施建筑面积 800 平方米）；地下建筑面积 72740.72 平方米，其中：储藏室建筑面积 10440.72 平方米，地下车库建筑面积 62300 平方米。

1.6 建设期

项目建设期 66 个月，自 2019 年 6 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 274,612.17 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目规模			
1	拆迁建筑面积	㎡	580000	
1.1	住宅建筑面积	㎡	540000	
1.2	非住宅建筑面积	㎡	40000	
2	拆迁户数	户	1800	
二	建设规模与内容			
1	规划用地面积	㎡	85230.2	约127.84亩
2	总建筑面积	㎡	334846.11	
2.1	地上建筑面积	㎡	262105.39	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	248670.4	
2.1.2	公共配套建筑面积	㎡	13435	
2.1.2.1	商业建筑面积	㎡	12035	
2.1.2.2	社区用房建筑面积	㎡	600	
2.1.2.3	电力消防等配套设施建筑面积	㎡	800	
2.2	地下建筑面积	㎡	72740.72	
2.2.1	储藏室建筑面积	㎡	10440.72	
2.2.2	地下车库建筑面积	㎡	62300	
3	建筑基底面积	㎡	16666.22	
4	道路、广场硬化面积	㎡	38733.41	
5	绿化率	%	35	
6	容积率		3.08	
7	建筑密度	%	19.55	
8	住宅总套数	套	2138	
8.1	安置房套数	套	1760	
8.2	商品房套数	套	378	
9	总机动车位	个	2700	
10	非机动车位	个	3207	

序号	名称	单位	数值	备注
11	绿化面积	㎡	29830.57	

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为周口市川汇区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位在依法合规、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。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

（2）有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

（3）有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给本地区带来重大经济效益。

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

（2）棚户区改造有利于拉动本地区市政投资和消费，加速本地区相关产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就

业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（3）棚户区改造有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善本地区社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

（4）棚户区改造有利于使本城市土地实现集约高效利用，进一步改善本地区城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升本地区城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

1、项目征收补偿安置方案；

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；

6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 274,612.17 万元，其中工程建设费用 96,615.59 万元，工程建设其他费用 136,762.67 万元（其中土地费用 19,176.00 万元，拆迁安置费 111,123.00 万元），基本预备费 11,668.91 万元，建设期利息 29,565.00 万元。

3.4 资金筹措计划

1、资金筹措计划

本项目所需资金由项目单位自筹、申请政府专项债券资金方式筹措：其中项目单位自筹 55,612.17 万元，申请债券资金 219,000.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	金额	占比（%）
单位自筹	55,612.17	20.25%
专项债券资金	219,000.00	79.75%
总投资	**274,612.17**	**100.00**

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	合计
1	单位自筹	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,612.17	55,612.17
2	专项债券资金	14,300.00	9,000.00		195,700.00	219,000.00
合计		**29,300.00**	**24,000.00**	**15,000.00**	**206,312.17**	**274,612.17**

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（4）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券使用规模及期限

本项目计划申请使用专项债券资金总额219,000.00万元，已于2021年使用债券资金14,300.00万元，已于2022年使用债券资金9,000.00万元，已于2024年使用债券资金4,800.00万元，本次申请使用7700.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

本次专项债券申请使用后，根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1. 基本假设条件

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

2. 现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2,300.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 170.00 万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 6%计算商住用地土地价格的增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3 年至 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积（亩）			690.00	690.00	920.00	2,300.00
单价（万元/亩）	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60

5.2 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，周口市周边土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金；

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人

民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2008〕48 号）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准 12 元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

7、农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
农业土地开发资金			414.00	414.00	552.00	1,380.00
国有土地收益基金			2,635.94	2,794.09	3,949.01	9,379.04
新增建设用地有偿使用费			552.00	552.00	736.00	1,840.00
保障性安居工程资金			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
教育资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
农田水利建设资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
合计			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46

5.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 335,069.14 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.88	335,069.14

5.4 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为335,069.14万元；计算的本息覆盖倍数为1.25倍。具体计算明细如下表：

自申请之日起本项目应付债券本息计算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年还本付息合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50
第 4 年	23,300.00	195,700.00		219,000.00	4.50%	9,855.00
第 5 年	219,000.00		14,300.00	204,700.00	4.50%	24,155.00
第 6 年	204,700.00		9,000.00	195,700.00	4.50%	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50
第 8 年	195,700.00		195,700.00		4.50%	204,506.50
合计		219,000.00	219,000.00			268,275.00

自申请之日起项目本息覆盖倍数计算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		643.50	643.50	
第 2 年		1,048.50	1,048.50	
第 3 年		1,048.50	1,048.50	94,120.96
第 4 年		9,855.00	9,855.00	99,814.28
第 5 年	14,300.00	9,855.00	24,155.00	141,133.88
第 6 年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	
第 7 年		8,806.50	8,806.50	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 8 年	195,700.00	8,806.50	204,506.50	
合计	219,000.00	49,275.00	268,275.00	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 335,069.14 万元，应付债券本金及利息合计 268,275.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的发展，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏

差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 项目事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61 号的通知（以下简称办法），结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作，项目绩效目标如下：

绩效目标	实施目标			
	目标 1：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 目标 2：完善城市功能、提高城市品味需要，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：建筑面积	334846.11 ㎡
			指标 2：运营后出租面积	2300 亩
		质量指标	指标 1：项目工程阶段施工质量达标率	100%
			指标 2：项目工程竣工验收合格	100%
		时效指标	指标 1：项目开工完成率	100%
			指标 2：项目按期完成率	100%
		成本指标	指标 1：工程年度投资资金	100%
			指标 2：成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1：直接经济效益	> 111689 万元/年
			指标 2：间接经济效益	显著
		社会效益指标	指标 1：人居环境优化率	100%
			指标 2：促进土地集约高效利用率	100%
		生态效益指标	指标 1：扬尘控制有效性	有效

		可持续影响指标	指标 1：项目可持续发展年限	＞50 年
			指标 2：对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：群众对棚改项目的满意度	＞90%
			指标 2：投诉率	＜0.5%

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目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”。

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）

实施方案

日期：二〇二四年一月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目参与单位 1

1.3 项目性质 2

1.4 建设地点 2

1.5 建设规模及内容 3

1.6 建设期 6

1.7 总投资及资金筹措 6

1.8 项目手续 7

1.9 债券资金使用合规性 7

1.10 项目资金保障措施 8

1.11 主管部门责任 8

1.12 项目主体及运作模式 8

第二章 项目社会经济效益 10

2.1 项目的提出 10

2.2 政策背景 10

2.3 社会效益 11

2.4 经济效益 11

2.5 项目公益性 12

第三章 项目投资估算 13

3.1 估算范围 13

3.2 估算说明 13

3.3 投资估算表 13

第四章 项目专项债券融资方案 17

4.1 编制依据 17

4.2 债券使用计划及期限 18

4.3 债券信息披露 18

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 20

5.1 应付债券本息情况 20

5.2 经营现金流分析 20
5.3 项目本息覆盖倍数 30
5.4 总体评价结果 30
第六章 风险分析 31
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 31
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章 事前绩效评估 34
7.1 事前绩效评估方法 34
7.2 事前绩效评估内容 35
7.3 事前绩效评估结论 35

第一章　项目概况

1.1 项目名称

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈丘县住房保障服务中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	沈丘县豫资城乡建设发展有限公司		
法定代表人	崔霖霖	**成立日期**	2017-09-21
注册资本	10,000 万元人民币	**营业期限**	2017-09-21 至 2027-09-20
统一社会信用代码	91411624MA44E4GJ2R		
注册地址	沈丘县沙南产业集聚区行政服务中心综合办公楼		
经营范围	对城乡公共基础设施项目进行投资、建设；土地的开发、收购、补偿、储备及资产管理；国家允许开发经营的城乡建设项目及其基础设施的建设、管理；接受政府委托对有经营资质资格的房地产开发企业进行棚户区建设、城中村旧城拆迁、改造、房地产开发项目建设投资；对交通、水利、城市建设等基础设施项目进行投资建设；对国家相关政策允许的项目进行投资；购销建筑材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	沈丘国有投资集团有限公司持股 100%，股权关系穿透后沈丘县人民政府持股 100%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目拆迁范围为沈丘县西蔡河两侧，北城办事处北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。

本项目为异地安置，安置区包括B-01、B-02、B-03三个地块。其中B-01地块位于和谐路南侧、规划横二路北侧、规划滨河东路西侧、规划东二路西侧；其中B-02地块位于规划横二路南侧、规划淮河一路北侧、规划滨河东路西侧、规划东二路西侧；B-03地块位于和谐路南侧、规划淮河西路北侧、规划西二路东侧、规划滨河西路西侧。



1.5 建设规模及内容

沈丘县西蔡河棚户区改造项目分两期进行，一期征收户数 617 户，安置房套数 1,234 套；二期（本项目）征收户数 705 户，安置房套数 1,002 套；合计征收户数 1,322 户，安置房套数 2,236 套。

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）总建筑面积 288,576.25 ㎡，包括地上建筑面积 217,122.50 ㎡（含住宅 152,237.50 ㎡，配套公共服务用房 64,885.00 ㎡），地下建筑面积 71,453.75 ㎡。共建设安置房 1,002 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

项目包括 B-01、B-02、B-03 三个地块，其中：

（1）B-01 地块

总建筑面积 124,727.29 ㎡，包括地上建筑面积 96,512.04 ㎡（含住宅 93,117.04 ㎡，配套公共服务用房 3,395.00 ㎡），地下建筑面积 28,215.25 ㎡。共建设安置房 600 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（2）B-02 地块

总建筑面积 79,848.96 ㎡，包括地上建筑面积 61,610.46 ㎡（含住宅 59,120.46 ㎡，配套公共服务用房 2,490.00 ㎡），地下建筑面积 18,238.50 ㎡。共建设安置房 402 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（3）B-03 地块

总建筑面积 84,000.00 ㎡，包括地上建筑面积 59,000.00 ㎡（配套公共服务用房），地下建筑面积 25,000.00 ㎡。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

表 1-2-1 B-01 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	124,727.29	
1.1	地上建筑	㎡	96,512.04	
1.1.1	住宅	㎡	93,117.04	
其中	17F 住宅	㎡	53,397.04	框剪结构
	9-10F 住宅	㎡	39,720.00	框剪结构
1.1.2	商业	㎡	1,400.00	1F
1.1.3	配套用房	㎡	1,995.00	1F
1.2	地下建筑	㎡	28,215.25	车库兼人防，地下一层
2	道路及硬化	㎡	23,911.49	
2.1	道路	㎡	8,867.23	4-8m
2.2	硬化	㎡	15,044.26	
3	绿化	㎡	18,766.23	
4	室外基础设施			
4.1	大门	项	4	
4.2	围墙	m	958.80	
4.3	给水管网	m	1,600.00	
4.4	雨水管网	m	3,000.00	
4.5	污水管网	m	1,600.00	
4.6	供电线路	m	2,100.00	
4.7	燃气管网	m	1,500.00	
4.8	弱电线路	m	2,500.00	
4.9	供热管网	m	3,200.00	

表 1-2-2 B-02 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	79,848.96	
1.1	地上建筑	㎡	61,610.46	
1.1.1	住宅	㎡	59,120.46	
其中	17F 住宅	㎡	37,120.46	剪力墙结构
	10F 住宅	㎡	22,000.00	剪力墙结构
1.1.2	商业	㎡	1,200.00	1F
1.1.3	配套用房	㎡	1,290.00	1F
1.2	地下建筑	㎡	18,238.50	车库兼人防，地下一层
2	道路及硬化	㎡	15,572.91	
2.1	道路	㎡	6,299.33	4-8m
2.2	硬化	㎡	9,273.58	
3	绿化	㎡	11,979.81	
4	室外基础设施			
4.1	大门	项	4	
4.2	围墙	m	797.22	
4.3	给水管网	m	1,200.00	
4.4	雨水管网	m	2,100.00	
4.5	污水管网	m	1,200.00	
4.6	供电线路	m	2,100.00	
4.7	燃气管网	m	1,100.00	
4.8	弱电线路	m	2,500.00	
4.9	供热管网	m	2,400.00	

表 1-2-3 B-03 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	84,000.00	
1.1	地上建筑	㎡	59,000.00	
1.1.1	配套用房	㎡	59,000.00	2-4F
1.2	地下建筑面积		25,000.00	车库兼人防
2	道路及硬化		13,143.73	
2.1	道路		4,618.07	4-8m
2.2	硬化		8,525.66	

序号	项目	单位	数值	备注
3	绿化		7,815.19	
4	室外基础设施			
4.1	大门及围墙	项	2	
4.2	围墙	m	916.80	
4.3	给水管网	m	900.00	
4.4	雨水管网	m	1,600.00	
4.5	污水管网	m	900.00	
4.6	供电线路	m	2,100.00	
4.7	燃气管网	m	800.00	
4.8	弱电线路	m	2,500.00	

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6月，预计完工时间2027年5月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资155,993.02万元。其中：财政资金65,993.02万元，专项债券资金90,000.00万元。

表1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第1年	第2年	第3年	合计	占比
资本金	财政资金	25,000.00	15,000.00	25,993.02	65,993.02	42.31%
建设资金	专项债券资金	45,000.00	45,000.00		90,000.00	57.69%
合计		70,000.00	60,000.00	25,993.02	155,993.02	100.00%
占比		44.87%	38.46%	16.66%	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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比42.31%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

专项债券资金不用于土地费用和拆迁安置费。

1.8 项目手续

1.立项审批

2023年6月9日，本项目已取得沈丘县发展和改革委员会文件《关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（沈发改〔2023〕200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。

2.台账计划

2023年12月26日，《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郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅2023年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

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合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，主管部门为沈丘县住房保障服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项

目资产登记单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，项目建设及运营单位均为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，周口市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本次棚户区改造范围为西蔡河两侧，北城办事处北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。此区域居住环境目前存在诸多问题，村民居住环境也十分恶劣。

本项目的建设贯彻落实国家、河南省、周口市及沈丘县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，项目实施后能够有效改善覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，推动周口市城中村改造步伐，不断提高沈丘县乃至整个周口市的经济发展水平和房地产市场。

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《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》、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》、《关于加快棚户区改造工作的意见》、《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、《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郑州等部分地市棚改项目的复函》等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、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，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，促进了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。

2.4 经济效益

城区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，项目的建设有利于增加社会就业，促进产业结构调整，提升当地经济发展。

2.5 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 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

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.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

6.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

7.《河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）》；

8.《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》园林绿化工程；

9.周口市近期建设工程材料基准价格；

10.本项目房屋拆迁征收补偿安置方案；

11.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 155,993.02 万元，其中：工程费用 94,759.03 万元，工程建设其他费用 48,020.04 万元，基本预备费 7,138.95 万元，建设期利息 6,075.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用									
（一）	B-01 地块	29,649.63	5,305.17	2,828.55		37,783.34	㎡	124,727.29	3,029.28	
1	建筑工程费用	28,208.82	5,153.67			33,362.48	㎡	124,727.29	2,674.83	
2	设备购置费			2,550.00		2,550.00	㎡	124,727.29	204.45	
3	室外工程费	1,440.81	151.50	278.55		1,870.86	㎡	124,727.29	150.00	
（二）	B-02 地块	19,129.36	3,444.53	2,231.15		24,805.05	㎡	79,848.96	3,106.50	
1	建筑工程费用	18,143.14	3,316.79			21,459.94	㎡	79,848.96	2,687.57	
2	设备购置费			1,996.00		1,996.00	㎡	79,848.96	249.97	
3	室外工程费	986.22	127.74	235.15		1,349.11	㎡	79,848.96	168.96	
（三）	B-03 地块	26,544.58	3,878.21	1,747.84		32,170.64	㎡	84,000.00	3,829.84	
1	建筑工程费用	25,790.00	3,797.00			29,587.00	㎡	84,000.00	3,522.26	
2	设备购置费			1,608.79		1,608.79	㎡	84,000.00	191.52	
3	室外工程费	754.58	81.21	139.05		974.85	㎡	84,000.00	116.05	
	工程费用小计	75,323.58	12,627.91	6,807.54		94,759.03	㎡	288,576.25	3,283.67	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
二	工程建设其他费用									
1	土地费用				22,881.00	22,881.00	亩	190.67	1,200,000.00	暂按 120.00 万元/亩计入
2	拆迁补偿费用				21,134.86	21,134.86	户	705.00	29.98	按户均 29.98 万元计入
3	建设单位管理费				1,009.73	1,009.73	项目总投资（不含建设单位管理费本身和土地费用）	108,716.15	0.93%	
4	工程监理费				721.17	721.17	第一部分工程费用	94,759.03	0.76%	豫建监协会〔2015〕19 号
5	建设项目前期工作咨询费				63.80	63.80	第一部分工程费用	94,759.03	0.07%	发改价格〔2015〕299 号，国家计委计价格〔1999〕1283 号
6	工程勘察费				284.28	284.28	第一部分工程费用	94,759.03	0.30%	发改价格〔2015〕299 号，计价格〔2002〕10 号
7	工程设计费				1,367.91	1,367.91	第一部分工程费用	94,759.03	1.44%	
8	环境影响评价费用				4.84	4.84	第一部分工程费用	94,759.03	0.01%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
9	招标代理服				72.93	72.93	第一部分	94,759.03	0.08%	发改价格

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	务费						工程费用			〔2015〕299号，国家发改办价格〔2011〕534号
10	工程造价咨询服务费				360.08	360.08	第一部分工程费用	94,759.03	0.38%	豫发改收费〔2008〕2510号
11	节能审查费				51.04	51.04	第一部分工程费用	94,759.03	0.05%	
12	施工图审查费				68.40	68.40	工程设计费	1,367.91	5.00%	豫发改收费〔2011〕627号
13	基础设施配套费						㎡	288,576.25		免征
	工程建设其他费用小计				48,020.04	48,020.04				
	第一、二项费用合计	75,323.58	12,627.91	6,807.54	48,020.04	142,779.07				
三	基本预备费				7,138.95	7,138.95	第一、二部分费用合计	142,779.07	5.00%	
四	建设期利息				6,075.00	6,075.00	专项债券	90,000.00	4.50%	
五	项目总投资	75,323.58	12,627.91	6,807.54	61,233.99	155,993.02				

备注：1.各分项投资估算表详见附表；

2.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90,000.00万元。其中：2024年度申请使用45,000.00万元，2025年度申请使用45,000.00万元；本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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 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		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00	45,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 3 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 4 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 5 年	90,000.00		45,000.00	45,000.00	4.50%	4,050.00	49,050.00
第 6 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		90,000.00	90,000.00			20,250.00	110,250.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期3年，债券分2年申请，本项目测数据基础为债券存续期的第4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	腾出土地	腾出土地出让收入	190,984.50	100.00%
合计			**190,984.50**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

本项目涉及沈丘县西蔡河两侧，北城办事处北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。拆迁区域土地面积约1,364.17亩，拆迁建筑面积174,480.0㎡，征收705户，3,525人，采用异地安置。本项目可出让商住用地共1,091.34亩。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第4年开始出让，分3年全部出售完毕，土地出让价格参考本项目周边价格，具体如下表所示：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
1	2023/12/5	4116242023B000444	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	385.92	150.0000	259.12	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2023/12/5	4116242023B000436	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点	拍卖出让	503.33	166.0000	219.87	
3	2023/12/5	4116242023B000452	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	505.40	149.0000	196.54	

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
4	2023/7/26	4116242023B000285	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻 SQ2023-09 号宗地	拍卖出让	46,885.80	12,871.00	183.01	
5	2022/12/1	4116242022B00326	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。	拍卖出让	4,489.73	1,238.00	183.83	
6	2021/6/15	4116242021B00278	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	拍卖出让	100,845.00	37,046.00	244.91	

位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202 3B000444
项目名称：	贾宁项目用地		
项目位置：	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	385.92		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	150
分期支付约定：	支付期号 / 约定支付日期 / 约定支付金额 / 备注 1 / 2024-01-04 / 150 / --		
土地使用权人：	贾宁		
约定容积率：	下限： 1　上限： 2	约定交地时间：	2024-01-30
约定开工时间：	2024-06-30	约定竣工时间：	2026-06-30
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府	合同签订日期：	2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点

行政区：河南省 > 周口市 > 沈丘县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202380004 36
项目名称：	任东艳项目用地		
项目位置：	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点		
土地面积(㎡)：	501.33		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	166

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	166	--

土地使用权人：	任东艳						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-03-31	
约定开工时间：	2024-08-31				约定竣工时间：	2025-08-31	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期：	2023-12-05	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

行政区：河南省 > 周口市 > 沈丘县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202380004 52
项目名称：	李铁涛项目用地		
项目位置：	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	505.40		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	149

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	149	--

土地使用权人：	李铁涛						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-01-30	
约定开工时间：	2024-06-30				约定竣工时间：	2026-06-30	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期：	2023-12-05	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202308000285
项目名称：	周口浙商盛宇置业有限公司		
项目位置：	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地		
土地面积(㎡)：	46885.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	12871
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-24	12871	--
土地使用权人：	周口浙商盛宇置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2023-11-30
约定开工时间：	2024-03-31	约定竣工时间：	2027-02-28
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府	合同签订日期：	2023-07-28

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202208000326
项目名称：	河南恒立天下置业有限公司		
项目位置：	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。		
土地面积(㎡)：	44819.73		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	1238
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-12-31	1238	--
土地使用权人：	河南恒立天下置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2022-12-31
约定开工时间：	2023-01-31	约定竣工时间：	2025-01-31
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县	合同签订日期：	2022-12-01

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准


县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202 1B00278
项目名称：	沈丘县天龙商置业有限公司		
项目位置：	县城尚德路东侧、东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路		
土地面积(㎡)：	100845.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	37046

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-15	37046	--

土地使用权人：	沈丘县天龙商置业有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.2	约定交地时间： 2021-11-30
约定开工时间：	2021-12-31				约定竣工时间： 2024-12-16
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	沈丘县				合同签订日期： 2021-06-15

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参考上表，近三年土地出让平均价格为 214.55 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格按照 175.00 万元/亩进行测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-6 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	
商住用地	363.78	363.78	363.78	1,091.34

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，沈丘县标准为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2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部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），沈丘县标准为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10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

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 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	出让收入		63,661.50	63,661.50	63,661.50	190,984.50
	收储土地类型及面积（亩）	居住	363.78	363.78	363.78	1,091.34
	单价（万元/亩）	居住	175.00	175.00	175.00	
二	出让成本		18,213.26	18,213.26	18,213.26	54,639.78
1	土地出让基金及费用	万元	6,851.20	6,851.20	6,851.20	20,553.60
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,909.85	1,909.85	1,909.85	5,729.55
	农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%	145.51	145.51	145.51	436.53
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,273.23	1,273.23	1,273.23	3,819.69
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,909.85	1,909.85	1,909.85	5,729.55
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,273.23	1,273.23	1,273.23	3,819.69
	新增建设用地土地有偿使用费	14.00 元/平方米	339.53	339.53	339.53	1,018.59
2	土地收益提取各类资金	万元	11,362.06	11,362.06	11,362.06	34,086.18
	教育资金	土地出让收益的 10%	5,681.03	5,681.03	5,681.03	17,043.09
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	5,681.03	5,681.03	5,681.03	17,043.09

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
三	土地出让收益		56,810.30	56,810.30	56,810.30	170,430.90
四	收益	万元	45,448.24	45,448.24	45,448.24	136,344.72

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。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金					
1	经营活动收入	190,984.50		63,661.50	63,661.50	63,661.50
2	经营活动支出（含税费）	54,639.78		18,213.26	18,213.26	18,213.26
	经营活动产生的现金净额	136,344.72		45,448.24	45,448.24	45,448.24
二	投资活动产生的现金					
1	建设成本支出（含建设期利息）	155,993.02	155,993.02			
	投资活动产生的现金净额	-155,993.02	-155,993.02			
三	融资活动产生的现金					
1	财政资金	65,993.02	65,993.02			
2	债券资金	90,000.00	90,000.00			
3	银行借款					

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	偿还债券本金	90,000.00			45,000.00	45,000.00
5	偿还银行借款本金					
6	支付运营期债券利息	10,125.00		4,050.00	4,050.00	2,025.00
7	支付银行借款利息					
	融资活动产生的现金净额	55,868.02	155,993.02	-4,050.00	-49,050.00	-47,025.00
四	净现金流量	36,219.72		41,398.24	-3,601.76	-1,576.76
五	累计现金流量	36,219.72		41,398.24	37,796.48	36,219.72

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		4,050.00	4,050.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	
第 4 年		4,050.00	4,050.00	45,448.24
第 5 年	45,000.00	4,050.00	49,050.00	45,448.24
第 6 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	45,448.24
合计	90,000.00	20,250.00	110,250.00	136,344.72
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财政资金进行支付。专项债券资金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 136,344.72 万元，应付债券本金及利息合计 110,250.00 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**。

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）
实施方案

日期：二〇二四年一月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 3
1.6 建设期 6
1.7 总投资及资金筹措 6
1.8 项目手续 7
1.9 债券资金使用合规性 8
1.10 项目资金保障措施 8
1.11 主管部门责任 8
1.12 项目主体及运作模式 9
第二章 项目社会经济效益 10
2.1 项目的提出 10
2.2 政策背景 11
2.3 社会效益 11
2.4 经济效益 11
2.5 项目公益性 12
第三章 项目投资估算 13
3.1 估算范围 13
3.2 估算说明 13
3.3 投资估算表 13
第四章 项目专项债券融资方案 17
4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及期限 18
4.3 债券信息披露 18
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 20
5.1 应付债券本息情况 20

5.2 经营现金流分析 20
5.3 项目本息覆盖倍数 29
5.4 总体评价结果 29
第六章 风险分析 30
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 30
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 31
第七章 事前绩效评估 33
7.1 事前绩效评估方法 33
7.2 事前绩效评估内容 34
7.3 事前绩效评估结论 34

第一章　项目概况

1.1 项目名称

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈丘县住房保障服务中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	沈丘县豫资城乡建设发展有限公司		
法定代表人	崔霖霖	**成立日期**	2017-09-21
注册资本	10,000 万元人民币	**营业期限**	2017-09-21 至 2027-09-20
统一社会信用代码	91411624MA44E4GJ2R		
注册地址	沈丘县沙南产业集聚区行政服务中心综合办公楼		
经营范围	对城乡公共基础设施项目进行投资、建设；土地的开发、收购、补偿、储备及资产管理；国家允许开发经营的城乡建设项目及其基础设施的建设、管理；接受政府委托对有经营资质资格的房地产开发企业进行棚户区建设、城中村旧城拆迁、改造、房地产开发项目建设投资；对交通、水利、城市建设等基础设施项目进行投资建设；对国家相关政策允许的项目进行投资；购销建筑材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	沈丘国有投资集团有限公司持股 100%，股权关系穿透后沈丘县人民政府持股 100%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目拆迁范围为沈丘县和谐路以南、规划横二路以北，西环路以东。

本项目为原地安置，安置区总用地面积 117,962.01 ㎡（约合 176.94 亩），包括 A-01、A-02、A-03 三个地块。其中：

A-01 地块用地面积 43,364.60 ㎡（约合 65.05 亩），位于和谐路南侧、规划横二路北侧、规划东二支路西侧、规划东二路东侧。

A-02 地块用地面积 41,051.71 ㎡（约合 61.58 亩），位于规划横二路南侧、规划淮河一路北侧、规划东二支路西侧、规划东二路东侧。

A-03 地块用地面积 33,545.70 ㎡（约合 50.32 亩），位于和谐路南侧、规划横一路北侧、西环路东侧、规划西二路西侧。



1.5 建设规模及内容

沈丘县西蔡河棚户区改造项目分两期进行，一期（本项目）征收户数 617 户，安置房套数 1,234 套；二期征收户数 705 户，安置房套数 1,002 套；合计征收户数 1,322 户，安置房套数 2,236 套。

项目建设内容及规模：项目总建筑面积 232,234.42 ㎡，包括地上建筑面积 176,241.17 ㎡（含住宅 137,006.17 ㎡，配套公共服务用房 39,235.00 ㎡），地下建筑面积 55,993.25 ㎡。共建设安置房 1,234 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

项目包括 A-01、A-02、A-03 三个地块，其中：

（1）A-01 地块

总建筑面积 95,451.63 ㎡，包括地上建筑面积 73,447.13 ㎡（含住宅 70,517.13 ㎡，配套公共服务用房 2,930.00 ㎡），地下建筑面积 22,004.50 ㎡。共建设安置房 598 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以

及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（2）A-02 地块

总建筑面积 91,282.79 ㎡，包括地上建筑面积 69,294.04 ㎡（含住宅 66,489.04 ㎡，配套公共服务用房 2,805.00 ㎡），地下建筑面积 21,988.75 ㎡。共建设安置房 636 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（3）A-03 地块

总建筑面积 45,500.00 ㎡，包括地上建筑面积 33,500.00 ㎡（配套公共服务用房），地下建筑面积 12,000.00 ㎡。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

表 1-2-1 A-01 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	95,451.63	
1.1	地上建筑	㎡	73,447.13	
1.1.1	住宅	㎡	70,517.13	
其中	17F 住宅	㎡	42,517.13	框剪结构
	9-10F 住宅	㎡	28,000.00	框剪结构
1.1.2	商业	㎡	1,200.00	1F
1.1.3	配套用房	㎡	1,730.00	1F
1.2	地下建筑	㎡	22,004.50	车库兼人防，地下一层
2	道路及硬化	㎡	17,821.57	
2.1	道路	㎡	7,865.15	4-8m
2.2	硬化	㎡	9,956.42	
3	绿化	㎡	14,281.39	
4	室外基础设施			

序号	项目	单位	数值	备注
4.1	大门	项	4	
4.2	围墙	m	847.20	
4.3	给水管网	m	1,500.00	
4.4	雨水管网	m	2,700.00	
4.5	污水管网	m	1,500.00	
4.6	供电线路	m	2,100.00	
4.7	燃气管网	m	1,300.00	
4.8	热力管网	m	3,000.00	
4.9	弱电线路	m	2,500.00	

表 1-2-2 A-02 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	91,282.79	
1.1	地上建筑	㎡	69,294.04	
1.1.1	住宅	㎡	66,489.04	
其中	17F 住宅	㎡	33,105.00	框剪结构
	8-9F 住宅	㎡	33,384.04	框剪结构
1.1.2	商业	㎡	1,200.00	1F
1.1.3	配套用房	㎡	1,605.00	1F
1.2	地下建筑	㎡	21,988.75	车库兼人防，地下一层
2	道路及硬化	㎡	15,474.85	
2.1	道路	㎡	7,559.59	4-8m
2.2	硬化	㎡	7,915.26	
3	绿化	㎡	13,473.84	
4	室外基础设施			
4.1	大门	项	4	
4.2	围墙	m	847.20	
4.3	给水管网	m	1,400.00	
4.4	雨水管网	m	2,600.00	
4.5	污水管网	m	1,400.00	
4.6	供电线路	m	2,100.00	
4.7	燃气管网	m	1,300.00	
4.8	热力管网	m	2,800.00	

序号	项目	单位	数值	备注
4.9	弱电线路	m	2,500.00	

表 1-2-3 A-03 地块主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	45,500.00	
1.1	地上建筑	㎡	33,500.00	
1.1.1	配套用房	㎡	33,500.00	2-4F
1.2	地下建筑面积	㎡	12,000.00	车库兼人防
2	道路及硬化	㎡	11,908.72	
2.1	道路	㎡	4,360.94	4-8m
2.2	硬化	㎡	7,547.78	
3	绿化	㎡	10,399.17	
4	室外基础设施			
4.1	大门及围墙	项	2	
4.2	围墙	m	876.00	
4.3	给水管网	m	800.00	
4.4	雨水管网	m	1,500.00	
4.5	污水管网	m	800.00	
4.6	供电线路	m	2,100.00	
4.7	燃气管网	m	700.00	
4.8	弱电线路	m	2,500.00	

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 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 131,969.92 万元。其中：财政资金 56,969.92 万元，专项债券资金 75,000.00 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

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政资金	5,000.00	5,000.00	46,969.92	56,969.92	43.17%
专项债券资金	37,500.00	37,500.00		75,000.00	56.83%
合计	42,500.00	42,500.00	46,969.92	131,969.92	100.00%
占比	32.20%	32.20%	35.59%	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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 43.17%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

专项债券资金不用于土地费用和拆迁安置费。

1.8 项目手续

1.立项审批

2023 年 6 月 9 日，本项目已取得沈丘县发展和改革委员会文件《关于沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（沈发改〔2023〕202 号），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。

2.台账计划

2023 年 12 月 26 日，《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郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅 2023 年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

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合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，主管部门为沈丘县住房保障服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，项目建设及运营单位均为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，周口市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围为西蔡河两侧北城办事处北张庄村，北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。由于各村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，人民对改变当前生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求。

为了贯彻落实国家、河南省、周口市及沈丘县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动周口市城中村改造步伐，不断提高沈丘县乃至整个周

口市的经济发展水平和房地产市场，现提出本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《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》、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、《沈丘县土地利用规划 2020-2030》、《沈丘县保障性住房 2021-2025 年五年规划》等政策文件要求。

2.3 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。

2.4 经济效益

城区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。

2.5 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 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

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.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

6.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

7.《河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）》；

8.《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E 园林绿化工程；

9.周口市近期建设工程材料基准价格；

10.本项目房屋拆迁征收补偿安置方案；

11.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 131,969.92 万元，其中：工程费用 75,770.47 万元，工程建设其他费用 44,986.60 万元，基本预备费 6,037.85 万元，建设期利息 5,175.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
一	工程费用	59,286.37	10,134.70	6,349.40		75,770.47				
（一）	A-01 地块	22,798.74	4,111.10	2,495.80		29,405.64	㎡	95,451.63	3,080.69	
1	建筑工程费用	21,685.65	3,968.10			25,653.75	㎡	95,451.63	2,687.62	
2	设备购置费			2,230.00		2,230.00	㎡	95,451.63	233.63	
3	室外工程费	1,113.09	143.00	265.80		1,521.89	㎡	95,451.63	159.44	
（二）	A-02 地块	21,820.63	3,952.60	2,607.60	-	28,380.83	㎡	91,282.79	3,109.11	
1	建筑工程费用	20,762.61	3,813.70			24,576.31	㎡	91,282.79	2,692.33	
2	设备购置费			2,350.00		2,350.00	㎡	91,282.79	257.44	
3	室外工程费	1,058.02	138.90	257.60		1,454.52	㎡	91,282.79	159.34	
（三）	A-03 地块	14,667.00	2,071.00	1,246.00		17,984.00	㎡	45,500.00	3,952.53	
1	建筑工程费用	13,985.00	1,993.50			15,978.50	㎡	45,500.00	3,511.76	
2	设备购置费			1,112.00		1,112.00	㎡	45,500.00	244.40	
3	室外工程费	682.00	77.50	134.00		893.50	㎡	45,500.00	196.37	
	工程费用小计	59,286.44	10,134.78	6,349.25		75,770.47	㎡	232,234.42	3,262.67	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
二	工程建设其他费用				44,986.60	44,986.60				
1	土地费用				21,233.00	21,233.00	亩	176.94	1,200,000.00	暂按 120 万元/亩计入
2	拆迁补偿费用				20,437.65	20,437.65	户	617.00	33.12	按户均 33.12 万元计入
3	建设单位管理费				838.68	838.68	项目总投资（不含建设单位管理费本身和土地费用）	87,335.13	0.96%	财建〔2016〕504 号
4	工程监理费				616.74	616.74	第一部分工程费用	75,770.47	0.81%	豫建监协会〔2015〕19 号
5	建设项目前期工作咨询费				55.82	55.82	第一部分工程费用	75,770.47	0.07%	发改价格〔2015〕299 号，国家计委计价格〔1999〕1283 号
6	工程勘察费				227.31	227.31	第一部分工程费用	75,770.47	0.30%	发改价格〔2015〕299 号，计价格〔2002〕10 号
7	工程设计费				1,121.08	1,121.08	第一部分工程费用	75,770.47	1.48%	
8	环境影响评价费用				4.24	4.24	第一部分工程费用	75,770.47	0.01%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
9	招标代理服务费				63.44	63.44	第一部分工程费用	75,770.47	0.08%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
10	工程造价咨询服务费				287.93	287.93	第一部分工程费用	75,770.47	0.38%	豫发改收费〔2008〕2510 号
11	节能审查费				44.66	44.66	第一部分工程费用	75,770.47	0.06%	
12	施工图审查费				56.05	56.05	工程设计费	1,121.08	5.00%	豫发改收费〔2011〕627 号
13	基础设施配套费						㎡	232,234.42		免征
三	基本预备费				6,037.85	6,037.85	第一、二部分费用合计	120,757.07	5.00%	
四	建设期利息				5,175.00	5,175.00	专项债券	75,000.00	4.50%	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
五	项目总投资	59,286.37	10,134.70	6,349.40	56,199.45	131,969.92				

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 75,000.00 万元。其中：2024 年度申请使用 37,500.00 万元，2025 年度申请使用 37,500.00 万元；本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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 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		37,500.00		37,500.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
第 2 年	37,500.00	37,500.00		75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 3 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 5 年	75,000.00		37,500.00	37,500.00	4.50%	3,375.00	40,875.00
第 6 年	37,500.00		37,500.00		4.50%	1,687.50	39,187.50
合计		75,000.00	75,000.00			16,875.00	91,875.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 3 年，债券分 2 年申请，本项目预测数据基础为债券存续期的第 4 年，收益期 3 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	腾出土地	土地出让收入	177,472.74	100.00%
合计			**177,472.74**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

本项目改造范围为西蔡河两侧北城办事处北张庄村，北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。拆迁区域土地面积约 1,701.53 亩，拆迁建筑面积 216,720.00 ㎡，征收 617 户，3,085 人，采用原地安置。

本项目可腾出可出让商住用地共 1,014.13 亩。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 3 年全部出售完毕，土地出让价格参考本项目周边价格，具体如下表所示：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
1	2023/12/5	4116242023B000444	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	385.92	150.0000	259.12	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2023/12/5	4116242023B000436	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点	拍卖出让	503.33	166.0000	219.87	
3	2023/12/5	4116242023B000452	位于李老庄乡境内，东邻居民点，	拍卖出让	505.40	149.0000	196.54	

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
			西邻路，南邻居民点，北邻路					
4	2023/7/26	4116242023B000285	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻 SQ2023-09 号宗地	拍卖出让	46,885.80	12,871.00	183.01	
5	2022/12/1	4116242022B00326	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。	拍卖出让	4,489.73	1,238.00	183.83	
6	2021/6/15	4116242021B00278	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	拍卖出让	100,845.00	37,046.00	244.91	

位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	4116242023B000444
项目名称：	景宁项目用地		
项目位置：	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	385.92		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	150

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	150	—

土地使用权人：	景宁				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间： 2024-01-30
约定开工时间：	2024-06-30				约定竣工时间： 2026-06-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期： 2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	4116242023B000436
项目名称：	任东艳项目用地		
项目位置：	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点		
土地面积(㎡)：	503.33		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	166

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	166	—

土地使用权人：	任东艳				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间： 2024-03-31
约定开工时间：	2024-08-31				约定竣工时间： 2025-08-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期： 2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202338000452
项目名称：	李铁涛项目用地		
项目位置：	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	505.40		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	149

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	149	--

土地使用权人：	李铁涛				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2024-01-30	
约定开工时间：	2024-06-30		约定竣工时间：	2026-06-30	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县人民政府		合同签订日期：	2023-12-05	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202338000285
项目名称：	周口新鸿基宇置业有限公司		
项目位置：	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地		
土地面积(㎡)：	46585.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	12871

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-24	12871	--

土地使用权人：	周口新鸿基宇置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2023-11-30	
约定开工时间：	2024-03-31		约定竣工时间：	2027-02-28	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县人民政府		合同签订日期：	2023-07-26	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202280032G
项目名称：	河南恒立天下置业有限公司		
项目位置：	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。		
土地面积(㎡)：	4489.73		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	1238

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-12-31	1238	--

土地使用权人：	河南恒立天下置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2022-12-31	
约定开工时间：	2023-01-31		约定竣工时间：	2025-01-31	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县		合同签订日期：	2022-12-01	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准



县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202160027E
项目名称：	沈丘县天龙源置业有限公司		
项目位置：	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路		
土地面积(㎡)：	100845.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	37046

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-15	37046	--

土地使用权人：	沈丘县天龙源置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.2	约定交地时间：	2021-11-30	
约定开工时间：	2021-12-31		约定竣工时间：	2024-12-16	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县		合同签订日期：	2021-06-15	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参考上述案例，沈丘县近三年土地出让平均价格为 214.55 万元/亩。基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格按照 175.00 万元/亩进行测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-6 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	
商住用地	338.04	338.04	338.05	1,014.13

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅

类型	征收标准
	中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，周口市沈丘县等别为十四等，标准为 20 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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）、财政部、国土资源部中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），周口市沈丘县为十四等，按 14 元/㎡。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

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

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	土地出让收入		177,472.74	59,157.58	59,157.58	59,157.58
	收储土地类型及面积（亩）	住宅用地	1,014.13	338.04	338.04	338.05
	单价（万元/亩）	商品住房用地		175.00	175.00	175.00
二	土地出让成本合计		50,774.13	16,924.71	16,924.71	16,924.71
1	土地出让基金及费用	万元	19,099.47	6,366.49	6,366.49	6,366.49
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	5,324.19	1,774.73	1,774.73	1,774.73
	农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	405.66	135.22	135.22	135.22
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	3,549.45	1,183.15	1,183.15	1,183.15
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	5,324.19	1,774.73	1,774.73	1,774.73
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	3,549.45	1,183.15	1,183.15	1,183.15
	新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	946.53	315.51	315.51	315.51
2	土地收益提取各类资金	万元	31,674.66	10,558.22	10,558.22	10,558.22
	教育资金	土地出让收益的 10%	15,837.33	5,279.11	5,279.11	5,279.11
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	15,837.33	5,279.11	5,279.11	5,279.11

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
三	土地出让收益	万元	158,373.27	52,791.09	52,791.09	52,791.09
四	土地出让净收益	万元	126,698.61	42,232.87	42,232.87	42,232.87

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。具体如下：

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
一	经营活动产生的现金					
1	经营活动收入	177,472.74		59,157.58	59,157.58	59,157.58
2	经营活动支出（含税费）	50,774.13		16,924.71	16,924.71	16,924.71
	经营活动产生的现金净额	126,698.61		42,232.87	42,232.87	42,232.87
二	投资活动产生的现金					
1	建设成本支出（含建设期利息）	131,969.92	131,969.92			
	投资活动产生的现金净额	-131,969.92	-131,969.92			
三	融资活动产生的现金					
1	财政资金	56,969.92	56,969.92			
2	专项债券资金	75,000.00	75,000.00			
3	偿还债券本金	75,000.00			37,500.00	37,500.00

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	支付运营期债券利息	8,437.50		3,375.00	3,375.00	1,687.50
	融资活动产生的现金净额	48,532.42	131,969.92	-3,375.00	-40,875.00	-39,187.50
四	净现金流量	43,261.11		38,857.87	1,357.87	3,045.37
五	累计现金流量	43,261.11		38,857.87	40,215.74	43,261.11

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		1,687.50	1,687.50	
第 2 年		3,375.00	3,375.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	42,232.87
第 5 年	37,500.00	3,375.00	40,875.00	42,232.87
第 6 年	37,500.00	1,687.50	39,187.50	42,232.87
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	126,698.61
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 126,698.61 万元，应付债券本金及利息合计 91,875.00 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**。

项城市郑韩棚户区改造项目

实施方案

财政部门：项城市财政局

主管单位：项城市自然资源和规划局

项目单位：项城市自然资源和规划局

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目主管部门 1
1.3 项目主管部门合规性 1
1.4 项目性质 1
1.5 建设地点 1
1.6 建设规模及内容 1
1.7 建设期 2
1.8 项目手续办理情况 2
1.9 事前绩效评估情况 3
1.10 项目总投资 4
1.11 主要技术经济指标 5
1.12 主管部门责任 7
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 社会效益 7
2.2 经济效益 8
2.3 公益性 8
第三章 项目投资估算与资金筹措 9
3.1 估算范围 9
3.2 估算说明 9
3.3 投资估算 10

3.4 项目资本金安排情况.....10
3.5 资金筹措计划.....11
3.6 债券资金使用合规性.....13
3.7 项目资金保障措施.....13
第四章 项目专项债券融资方案.....14
4.1 编制依据.....14
4.2 债券使用计划.....15
4.3 债券规模和期限安排.....16
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.....17
5.1 项目运营模式.....17
5.2 现金流入.....18
5.3 现金流出.....21
5.4 资金平衡分析.....27
5.5 结论.....28
第六章 风险分析.....29
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....29
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....30
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告.....31
7.1 专项债券项目基本情况.....31
7.2 专项债券项目实施的必要性.....32

7.3 专项债券项目绩效目标.....34
7.4 专项债券项目实施方案的有效性.....35
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性.....37
7.6 专项债券项目预算.....37
7.7 其他需要说明的内容.....38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市郑韩棚户区改造项目

1.2 项目主管部门

项城市自然资源和规划局

1.3 项目主管部门合规性

项城市自然资源和规划局统一社会信用代码为114117810059373535。住所：周口市项城市环城中路192号；成立日：2019年01月01日。

1.4 项目性质

棚户区改造

1.5 建设地点

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）位于项城市周项公路西南、堤香路东南区域。

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）位于大闸路西北、华盛路西南。

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）位于周项公路西、明理路北。

1.6 建设规模及内容

项城市郑韩棚户区改造项目总用地面积201855㎡，总建筑面积655835㎡。由三个项目组成，其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）：建设用地面积51438㎡，

总建筑面积 174025 ㎡，其中：安置房建筑面积 113634 ㎡，配套服务用房建筑面积 710 ㎡（包括物业管理用房 650 ㎡、公厕 60 ㎡），沿街商业 24529 ㎡，地下车库建筑面积 28468 ㎡，人防地下室建筑面积 6684 ㎡，新建安置房 954 套，设置机动车位 1004 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）：建设用地面积 113322 ㎡，总建筑面积 357790 ㎡，其中：安置房建筑面积 238320 ㎡，配套服务用房建筑面积 5559 ㎡（包括托儿所 3337 ㎡、物业管理用房 1700 ㎡、警务室 200 ㎡、收发室 100 ㎡、公厕 122 ㎡、垃圾中转站 100 ㎡），沿街商业 35492 ㎡，地下车库建筑面积 65179 ㎡，人防地下室建筑面积 13240 ㎡，新建安置房 1926 套，设置机动车位 2240 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）：建设用地面积 37095 ㎡，总建筑面积 124020 ㎡，其中：安置房建筑面积 90630 ㎡，配套服务用房建筑面积 600 ㎡，沿街商业 9561 ㎡，地下车库建筑面积 17898 ㎡，人防地下室建筑面积 5331 ㎡，新建安置房 720 套，设置机动车位 664 个。

1.7 建设期

项目建设期 6 年。2019 年 6 月至 2024 年 12 月。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市郑韩棚户区改造项目已列入 2019 年河南省棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》分别为项规预选字第 4127022018005 号、第 4127022018006 号及第 4127022018007 号；

2018 年 4 月 27 日，项城市城市环境保护局作出环境影响报告表的批复（项环审〔2018〕18 号）；

2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》分别为项规地字第 4127022018003、第 4127022018004 及第 4127022018005；

2018 年 9 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出的豫保安居办〔2018〕23 号文件。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对项城市郑韩棚户区改造项目进行了客观、公正的事前评估。

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 140.23 公顷，新建安置房 3600 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资

项目总投资 211466 万元。其中：工程费用 161667.79 万元，工程建设其它费用 25871.27 万元，基本预备费 17451 万元，建设期利息 6475.94 万元。其中：

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

总投资 55782 万元。其中：工程费用 41961.58 万元，工程建设其它费用 6692.71 万元，基本预备费 1249.03 万元，建设期利息 5878.68 万元。

拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 12082 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额18700万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020 年使用债券资金 2100 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 14500 万元。

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

总投资 115702 万元。其中：工程费用 88909.27 万元，工程建设其它费用 14340.26 万元，基本预备费 12053.73 万元，建设期利息 398.74 万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 28902 万元，计划申请使用债券资金总额 86800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1600 万元、2020 年使用债券资金 3000 万元、2021 年使用债券资金 9000 万元，2022 年使用债券资金 33200 万元、2023 年使用债券资金 4600 万元、2024 年计划申请使用债券资金

35400 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 8000 万元，本次使用 6300 万元。

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

总投资 39982 万元。其中：工程费用 30796.94 万元，工程建设其它费用 4838.30 万元，基本预备费 4148.24 万元，建设期利息 198.52 万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 8182 万元，计划申请使用债券资金总额 31800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 900 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 18900 万元、2023 年使用债券资金 9900 万元。

1.11 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	C 区	合计	备注
一	**项目拆迁规模**						
1.1	拆迁建筑面积	㎡	192801	389219	145505	727525	
其中	住宅面积	㎡	183481	370404	138471	692356	
	其他附属物面积	㎡	9320	18815	7034	35169	
1.2	拆迁户数	户	693	1399	523	2615	
二	**建设规模及内容**						

2.1	建设用地面积	㎡	51438	113322	37095	201855	
2.2	折合（亩）	亩	77.16	169.98	55.64	302.78	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	174025	357790	124020	655835	
其中	住宅	㎡	113634	238320	90630	442584	
	配套社区用房	㎡	710	5559	600	6869	
	幼儿园	㎡	24529	35492	9561	69582	
	配套商业	㎡	35152	78419	23229	136800	
	地下车库	㎡	954	1926	720	3600	
2.4	居住总户数	户	2.7	2.47	2.7		
2.5	建筑容积率		35.5	36.5	36.5		
2.6	绿化率	%	1004	2240	664	3908	
2.7	停车位	个					
三	**经济指标**						
3.1	项目总投资	万元	55782	115702	39982	211466	
其中	财政资金	万元	12082	28902	8182	49166	
	申请棚改专项债券	万元	18700	86800	31800	137300	
	申请棚改贷款	万元	25000			25000	

3.2	专项债券期限	年	5		

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推

进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，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、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，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，推进了项城市经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合项城市城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.3 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，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

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.建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504 号计取；

6.勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）及发改价格〔2011〕534 号文计取；

7.工程招投标费:按发改价格〔2011〕534 号文计取；

8.工程监理费：按发改价格〔2007〕670 号文及发改价格〔2011〕534 号文计取；

9.工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510 号文计取；

10.设计图纸审查费设计费的 5%计取；

11.城市基础设施配套费：按相关文件不计取；

12.拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；

13.基本预备费按 8%计取。

3.3 投资估算

项目总投资 211466 万元。其中：工程费用 161667.79 万元，工程建设其它费用 25871.27 万元，基本预备费 17451 万元，建设期利息 6475.94 万元。其中：

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

总投资 55782 万元。其中：工程费用 41961.58 万元，工程建设其它费用 6692.71 万元，基本预备费 1249.03 万元，建设期利息 5878.68 万元。

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

总投资 115702 万元。其中：工程费用 88909.27 万元，工程建设其它费用 14340.26 万元，基本预备费 12053.73 万元，建设期利息 398.74 万元。

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

总投资 39982 万元。其中：工程费用 30796.94 万元，工程建设其它费用 4838.30 万元，基本预备费 4148.24 万元，建设期利息 198.52 万元。

3.4 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 49166 万元，占总投资的 23.25%。本项目申请专项债券 137300 万元及申请棚改贷款 25000 万元，不存在隐形债务，除此外无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比

23.25%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 资金筹措计划

项目总投资 211466 万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 49166 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年计划申请使用债券资金 35400 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 8000 万元，本次使用 6300 万元。

其中：

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	3600	6000	11200	66600	14500	35400	137300
银行贷款资金（万元）			25000				25000
财政资金（万元）	6500	8200	2782	15000	10282	6402	49166
总投资（万元）	10100	14200	38982	81600	24782	41802	211466

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

A 区投资 55782 万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 12082 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 18700 万元，已于

2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 2100 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 14500 万元。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
专项债券（万元）	1000	2100	1100	14500	18700
银行贷款资金（万元）			25000		25000
财政资金（万元）	3000	3000	2082	4000	12082
总投资（万元）	4000	5100	28182	18500	55782

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

B 区投资 115702 万元。拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 28902 万元，计划申请使用债券资金总额 86800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1600 万元、2020 年使用债券资金 3000 万元、2021 年使用债券资金 9000 万元、2022 年使用债券资金 33200 万元、2023 年使用债券资金 4600 万元、2024 年计划申请使用债券资金 35400 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 8000 万元，本次使用 6300 万元。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	1600	3000	9000	33200	4600	35400	86800
银行贷款资金（万元）							0
财政资金（万元）	3000	5000	500	10000	4000	6402	28902
总投资（万元）	4600	8000	9500	43200	8600	41802	115702

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

C 区投资 39982 万元。拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 8182 万元，计划申请使用债券资金总额 31800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 900 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 18900 万元、2023 年使用债券资金 9900 万元。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
专项债券（万元）	1000	900	1100	18900	9900	31800
银行贷款资金（万元）						0
财政资金（万元）	500	200	200	1000	6282	8182
总投资（万元）	1500	1100	1300	19900	16182	39982

3.6 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。

3.7 项目资金保障措施

（1）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；

（2）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；

5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6、《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）；

7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

11、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2019 年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2018〕23 号文；

12、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

13、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

14、《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

15、项城市发展和改革委员会《关于项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕210 号）；

16、项城市发展和改革委员会《关于项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕211 号）；

17、项城市发展和改革委员会《关于项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕212 号）。

4.2 债券使用计划

项目总投资 211466 万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 49166 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已

于2019年使用债券资金3600万元、2020年使用债券资金6000万元、2021年使用债券资金11200万元、2022年使用债券资金66600万元、2023年使用债券资金14500万元、2024年计划申请使用债券资金35400万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行8000万元，本次使用6300万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额137300万元，已于2019年使用债券资金3600万元、2020年使用债券资金6000万元、2021年使用债券资金11200万元、2022年使用债券资金66600万元、2023年使用债券资金14500万元、2024年计划申请使用债券资金35400万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行8000万元，本次使用6300万元，利率按4.5%计算；期限5年，按年计息，到期一次还本。棚改贷款资金25000万元，利率按7.5%计算，期限3年，按季度计息，分期还本。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债券规模	到期本息合计	2024年计划申请债券资金规模	申请棚改贷款规模
1	项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	55782.00	18700.00	51281.58	0	25000
2	项城市郑韩棚户区改造项目（B区）	115702.00	86800.00	105612.40	35400	
3	项城市郑韩棚户区改造项目（C区）	39982.00	31800.00	38789.30		
4	合计	211466.00	137300.00	195683.28	35400	25000

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请的专项债，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划

局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

该项目可出让用地面积 37.4 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年。容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 93.5 万平方米。

该项目建设期 6 年，项目于 2019 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 8.67 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 7.55 亿元（详见下表）。

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**86955.00**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	935000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	930.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**11506.11**
1	四项基本政策成本	万元	8448.66
2	政策性基金	万元	3057.45
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**75448.89**

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

该项目可出让用地面积 74.47 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 1,86.17 万平方米。

该项目建设期 6 年，项目于 2019 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 17.31 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 15.02 亿元（详见下表）。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**173135.00**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1861666.67
2	楼面地价均价	元/平方米	930.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**22909.67**
1	四项基本政策成本	万元	16822.02
2	政策性基金	万元	6087.65
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**150225.33**

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

该项目可出让用地面积 28.36 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 70.9 万平方米。

该项目建设期 6 年，项目于 2019 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金

为6.59亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为5.72亿元（详见下表）。

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**65937.00**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	709000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	930.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**8724.95**
1	四项基本政策成本	万元	6406.52
2	政策性基金	万元	2318.43
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**57212.05**

四、**项城市郑韩棚户区改造项目总体情况**

该项目可出让用地面积140.23公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限70年，容积率2.5，出让区内规划建筑面积350.57万平方米。

该项目建设期6年，项目于2019年开工，预计2024年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为32.6亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为28.29亿元（详见下表）：

项目土地出让金测算表（汇总）

序号	**项目**	**单位**	**合计**

一	**出让土地回款**	**万元**	**326027.00**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	3505666.67
2	楼面地价均价	元/平方米	1632.05
二	**土地扣减项目**	**万元**	**43140.73**
1	四项基本政策成本	万元	31677.20
2	政策性基金	万元	11463.53
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**282886.27**

5.3 现金流出

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）拟使用棚改专项债券 18700 万元。2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 2100 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 14500 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本。2021 年已申请使用棚改贷款 25000 万元，利率 7.5%，按季度计息，分期还本。存续期内还本付息共计 51281.58 万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑	2019	0.00	1000.00	0.00	1000.00	0.00	0.00
	2020	1000.00	2100.00	0.00	3100.00	33.30	33.30

韩棚户区改造项目（A区）	2021	3100.00	26100.00	0.00	29200.00	103.44	103.44
	2022	29200.00	14500.00	1250.00	42450.00	1993.50	3243.50
	2023	18700.00	0.00	23750.00	42450.00	2552.25	26302.25
	2024	18700.00	0.00	1000.00	17700.00	794.44	1794.44
	2025	17700.00	0.00	2100.00	15600.00	761.14	2861.14
	2026	15600.00	0.00	1100.00	14500.00	691.00	1791.00
	2027	14500.00	0.00	14500.00	0.00	652.50	15152.50
	合计		43700.00	43700.00		7581.58	51281.58

其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	2019	0.00	1000.00		1000.00	0.00	0.00
	2020	1000.00	2100.00		3100.00	33.30	33.30
	2021	3100.00	1100.00		4200.00	103.44	103.44
	2022	4200.00	14500.00		18700.00	141.94	141.94
	2023	18700.00			18700.00	794.44	794.44
	2024	18700.00		1000.00	17700.00	794.44	1794.44
	2025	17700.00		2100.00	15600.00	761.14	2861.14
	2026	15600.00		1100.00	14500.00	691.00	1791.00

	2027	14500.00		14500.00	0.00	652.50	15152.50
	合计		18700.00	18700.00		3972.20	22672.20

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）-银行贷款还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	2019	0.00			0.00	0.00	0.00
	2020	0.00			0.00	0.00	0.00
	2021	0.00	25000.00		25000.00	0.00	0.00
	2022	25000.00		1250.00	23750.00	1851.56	3101.56
	2023	23750.00		23750.00	0.00	1757.81	25507.81
	合计		25000.00	25000.00		3609.38	28609.38

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B区）

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）拟使用棚改专项债券86800万元。已于2019年使用债券资金1600万元、2020年使用债券资金3000万元、2021年使用债券资金9000万元、2022年使用债券资金33200万元、2023年使用债券资金4600万元、2024年计划申请使用债券资金354000万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行8000万元，本次使用6300万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计105612.40万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目（B区）	2019	0.00	1600.00		1600.00	0.00	0.00
	2020	1600.00	3000.00		4600.00	53.28	53.28
	2021	4600.00	9000.00		13600.00	153.48	153.48
	2022	13600.00	33200.00		46800.00	468.48	468.48
	2023	46800.00	4600.00		51400.00	1962.48	1962.48
	2024	51400.00	35400.00	1600.00	85200.00	2169.48	3769.48
	2025	85200.00		3000.00	82200.00	3709.20	6709.20
	2026	82200.00		9000.00	73200.00	3609.00	12609.00
	2027	73200.00		33200.00	40000.00	3294.00	36494.00
	2028	40000.00		4600.00	35400.00	1800.00	6400.00
	2029	35400.00		35400.00	0.00	1593.00	36993.00
	合计		86800.00	86800.00		18812.40	105612.40

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C区）

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）拟使用棚改专项债券31800万元。2019年使用债券资金1000万元，2020年使用债券资金900万元、2021年使用债券资金1100万元、2022年使用债券资金18900万元、2023年使用债券资金9900元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计37898.30万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）	2019	0.00	1000.00		1000.00	0.00	0.00
	2020	1000.00	900.00		1900.00	33.30	33.30
	2021	1900.00	1100.00		3000.00	63.36	63.36
	2022	3000.00	18900.00		21900.00	101.86	101.86
	2023	21900.00	9900.00		31800.00	952.36	952.36
	2024	31800.00		1000.00	30800.00	1397.86	2397.86
	2025	30800.00		900.00	29900.00	1364.56	2264.56
	2026	29900.00		1100.00	28800.00	1334.50	2434.50
	2027	28800.00		18900.00	9900.00	1296.00	20196.00
	2028	9900.00		9900.00	0.00	445.50	10345.50
	合计		31800.00	31800.00		6989.30	38789.30

四、项城市郑韩棚户区改造项目总体情况

项城市郑韩棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项资金137300万元。已于2019年使用债券资金3600万元、2020年使用债券资金6000万元、2021年使用债券资金11200万元、2022年使用债券资金66600万元、2023年使用债券资金14500万元，2024年计划申请使用债券资金35400万元,已于一月份发行5000万元,八月份发行8000万元，本次使用6300万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本。2021年已申请使用棚改贷款25000万元，利率7.5%，按季度计息，分期还本。存续期内还本付息共计195683.28万元。

债券应还本付息情况如下：

其中：

项城市郑韩棚户区改造项目-还本付息情况

项目名	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

称							
项城市郑韩棚户区改造项目	2019	0.00	3600.00	0.00	3600.00	0.00	0.00
	2020	3600.00	6000.00	0.00	9600.00	119.88	119.88
	2021	9600.00	36200.00	0.00	45800.00	320.28	320.28
	2022	45800.00	66600.00	1250.00	111150.00	2563.84	3813.84
	2023	87400.00	14500.00	23750.00	78150.00	5467.09	29217.09
	2024	101900.00	35400.00	3600.00	133700.00	4361.78	7961.78
	2025	133700.00	0.00	6000.00	127700.00	5834.90	11834.90
	2026	127700.00	0.00	11200.00	116500.00	5634.50	16834.50
	2027	116500.00	0.00	66600.00	49900.00	5242.50	71842.50
	2028	49900.00	0.00	14500.00	35400.00	2245.50	16745.50
	2029	35400.00	0.00	35400.00	0.00	1593.00	36993.00
	合计		162300.00	162300.00		33383.28	195683.28

其中

项城市郑韩棚户区改造项目-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目	2019	0.00	3600.00		3600.00	0.00	0.00
	2020	3600.00	6000.00		9600.00	119.88	119.88
	2021	9600.00	11200.00		20800.00	320.28	320.28
	2022	20800.00	66600.00		87400.00	712.28	712.28
	2023	87400.00	14500.00		101900.00	3709.28	3709.28
	2024	101900.00	35400.00	3600.00	133700.00	4361.78	7961.78
	2025	133700.00		6000.00	127700.00	5834.90	11834.90
	2026	127700.00		11200.00	116500.00	5634.50	16834.50
	2027	116500.00		66600.00	49900.00	5242.50	71842.50

	2028	49900.00		14500.00	35400.00	2245.50	16745.50
	2029	35400.00		35400.00	0.00	1593.00	36993.00
	合计		137300.00	137300.00		29773.90	167073.90

项城市郑韩棚户区改造项目-银行贷款还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目	2019	0.00			0.00	0.00	0.00
	2020	0.00			0.00	0.00	0.00
	2021	0.00	25000.00		25000.00	0.00	0.00
	2022	25000.00		1250.00	23750.00	1851.56	3101.56
	2023	23750.00		23750.00	0.00	1757.81	25507.81
	合计		25000.00	25000.00		3609.38	28609.38

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为 211466 万元，其中：财政资金资金 49166 万元；棚改贷款 25000 万元；计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元、2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年计划申请使用债券资金 35400 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 8000 万元，本次使用 6300 万元。在债券存续期内，还本付息共计 195683.28 万元。

假设项城市郑韩棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始

土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益282886.27万元，对项目本息的覆盖倍数为1.45，项目收益和融资能够自求平衡。

项目名称	项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	项城市郑韩棚户区改造项目（B区）	项城市郑韩棚户区改造项目（C区）	合计
项目净收益	75448.89	150225.33	57212.05	282886.27
专项债券存续期本息合计	22672.20	105612.40	38789.30	167073.90
银行贷款存续期本息合计	28609.38			28609.38
覆盖倍数	1.47	1.42	1.47	1.45

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市郑韩棚户区改造项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，预计收益对项目本息覆盖倍数为1.45，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市郑韩棚户区改造项目项目实施机构的资格情况、申报形式符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》及相关法律法规、规范性文件要求。

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

拖延项目工期，此类因素主要包括：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、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，项目建设期每年的利息额较大，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。

2.项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，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，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收益。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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市郑韩棚户区改造项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理

办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，项城市郑韩棚户区改造项目在实施期间，项目实施单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息，如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，实施单位将通过追加资本金投入，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而

存在一定的流动性风险。

针对该风险，本期债券结束后，将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将降低。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

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。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有其所”。为贯彻《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》（国发〔2007〕24 号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154 号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17 号文，提出本项目为项城市郑韩棚户区改造项目。

项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）位于项城市周项公路西南、堤香路东南区域。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）位于大闸路西北、华盛路西

南。项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）位于周项公路西、明理路北。

项城市郑韩棚户区改造项目总用地面积 201855 ㎡，总建筑面积 655835 ㎡。由三个项目组成，其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）：建设用地面积 51438 ㎡，总建筑面积 174025 ㎡，其中：安置房建筑面积 113634 ㎡，配套服务用房建筑面积 710 ㎡（包括物业管理用房 650 ㎡、公厕 60 ㎡），沿街商业 24529 ㎡，地下车库建筑面积 28468 ㎡，人防地下室建筑面积 6684 ㎡，新建安置房 954 套，设置机动车位 1004 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）：建设用地面积 113322 ㎡，总建筑面积 357790 ㎡，其中：安置房建筑面积 238320 ㎡，配套服务用房建筑面积 5559 ㎡（包括托儿所 3337 ㎡、物业管理用房 1700 ㎡、警务室 200 ㎡、收发室 100 ㎡、公厕 122 ㎡、垃圾中转站 100 ㎡），沿街商业 35492 ㎡，地下车库建筑面积 65179 ㎡，人防地下室建筑面积 13240 ㎡，新建安置房 1926 套，设置机动车位 2240 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）：建设用地面积 37095 ㎡，总建筑面积 124020 ㎡，其中：安置房建筑面积 90630 ㎡，配套服务用房建筑面积 600 ㎡，沿街商业 9561 ㎡，地下车库建筑面积 17898 ㎡，人防地下室建筑面积 5331 ㎡，新建安置房 720 套，设置机动车位 664 个。

项目建设期 6 年。2019 年 06 月至 2024 年 12 月。

7.2 专项债券项目实施的必要性

1.项城市郑韩棚户区改造项目已列入国家棚改计划，并已纳入河

南省 2019 年棚户区改造计划台账。

2.2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》分别为项规预选字第 4127022018005 号、第 4127022018006 号及第 4127022018007 号。

3.2018 年 4 月 27 日，项城市城市环境保护局作出环境影响报告表的批复（项环审〔2018〕18 号）。

4.2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》分别为项规地字第 4127022018003、第 4127022018004 及第 4127022018005。

5.2018 年 9 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出的豫保安居办〔2018〕23 号文件。

6.本项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项目主管部门和项目单位在依法合规、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。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

7.依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫 财

预〔2017〕2 号）；财预〔2018〕161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计 140.23 公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 140.23 公顷，新建安置房 3600 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

本项目各指标如下：

成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比）为 21.38%≥20%。

产出指标：

数量指标：置换土地 140.23 公顷、新建安置房 3600 套；

质量指标：竣工验收率>100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率>95%、项目一次性通过验收。

效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的

有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益282886.27万元；

社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到100%。

满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到100%。

7.4专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省2019年棚户区改造计划台账，项城市自然资源和规划局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。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）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式

选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，

及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

本项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元、2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年计划申请使用债券资金 35400 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 8000 万元，本次使用 6300 万元。申请棚改贷款 25000 万元，剩余资金 49166 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他需要说明的内容

无。

项城市产业集聚区棚改项目

实施方案

财政部门：项城市财政局

主管单位：项城市自然资源和规划局

项目单位：项城市自然资源和规划局

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目主管部门 1
1.3 项目主管部门合规性 1
1.4 项目性质 1
1.5 建设地点 1
1.6 建设规模及内容 1
1.7 建设期 2
1.8 项目手续办理情况 2
1.9 事前绩效评估情况 3
1.10 项目总投资 3
1.11 主要技术经济指标 4
1.12 主管部门责任 5
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
2.3 公益性 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 估算说明 7
3.3 投资估算 8
3.4 项目资本金安排情况 9
3.5 建设资金来源情况 9
3.6 债券资金使用合规性 11
3.7 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 13

4.3 债券规模和期限安排 13
4.4 投资者保护措施 14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 15
5.1 项目运营模式 15
5.2 现金流入 15
5.3 现金流出 18
5.4 资金平衡分析 20
5.5 结论 21
第六章 风险分析 21
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 21
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 专项债券项目事前绩效评估报告 24
7.1 专项债券项目基本情况 24
7.2 专项债券项目实施的必要性 25
7.3 专项债券项目绩效目标 26
7.4 专项债券项目实施方案的有效性 28
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性 30
7.6 专项债券项目预算 30
7.7 其他 30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市产业集聚区棚改项目

1.2 项目主管部门

项城市自然资源和规划局

1.3 项目主管部门合规性

项城市自然资源和规划局统一社会信用代码为114117810059373535。住所：周口市项城市环城中路192号；成立日：2019年01月01日。

1.4 项目性质

棚户区改造

1.5 建设地点

项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

1.6 建设规模及内容

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000㎡，总建筑面积630000㎡。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967㎡，总建筑面积343245㎡，其中：安置房建筑面积228830㎡，配套服务

用房建筑面积3950平方米（包括物业管理用房650㎡、托儿所3300㎡），沿街商业34188㎡，地下车库建筑面积62817㎡，人防地下室建筑面积13460㎡，新建安置房1907套，设置机动车位2180个。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）：建设用地面积91033㎡，总建筑面积286755㎡，其中：安置房建筑面积191170㎡，配套服务用房建筑面积910㎡（包括物业管理用房650㎡、垃圾中转站200㎡、公厕60㎡），沿街商业30952㎡，地下车库建筑面积52478㎡，人防地下室建筑面积11245㎡,新建安置房1593套,设置机动车位1820个。

1.7 建设期

项目建设期6年。2019年6月开工，2024年12月竣工。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市产业集聚区棚改项目已列入2019年河南省棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053；

2018年05月24日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054；

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设

项目选址意见书》项规预选字第4127022018008号；

2018年05月28日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第4127022018009号；

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018006；

2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018007。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对项城市产业集聚区棚改项目进行了客观、公正的事前评估。项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地123.21公顷，新建安置房3500套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资

项目总投资203352万元。其中：工程费用157810.98万元，工程建设其它费用25000.59万元，基本预备费19673.83万元，建设期利息866.60万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A区）

总投资 110788 万元。其中：工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 61200 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 2000 万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

总投资 92564 万元。其中：工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

1.11 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	合计	备注

一	**项目拆迁规模**					
1.1	拆迁建筑面积	㎡	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	㎡	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	㎡	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	**建设规模及内容**					
2.1	建设用地面积	㎡	108967	91033	200000	
2.2	折合（亩）	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	343245	286755	630000	
其中	住宅	㎡	228830	191170	420000	
	配套社区用房	㎡	650	910	1560	
	幼儿园	㎡	3300		3300	
	配套商业	㎡	34188	30952	65140	
	地下车库	㎡	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	**经济指标**					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，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、提高国民生产总值，均具有重

大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，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，推进了项城市经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合项城市城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.3 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，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

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.建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504号计取；

6.勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）及发改价格〔2011〕534号文计取；

7.工程招投标费:按发改价格〔2011〕534号文计取；

8.工程监理费：按发改价格〔2007〕670号文及发改价格〔2011〕534号文计取；

9.工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510号文计取；

10.设计图纸审查费设计费的5%计取；

11.城市基础设施配套费：按相关文件不计取；

12.拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；

13.基本预备费按8%计取。

3.3 投资估算

项目总投资203352万元。其中：工程费用157810.98万元，工程建设其它费用25000.59万元，基本预备费19673.83万元，建设期利息866.60万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A区）

总投资110788万元。其中：工程费用86025.26万元，工程建设其它费用13621.12万元，基本预备费10708.32万元，建设期利息433.30万元。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

总投资92564万元。其中：工程费用71785.72万元，工程建设其它费用11379.47万元，基本预备费8965.51万元，建设期利息433.30万元。

3.4项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金42852万元，占总投资的21.07%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比21.07%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5建设资金来源情况

项目总投资203352万元，计划申请使用债券资金总额160500万元，已于2019年使用债券资金6000万元、2020年使用债券资金4000万元，2022年使用债券资金32000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年计划申请使用债券资金114100万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行2000万元，本次申请使用3000万元。剩余资金42852万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
专项债券（万元）	6000	4000	0	32000	4400	114100	160500
财政资金（万元）	2000	2000	1000	2000	10000	25852	42852
总投资（万元）	8000	6000	1000	34000	14400	139952	203352

其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

A 区总投资 110788 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 61200 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 2000 万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000	4400	61200	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	15688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	9400	76888	110788

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

B 区投资 92564 万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000		52900	73900

财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	10164	18664
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	63064	92564

3.6 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。

3.7 项目资金保障措施

（1）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；

（2）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；

5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6、《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）；

7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

11、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2019 年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2018〕23 号文；

12、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

13、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

14、《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

15、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（A 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕213 号）；

16、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（B 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕214 号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行2000万元，本次申请使用3000万元。

4.3 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 2000 万元，本次申请使用 3000 万元。利率按 4.5%计算，期限 5

年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196029.50 万元。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债券规模	到期本息合计	24 年申请债券资金规模
1	项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	110788	86600	105793	61200
2	项城市产业集聚区棚改项目（B 区）	92564	73900	90236	52900
3	合计	203352	160500	196029.50	114500

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市产业集聚区棚改项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请专项债券，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自

求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

该项目可出让用地面积 67.12 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年。容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 167.8 万㎡。

该项目建设期 2-3 年，项目于 2019 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 17.22 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 14.95 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计

一	**出让土地回款**	**万元**	**172162.80**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1678000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**22679.18**
1	四项基本政策成本	万元	16708.85
2	政策性基金	万元	5970.32
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**149483.62**

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

该项目可出让用地面积 56.09 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 140.23 万平方米。

项目于 2019 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 14.38 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 12.49 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**143879.40**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1402333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**18953.38**

1	四项基本政策成本	万元	13963.87
2	政策性基金	万元	4989.50
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**124926.02**

三、**项城市产业集聚区棚改项目总体情况**

该项目可出让用地面积 123.21 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 308.03 万平方米。

项目于 2019 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 31.6 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 27.44 亿元（详见下表）

项目土地出让金测算表（汇总）

序号	**项目**	**单位**	**合计**
一	**出让土地回款**	**万元**	**316042.20**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	3080333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	2052.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**41632.56**
1	四项基本政策成本	万元	30672.73
2	政策性基金	万元	10959.83
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**274409.64**

5.3 现金流出

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）拟使用棚户区改造专项资金 86600 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 61200 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 2000 万元，本次申请使用 3000 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 105793.50 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00	4400.00		25400.00	886.70	886.70
	2024	25400.00	61200.00	3000.00	83600.00	1084.70	4084.70
	2025	83600.00		2000.00	81600.00	3738.80	5738.80
	2026	81600.00		0.00	81600.00	3672.00	3672.00
	2027	81600.00		16000.00	65600.00	3672.00	19672.00
	2028	65600.00		4400.00	61200.00	2952.00	7352.00
	2029	61200.00		61200.00	0.00	2754.00	63954.00
	合计		86600.00	86600.00		19193.50	105793.50

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

项城市产业集聚区棚改项目（B区）拟使用棚户区改造专项资金73900万元。其中2019年已发行专项债券3000万元，2020年已发行专项债券2000万元，2022年已发行专项债16000万元，2024年计划申请使用债券资金52900万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计90236.00万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市产业集聚区棚改项目（B区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00			21000.00	886.70	886.70
	2024	21000.00	52900.00	3000.00	70900.00	886.70	3886.70
	2025	70900.00		2000.00	68900.00	3167.30	5167.30
	2026	68900.00		0.00	68900.00	3100.50	3100.50
	2027	68900.00		16000.00	52900.00	3100.50	19100.50
	2028	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2029	52900.00		52900.00	0.00	2380.50	55280.50
	合计		73900.00	73900.00		16336.00	90236.00

三、项城市产业集聚区棚改项目总体情况

项城市产业集聚区棚改项目拟使用棚户区改造专项资金160500万元。其中已于2019年使用债券资金6000万元、2020年使用债券

资金4000万元，2022年使用债券资金32000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年计划申请使用债券资金114100万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行2000万元，本次申请使用3000万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计196029.50万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息汇总

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市产业集聚区棚改项目	2019	0.00	6000.00		6000.00	0.00	0.00
	2020	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
	2021	10000.00	0.00		10000.00	333.40	333.40
	2022	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
	2023	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40
	2024	46400.00	114100.00	6000.00	154500.00	1971.40	7971.40
	2025	154500.00		4000.00	150500.00	6906.10	10906.10
	2026	150500.00		0.00	150500.00	6772.50	6772.50
	2027	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
	2028	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
	2029	114100.00		114100.00	0.00	5134.50	119234.50
	合计		160500.00	160500.00		35529.50	196029.50

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为203352万元，其中：财政资金资金42852万元；计划申请发行专项债券160500万元，已于2019年使用债券资

金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 2000 万元，本次申请使用 3000 万元。在债券存续期内，还本付息共计 196029.50 万元。

假设项城市产业集聚区棚改项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益 274409.64 万元，对项目本息的覆盖倍数为 1.40，项目收益和融资能够自求平衡。

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市产业集聚区棚改项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，预计收益对项目本息覆盖倍数为 1.40，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市产业集聚区棚改项目项目实施机构的资格情况、申报形式符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》及相关法律法规、规范性文件要求。

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

拖延项目工期，此类因素主要包括：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、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，项目建设期每年的利息额较大，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。

2.项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，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，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收益。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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市产业集聚区棚改项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本期债券将严格按照《《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债

券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，项城市产业集聚区棚改项目在实施期间，项目实施单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息，如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，实施单位将通过追加资本金投入，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

针对该风险，本期债券申报结束后，将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将

降低。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

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。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有其所”。为贯彻《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》（国发〔2007〕24 号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154 号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17 号文，提出本项目为项城市产业集聚区棚改项目。

项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项城市产业集聚区棚改项目（A 区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。项城市产业集聚区棚改项目（B 区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积 200000 ㎡，总建筑面积 630000 ㎡。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）：建设用地面积 108967 ㎡，总建筑面积 343245 ㎡，其中：安置房建筑面积 228830 ㎡，配套服务

用房建筑面积 3950 平方米（包括物业管理用房 650 ㎡、托儿所 3300 ㎡），沿街商业 34188 ㎡，地下车库建筑面积 62817 ㎡，人防地下室建筑面积 13460 ㎡，新建安置房 1907 套，设置机动车位 2180 个。

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）：建设用地面积 91033 ㎡，总建筑面积 286755 ㎡，其中：安置房建筑面积 191170 ㎡，配套服务用房建筑面积 910 ㎡（包括物业管理用房 650 ㎡、垃圾中转站 200 ㎡、公厕 60 ㎡），沿街商业 30952 ㎡，地下车库建筑面积 52478 ㎡，人防地下室建筑面积 11245 ㎡，新建安置房 1593 套，设置机动车位 1820 个。

项目建设期 6 年。2019 年 06 月至 2024 年 12 月。

7.2 专项债券项目实施的必要性

1.项城市产业集聚区棚改项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账。

2.2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053。

3.2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054。

4.2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018008 号。

5.2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018009 号。

6.2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设

用地规划许可证》项规地字第4127022018006。

7.2018年5月29日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第4127022018007。

8.本项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项目主管部门和项目单位在依法合规、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。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

9.依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫 财预〔2017〕2 号）；财预〔2018〕161号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计123.21公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地123.21公顷，新建安置房3500套，项

目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

1、 本项目各指标如下：

成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比）为 20.10%≥20%。

2、产出指标：

数量指标：置换土地 123.21 公顷、新建安置房 3500 套；

质量指标：竣工验收率>100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率>95%、项目一次性通过验收。

3、效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益 274409.64 万元；

4、社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到 100%。

5、满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到 100%。

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账，项城市自然资源和规划局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。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）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，

财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

本项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 2000 万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金 42852 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他

无。

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）

实施方案

财政部门：项城市财政局

主管单位： 项城市住房和城乡建设局

项目单位： 项城市住房和城乡建设局

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目主管部门 1
1.3 项目主管部门合规性 1
1.4 项目性质 1
1.5 建设地点 1
1.6 建设规模及内容 1
1.7 建设期 2
1.8 项目手续办理情况 2
1.9 事前绩效评估情况 3
1.10 项目总投资及资金筹措 4
1.11 主要技术经济指标 4
1.12 主管部门责任 5
第二章 项目社会经济效益 5
2.1 社会效益 5
2.2 经济效益 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 估算范围 7
3.2 估算说明 7
3.3 投资估算及资金筹措 8

3.4 项目资本金安排情况 8
3.5 资金筹措计划 8
3.6 债券资金使用合规性 9
3.7 项目资金保障措施 9
第四章 项目专项债券融资方案 10
4.1 编制依据 10
4.2 债券使用计划 11
4.3 债券规模和期限安排 11
4.4 投资者保护措施 12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 12
5.1 项目运营模式 12
5.2 现金流入 13
5.3 现金流出 16
5.4 资金平衡分析 17
第六章 风险分析 18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 19
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告 20
7.1 专项债券项目基本情况 20
7.2 专项债券项目实施的必要性 21
7.3 专项债券项目绩效目标 23

7.4 专项债券项目实施方案的有效性 24
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性 26
7.6 专项债券项目预算 26
7.7 其他需要说明的内容 27

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）

1.2 项目主管部门

项城市住房和城乡建设局

1.3 项目主管部门合规性

项城市住房和城乡建设局统一社会信用代码为114117810059374173。住所：河南省项城市祥盛路中段；法定代表人：张国强；登记机关：中共项城市委办公室；成立日：2019 年 07 月 31 日。

1.4 项目性质

有收益的公益性项目

1.5 建设地点

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）位于迎宾大道东、如意湖路北、名仕路南区域内。

1.6 建设规模及内容

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）建设用地面积105216.96㎡（157.83 亩），总建筑面积 299070㎡。其中：高层住宅面积 224700㎡，社区居委会 280 ㎡，社区便民服务中心 650 ㎡，社区卫生服务站 520 ㎡，物业用房 750 ㎡，托儿所 4450 ㎡，地下人防面积 23329 ㎡，地下车库 44391 ㎡。安置房套数 1866 套，机动车停车位 1935 个。

1.7 建设期

项目建设期 7 年。2018 年 9 月至 2024 年 12 月。

1.8 项目手续办理情况

一、列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具的《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》〔豫保安居办〔2017〕46 号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省 2018 年棚户区改造计划台账。

二项目批复文件

1、2016 年 08 月 25 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设项目选址意见书》（项规选字第 412702201608252 号）。

2、2016 年 8 月 23 日，项城市环境保护局作出《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）环境影响报告批复》（项环文〔2016〕87 号）。

3、2016 年 10 月 18 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设用地规划许可证》（项规地字第 412702201610182 号）。

4、2016 年 11 月 08 日，项城市人民政府颁发《国有土地使用证》分别为项土国用（2016）第 1262 号、项土国用（2016）第 1263 号、项土国用（2016）第 1264 号、项土国用（2016）第 1265 号。

5、2016 年 12 月 13 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设工程规划许可证》（项规建字第 412702201612132 号）。

6、2018 年 1 月 20 日，项城市发展和改革委员会出具《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕18 号）。

7、2018 年 07 月 21 日，项城市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 4116811807210101-SX-001）。

8、2019 年 5 月 31 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于调整 2018 年周口市项城邝庄社区棚改项目部分安置房建设位置的批复》（豫保安居办〔2019〕4 号）。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对本项目进行了客观、公正的事前评估。

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 1066 亩，新建安置房 1866 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

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。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资及资金筹措

项目总投资：101247.78 万元。建安工程费 62903.61 万元，建设工程其他费 24041.05 万元，预备费 7517.12 万元，建设期债券利息 6786.00 万元（由财政资金解决）。

资金筹措：项目总投资 101247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总 79900 万元，已于 2020 年使用债券资金 3000 万元，2021 年使用债券资金 20100 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元,2024 年计划申请使用 32800 万元,已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 1800 万元，本次申请使用 3200 万元。剩余资金 21347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

1.11 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标	备注
一	**建设规模及内容**			
1.1	建设用地面积	m2	105216.96	
1.2	折合（亩）	亩	157.83	
1.3	总建筑面积（m2）	m2	299070	
其中	高层住宅楼	m2	224700	
	社区居委会	m2	280	
	社区便民服务中心	m2	650	
	社区卫生服务站	m2	520	
	物业用房	m2	750	
	托儿所	m2	4450	
	地下人防面积	m2	23329	
	地下车库面积	m2	44391	
1.4	居住总户数	套	1866	

1.5	绿化率	%	35	
二	**经济指标**			
2.1	项目总投资	万元	101247.78	
其中	资本金	万元	21347.78	占总投资的 21.08%
	融资	万元	79900.00	占总投资的 78.92%
2.2	专项债券期限	年	5	含建设期

1.12 主管部门责任

项城市住房和城乡建设局在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项城市住房和城乡建设局要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，是推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。

具体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材、园艺、装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目改造后，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、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5、项目改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，能改善区域投资环境及居民居住生活环境，推进地方经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合项城市城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1、国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2、建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

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、建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504 号计取；

6、勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）及发改价格〔2011〕534 号文计取；

7、工程招投标费:按发改价格〔2011〕534 号文计取；

8、工程监理费：按发改价格〔2007〕670 号文及发改价格〔2011〕534 号文计取；

9、工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510 号文计取；

10、设计图纸审查费设计费的 5%计取；

11、城市基础设施配套费：按相关文件计取；

12、拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；

13、基本预备费按 8%计取。

3.3 投资估算及资金筹措

项目总投资：101247.78 万元。其中：建安工程费 62903.61 万元，建设工程其他费 24041.05 万元，预备费 7517.12 万元，建设期利息 6786.00 万元（由财政资金解决）。

3.4 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 21347.78 万元，占总投资的 21.08%。本项目申请专项债券 79900 万元，不存在隐形债务，除此外无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 21.08%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 资金筹措计划

项目总投资 101247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额 79900 万元，已于 2020 年使用债券资金 3000 万元，2021 年使用债券资金 20100 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于 1 月份发行 5000 万元，8月份发行1800万元，本次申请使用3200万元。剩余资金 21347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

资金使用计划如下：

分年度资金需求计划

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政资金（万元）	4011.95	5499.11	2836.72	4000.00	5000.00	16347.78
专项债券（万元）	3000.00	20100.00	19000.00	5000.00	32800.00	79900.00
总投资（万元）	7011.95	25599.11	21836.72	9000.00	37800.00	101247.78

3.6 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。

3.7 项目资金保障措施

（1）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；

（2）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；

5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6、《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）；

7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

11、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预

〔2018〕34 号）；

12、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

13、《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

14、项城市发展和改革委员会《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C）区可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕18 号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 79900 万元，已于 2020 年使用债券资金 3000 万元，2021 年使用债券资金 20100 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 1800 万元，本次申请使用 3200 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目申请专项债资金总额 79900.00 万元，计划使用债券为 5 年期，利率参考 5 年期国债收益率，按 4.5%计取，债券存续期内，本息合计 95993.50 万元。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债	其中：2020 年已发行	2021 年已发行	2022 年已发行	2023 年已发行申请	2024 年申请额度	到期本息合计
1	项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）	101247.78	79900.00	3000.00	20100.00	19000.00	5000.00	32800	95993.50

	合计	101247.78	79900.00	3000.00	20100.00	19000.00	5000.00	32800	95993.50

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于本项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请的专项债，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市住房和城乡建设局，项城市住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。项目

债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市住房和城乡建设局。项目运营期内，项城市住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

1、土地出让面积

棚户区改造后，本项目预计有 1066 亩（其中：居住用地 800 亩，商业用地 266 亩）用于出让。

2、土地出让价格

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市规划区域内。经查询项城市土地交易中心出让信息，选取 2017-2019 年项目周边地块 12 宗，本次评价参考 12 宗土地出让情况进行预测。

土地交易信息表

土地位置	土地用途	出让价款 1	出让面积 2	出让单价 1÷2
		（万元）	（亩）	（万元）
一、住宅用地				
湖滨路西、祥盛路东、平安大道北、昌盛路南	住宅兼容商用	19580	68.028	287.82
北平路北、政和路东、北新路南	住宅兼容商用	22250	181.811	122.38
商鼎路西、项子路南、如意湖南路北	住宅兼容商用	10643	76.041	139.96
迎宾大道东、天安大道南、兴业路北	住宅兼容商用	4324	30.858	140.13
商城北路东、北新东路南、滨河路西	住宅兼容商用	13770	95.758	143.80

土地位置	土地用途	出让价款1	出让面积2	出让单价1÷2
		（万元）	（亩）	（万元）
平安大道北、公园路西、清风路南	商服、住宅用地	14095	109.266	129.00
平均值				**160.52**
二、商服用地				
花园路南、政和路东	商服用地	956	5.199	183.88
迎宾大道西、兴业路南、公园路东、名仕路北	商服用地	1470	30.579	48.07
迎宾大道西、公园路东	商服用地	2940	61.057	48.15
天安大道南、通济大道西、星园学校东	商服用地	638	9.473	67.35
平安大道南、西苑路东、清风路北	商服用地	1672	24.458	68.36
迎宾大道西、兴业路南、公园路东、名仕路北	商务金融用地	688	14.312	48.07
平均值				**77.31**

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值160.52万元/亩，商业用地按照平均值77.31万元/亩预测。

项城市2016-2018年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.6%、8.5%和8.7%，近三年平均增速8.6%，2019年GDP目标增速为8%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速8%。债券存续期内测算的土地出让计划及出让土地价格如下表：

住宅用地土地价格：

项目（单价/亩）	参考值	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP增速的100%	160.52	173.36	187.23	202.21	218.39	235.86
GDP增速的90%	160.52	172.08	184.47	197.75	211.99	227.25
GDP增速的80%	160.52	170.79	181.72	193.35	205.72	218.89

商业用地土地价格：

项目（单价/亩）	参考值	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	77.31	83.49	90.17	97.38	105.17	113.58
GDP 增速的 90%	77.31	82.88	88.85	95.25	102.11	109.46
GDP 增速的 80%	77.31	82.26	87.52	93.12	99.08	105.42

3、土地出让收入

本项目计划于 2024 年完工，预计土地出让期为 1 年，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让收入如下：

单位：亩、万元

项目	面积（亩）	出让土地收入		
		按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
住宅用地	800.00	188688.00	181800.00	175112.00
商业用地	266.00	30212.28	29116.36	28041.72
合计	1066.00	218900.28	210916.36	203153.72

4、土地出让收益

项　目	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）	159,461.86	153,585.70	147,872.40

其中：

表 1 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%计算的土地收益　　单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	218,900.28
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,567.01
3	农业土地开发资金（出让面积㎡*30*30%）	639.60
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,378.01
5	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
6	廉租住房建设资金（土地出让收入*3%）	6,567.01
7	水利建设资金（政府性收益*10%）	19,932.73
8	教育资金（政府性收益*10%）	19,932.73
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	159,461.86

表 2 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%计算的土地收益　　单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	210,916.36
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,327.49
3	农业土地开发资金（出让面积㎡*30*30%）	639.60
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,218.33
5	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
6	廉租住房建设资金（土地出让收入*3%）	6,327.49
7	水利建设资金（政府性收益*10%）	19,198.21
8	教育资金（政府性收益*10%）	19,198.21
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	153,585.70

表 3 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%计算的土地收益　　单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	203,153.72
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,094.61
3	农业土地开发资金（出让面积㎡*30*30%）	639.60
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,063.07
5	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
6	廉租住房建设资金（土地出让收入*3%）	6,094.61
7	水利建设资金（政府性收益*10%）	18,484.05
8	教育资金（政府性收益*10%）	18,484.05
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	147,872.40

5.3 现金流出

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）计划申请使用债券资金总额 79900 万元，已于 2020 年使用债券资金 3000 万元，2021 年使用 20400 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已已于一月份发

行 5000 万元，八月份发行 1800 万元，本次申请使用 3200 万元，利率 4.5%，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 95993.50 万元。

单位：万元

项目融资还本付息情况（C 安置区）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	备注
项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）	2020	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00	
	2021	3000.00	20100.00		23100.00	100.20	100.20	
	2022	23100.00	19000.00		42100.00	1004.70	1004.70	本期新增本金中的 19000 万元为河南省 2020 年棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目资金用途调整到本项目，于 2025 年一次性还本。
	2023	42100.00	5000.00		47100.00	1859.70	1859.70	
	2024	47100.00	32800.00		79900.00	2084.70	2084.70	
	2025	79900.00		22000.00	57900.00	3560.70	25560.70	
	2026	57900.00		20100.00	37800.00	2605.50	22705.50	
	2027	37800.00		0.00	37800.00	1701.00	1701.00	
	2028	37800.00		5000.00	32800.00	1701.00	6701.00	
	2029	32800.00		32800.00	0.00	1476.00	34276.00	
	合计		79900.00	79900.00	361500.00	16093.50	95993.50	

5.4 资金平衡分析

假设项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕，分别以 2019

年 GDP 目标增速(8%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长。按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。

项目可用于资金平衡土地相关收益平衡情况如下：

评价指标	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
项目净收益（万元）	159461.86	153585.70	147872.40
本息合计（万元）	95993.5	95993.5	95993.5
本息覆盖倍数	1.66	1.60	1.54

由上表可知，在分别按照 2019 年 GDP 增速 8%的 100%、90%、80%预测项目收益情况下，项目收益和融资都能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：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、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，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，使项目经收益减少。

2、项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，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，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收益。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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模

偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入及时缴入国库，用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，当预计不能到期偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期时本息的可靠偿还。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

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。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有其所”。为贯彻《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》（国发[2007]24 号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办[2009]154 号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政[2014]17 号文，提出本项目为 项

城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区。

项目主管部门为项城市住房和城乡建设局，建设地点位于迎宾大道东、如意湖路北、名仕路南区域内，主要为高层住宅、社区服务用房及配套道路、广场、绿化、变配电等附属设施。建设用地面积105216.96㎡（157.83 亩），总建筑面积 299070㎡。其中：高层住宅面积 224700㎡，社区居委会 280 ㎡，社区便民服务中心 650 ㎡，社区卫生服务站 520 ㎡，物业用房 750 ㎡，托儿所 4450 ㎡，地下人防面积 23329 ㎡，地下车库 44391 ㎡。安置房套数 1866 套，机动车停车位 1935 个。

项目建设期 7 年。2018 年 9 月至 2024 年 12 月。

7.2 专项债券项目实施的必要性

一、列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具的《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》〔豫保安居办〔2017〕46 号）文件，本项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省 2018 年棚户区改造计划台账。

二项目批复文件

1、2016 年 08 月 25 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设项目选址意见书》（项规选字第 412702201608252 号）。

2、2016 年 8 月 23 日，项城市环境保护局作出《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）环境影响报告批复》（项环文〔2016〕87 号）。

3、2016 年 10 月 18 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设用地规划许可证》（项规地字第 412702201610182 号）。

4、2016 年 11 月 08 日，项城市人民政府颁发《国有土地使用证》分别为项土国用（2016）第 1262 号、项土国用（2016）第 1263 号、项土国用（2016）第 1264 号、项土国用（2016）第 1265 号。

5、2016 年 12 月 13 日，项城市城乡规划管理办公室颁发《建设工程规划许可证》（项规建字第 412702201612132 号）。

6、2018 年 1 月 20 日，项城市发展和改革委员会出具《关于项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕18 号）。

7、2018 年 07 月 21 日，项城市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号 4116811807210101-SX-001）。

8、2019 年 5 月 31 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于调整 2018 年周口市项城邝庄社区棚改项目部分安置房建设位置的批复》（豫保安居办〔2019〕4 号）。

8.本项目主管部门为项城市住房和城乡建设局，项目主管部门和项目单位在依法合规、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。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

9.依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）；财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫 财预〔2017〕2 号）；财预[2018]161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计 43.5 公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 1066 亩，新建安置房 1866 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

本项目各指标如下：

1.成本指标：

经济成本指标：减少。

2.产出指标：

数量指标：置换土地 1066 亩、新建安置房 1866 套；

质量指标：竣工验收率>100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率>95%、项目一次性通过验收。

3.效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的

有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益159461.86万元；

社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到100%。

4.满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到100%。

7.4专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省2018年棚户区改造计划台账，项城市住房和城乡建设局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。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）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式

选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，

及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

项目总投资 101247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总 79900 万元，已于 2020 年使用债券资金 3000 万元，2021 年使用 20400 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于一月份发行 5000 万元，八月份发行 1800 万元，本次申请使用 3200 万元。剩余资金 21347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

7.7 其他需要说明的内容

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。

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目

实施方案

财政部门：项城市财政局

主管单位：项城市住房和城乡建设局

项目单位：项城市住房和城乡建设局

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目主管部门 1
1.3 项目主管部门合规性 1
1.4 项目性质 1
1.5 建设地点 1
1.6 设规模及内容 1
1.7 建设期 2
1.8 项目手续办理情况 2
1.9 事前绩效评估情况 3
1.10 项目总投资及资金筹措 4
1.11 主要技术经济指标 4
1.12 主管部门责任 5
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
2.3 公益性 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 估算说明 7
3.3 投资估算 8

3.4 项目资本金安排情况.....8
3.5 建设资金来源情况.....9
3.6 债券资金使用合规性.....9
3.7 项目资金保障措施.....10
第四章 项目专项债券融资方案.....10
4.1 编制依据.....10
4.2 债券使用计划.....11
4.3 债券规模和期限安排.....12
4.4 投资者保护措施.....12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....13
5.1 项目运营模式.....13
5.2 现金流入.....14
5.3 现金流出.....14
5.4 资金平衡分析.....15
5.5 结论.....16
第六章 风险分析.....17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....18
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告.....19
7.1 专项债券项目基本情况.....19
7.2 专项债券项目实施的必要性.....20

7.3 专项债券项目绩效目标.....21
7.4 专项债券项目实施方案的有效性.....23
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性.....25
7.6 专项债券项目预算.....25
7.7 其他需要说明的内容.....25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目

1.2 项目主管部门

项城市住房和城乡建设局

1.3 项目主管部门合规性

项城市住房和城乡建设局统一社会信用代码为114117810059374173。住所：河南省项城市祥盛路中段；法定代表人：张国强；登记机关：中共项城市委办公室；成立日：2019 年 07 月 31 日。

1.4 项目性质

棚户区改造

1.5 建设地点

位于项城市宁洛高速引线南，周项路西。

1.6 设规模及内容

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目由二个子项目组成，位于项城市宁洛高速引线南，周项路西区域，规划安置地块建设用地面积 100000.50 ㎡，占地约 150 亩。项目建设工程总建筑面积 262800.00 ㎡，地上建筑面积为 243160.00 ㎡，其中高层住宅建筑面积为 235680.00 ㎡，配套公建（含社区服务用房、幼儿园、物业管理用房、卫生服务站等）建筑面积为 7480.00 ㎡，地下车库 19640.00 ㎡，建设安置房套数 1964 套，机动车停车位 1964 个，容积率

2.43，绿化率 36.50%。

1.7 建设期

项目建设期6 年。2018 年 6 月开工，2024 年 12 月竣工。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目已列入 2018 年河南省棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2016 年 9 月 26 日，《建设项目选址意见书》项规选字第4127022016012 号；

2016 年 9 月 26 日，项城市环境保护局作出《关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》〔项环字〔2016〕58 号）；

2016 年 9 月 16 日，土地证号为项土国用（2016）第 123、122 号土地使用证；

2016 年 10 月 14 日，《建设用地规划许可证》项规地字第4127022016007 号；

2016 年 10 月 17 日，《建设工程规划许可证》项规建字第4127022016075 号；

2016 年 11 月 8 日，《建设工程规划许可证》项规建字第4127022016081 号；

2017 年 8 月 30 日，项城市发展和改革委员会《关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（项发改字〔2017〕121 号）。

1.9 事前绩效评估情况

总体绩效目标：置换土地 47.87 公顷，新建安置房 1964 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

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”。详见“第七章专项债券项目事前绩效评估报告”。

1.10 项目总投资及资金筹措

总投资：92106.97 万元。其中：其中工程费用 65857.18 万元，工程建设其它费用 16777.08 万元（含拆迁补偿费用 7950.60 万元），基本预备费 3024.21 万元，建设期债券利息 6448.5 万元（由财政资金解决）。

资金筹措：总投资 92106.97 万元，资金来源为财政资金和申请棚改专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额 70000 万元，占总投资比例的 76%。已于 2019 年使用债券资金 15000 万元，2020 年使用债券资金 22800 万元（2020 年已下发专项债额度 55000 万元，因财政厅盘活调整到其它项目 32200 万元，故 2020 年实际使用 22800 万元），2023 年使用债券资金 10000 万元，2024 年计划使用 22200 万元，已于八月份发行 1800 万元，本次申请 3200 万元。财政资金 22106.97 万元，占总投资比例的 24%。

1.11 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标	备注
一	**项目拆迁规模**			
1.1	拆迁建筑面积	㎡	219000	
其中	住宅面积	㎡	198000	
	其他附属物面积	㎡	21000	

1.2	拆迁户数	户	1221	
二	**建设规模及内容**			
2.1	建设用地面积	㎡	100000.5	
2.2	折合（亩）	亩	150	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	262800	
其中	住宅	㎡	235680	
	配套社区用房	㎡	7480	
	地下车库	㎡	19640	
2.4	居住总户数	户	1964	
2.5	居住人口	人	6285	
2.6	建筑容积率		2.43	
2.7	绿化率	%	36.5	
2.8	停车位	个	1964	
三	**经济指标**			
3.1	项目总投资	万元	92106.97	
其中	资本金	万元	22106.97	占总投资 24%
	申请棚改专项债券	万元	70000.00	占总投资 76%
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并

按流程上报及公告。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，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、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，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，推进了项城市经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合项城市城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.3 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，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

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.建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504号计取；

6.勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）及发改价格〔2011〕534号文计取；

7.工程招投标费:按发改价格〔2011〕534号文计取；

8.工程监理费：按发改价格〔2007〕670号文及发改价格〔2011〕534号文计取；

9.工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510号文计取；

10.设计图纸审查费设计费的5%计取；

11.城市基础设施配套费：按相关文件不计取；

12.拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；

13.基本预备费按5%计取。

3.3 投资估算

总投资：92106.97万元。其中：其中工程费用 65857.18 万元，工程建设其它费用 16777.08 万元（含拆迁补偿费用 7950.60 万元），基本预备费3024.21 万元，建设期债券利息 6448.5万元（由财政资金解决）。

3.4项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金22106.97万元，占总投资的24%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比24%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 建设资金来源情况

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 70000 万元，占总投资比例的 76%。已于 2019 年使用债券资金 15000 万元，2020 年使用债券资金 22800 万元（2020 年已下发专项债额度 55000 万元，因财政厅盘活调整到其它项目 32200 万元，故 2020 年实际使用 22800 万元），2023 年使用债券资金 10000 万元，2024 年计划使用 22200 万元，已于八月份发行 1800 万元，本次申请 3200 万元。财政资金 22106.97 万元，占总投资比例的 24%。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	15000	22800	0		10000	22200	70000
财政资金（万元）	8000	3000	3000	1000	1000	6106.97	22106.97
总投资（万元）	23000	25800	3000	1000	11000	28306.97	92106.97

3.6 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。

3.7 项目资金保障措施

（1）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；

（2）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；

5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

6、《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）；

7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

11、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2018 年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2017〕56 号文；

12、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

13、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

14、《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 70000 万元，占总投资比例的76%。已于 2019 年使用债券资金 15000 万元，2020 年使用债券资金22800 万元（2020 年已下发专项债额度 55000 万元，因财政厅盘活调

整到其它项目 32200 万元，故 2020 年实际使用 22800 万元），2023年使用债券资金 10000 万元，2024 年计划使用 22200 万元，已于八月份发行1800万元，本次申请3200万元。财政资金 22106.97 万元，占总投资比例的 24%。

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 70000 万元，已于 2019 年使用债券资金 15000 万元（利率 3.33%），2020 年使用债券资金 22800 万元（利率 4.5%）。2023 年使用债券资金 10000 万元，2024 年计划使用 22200 万元，已于八月份发行 1800 万元，本次申请 3200 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 84872.50 万元。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债券规模	到期本息合计	已申请债券资金规模
1	项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目	92106.97	70000.00	84872.50	49600.00
2	合计	92106.97	70000.00	84872.50	49600.00

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安

置房项目项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请专项债券，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市住房和城乡建设局，项城市住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市住房和城乡建设局。项目运营期内，项城市住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

该项目可出让用地面积 47.87 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5 出让区内规划建筑面积 119.68 万平方米。

该项目建设期 5 年，项目于 2018 年开工，预计 2024 年完成土地出让，形成收入。根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 22.26 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 19.38 亿元（详见下表）。

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	**出让土地回款**	**万元**	**222611.00**
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1196833.33
2	楼面地价均价	元/平方米	1860.00
二	**土地扣减项目**	**万元**	**28752.72**
1	四项基本政策成本	万元	21499.91
2	政策性基金	万元	7252.81
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**193858.28**

5.3 现金流出

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目计划申请使用债券资金总额 70000 万元，已于 2019 年使用债券资金 15000 万元（利率 3.33%），2020 年使用债券资金 22800 万元（利率 4.5%）。2023 年使用债券资金 10000 万元，2024 年计划使用 22200 万元，已于八月

份发行 1800 万元，本次申请 3200 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 84872.50 万元。债券应还本付息情况如下：

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目	1	0.00	15000.00		15000.00	0.00	0.00
	2	15000.00	22800.00		37800.00	499.50	499.50
	3	37800.00			37800.00	1525.50	1525.50
	4	37800.00			37800.00	1525.50	1525.50
	5	37800.00	10000.00		47800.00	1525.50	1525.50
	6	47800.00	22200.00	15000.00	55000.00	1975.50	16975.50
	7	55000.00		22800.00	32200.00	2475.00	25275.00
	8	32200.00		0.00	32200.00	1449.00	1449.00
	9	32200.00		0.00	32200.00	1449.00	1449.00
	10	32200.00		10000.00	22200.00	1449.00	11449.00
	11	22200.00		22200.00	0.00	999.00	23199.00
	合计		70000.00	70000.00		14872.50	84872.50

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为92106.97万元，其中：财政资金资金22106.97万元；计划申请使用债券资金总额70000万元，已于2019年使用债券资金15000万元，2020年使用债券资金22800万元。2023年使用债券资金10000万元，2024年计划使用22200万元，已于八月份发行1800万元，本次申请3200万元。债券存续期内还本付息共计84872.50万元。

假设项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益193858.28万元，对项目本息的覆盖倍数为2.28，项目收益和融资能够自求平衡。

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，预计收益对项目本息覆盖倍数为2.28，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目项目实施机构的资格情况、申报形式符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》及相关法律法规、规范性文件要求。

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

拖延项目工期，此类因素主要包括：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、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，项目建设期每年的利息额较大，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。

2.项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，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，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收益。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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办

法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目在实施期间，项目实施单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息，如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，实施单位将通过追加资本金投入，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交

易对象而存在一定的流动性风

险。

针对该风险，本期债券结束后，将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将降低。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

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。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有其所”。为贯彻《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》（国发[2007]24 号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办[2009]154 号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政[2014]17 号文，提出本项目为项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目。

项目主管部门为项城市住房和城乡建设局，建设地点位于项城市宁洛高速引线南，周项路西区域，规划安置地块建设用地面积 100000.50 ㎡，占地约 150 亩。项目建设工程总建筑面积 262800.00

㎡，地上建筑面积为243160.00 ㎡，其中高层住宅建筑面积为 235680.00 ㎡，配套公建（含社区服务用房、幼儿园、物业管理用房、卫生服务站等）建筑面积为7480.00 ㎡，地下车库 19640.00 ㎡，建设安置房套数1964套，机动车停车位 1964 个，容积率 2.43，绿化率 36.50%。

项目建设期6年。2018年6月开工，2024年12月竣工。

7.2专项债券项目实施的必要性

1．项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目已列入 2018 年河南省棚户区改造计划。

2．2016年9月26日，《建设项目选址意见书》项规选字第4127022016012号；

3．2016年9月26日，项城市环境保护局作出《关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》（项环字〔2016〕58号）；

4．2016年9月16日，土地证号为项土国用（2016）第123、122号土地使用证；

5．2016年10月14日，《建设用地规划许可证》项规地字第4127022016007号；

6．2016年10月17日，《建设工程规划许可证》项规建字第4127022016075号；

7．2016年11月8日，《建设工程规划许可证》项规建字第4127022016081号；

8．2017 年 8 月 30 日，项城市发展和改革委员会《关于项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（项发改字〔2017〕121 号）。

9．本项目主管部门为项城市住房和城乡建设局，项目主管部门和项目单位在依法合规、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。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

9.依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）；财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号)；河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》(豫 财预〔2017〕2 号）；财预[2018]161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计 43.5 公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 47.87 公顷，新建安置房 1964 套，项

目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

本项目各指标如下：

1．成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比）为24%≥20%。

2．产出指标：

数量指标：置换土地47.87公顷、新建安置房1964套；

质量指标：竣工验收率>100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率>95%、项目一次性通过验收。

3．效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益193858.28万元；

社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到100%。

4．满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到100%。

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省 2018 年棚户区改造计划台账，项城市住房和城乡建设局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。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）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，

财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5 号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

总投资 92106.97 万元,本项目计划申请使用债券资金总额 70000 万元。已于 2019 年使用债券资金 15000 万元，2020 年使用债券资金 22800 万元（2020 年已下发专项债额度 55000 万元，因财政厅盘活调整到其它项目 32200 万元，故 2020 年实际使用 22800 万元），2023 年使用债券资金 10000 万元，2024 年计划使用 22200 万元，已于八月份发行 1800 万元，本次申请 3200 万元。剩余财政资金 22106.97 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他需要说明的内容

无。