

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

实  
施  
方  
案

项目单位：郑州市惠济区住房和城乡建设局

项目主管：郑州市惠济区住房和城乡建设局

财政部门：郑州市惠济区财政局



# 目录

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

5.7 兑付安排.....	29
5.8 发行款缴纳.....	29
5.9 专项债券投资者保护措施.....	29
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析.....	30
6.1 预期收入.....	30
6.2 预期成本.....	35
6.3 相关税费.....	38
6.4 项目损益.....	38
6.5 项目收益.....	40
6.6 资金测算平衡分析.....	43
6.7 其他事项说明.....	46
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估.....	46
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	46
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	52
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	53
第八章还款保障情况.....	55
8.1 还款责任及保障.....	55
8.2 项目资产管理.....	55
8.3 项目收入管理.....	55
8.4 资金管理方案.....	56
第九章信息披露计划.....	58
第十章事前绩效评价情况.....	59

## 摘要

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

本项目开工时间为 2021 年 6 月，项目总投资 126525.00 万元其中，资本金 26525.00 元，占总投资的 20.96%。计划发行专项债券融资 100000.00 万元，占总投资的 79.04%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 期专项债券 2000.00 万元，2024 年拟申请使用 10 期专项债券 30000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 100000.00 万元，已于 2022 年 6 月发行债券资金 68000 万元，2023 年 6 月发行债券资金 2000.00 万元，2024 年 9 月发行债券资金 14200.00 万元，本次申请使用债券资金 6000.00 万元。

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

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

## 第一章项目概括

### 1.1 项目名称

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）。

### 1.2 项目单位

#### （1）主管部门

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

#### （2）项目业主

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

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

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

### 1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

知》（财预〔2018〕28号）要求。具备发行专项债券的条件。

#### 1.4 建设地点

郑州市惠济区三全路以南、金杯路以东。

#### 1.5 建设内容和规模

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

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

#### 1.6 建设期

本项目建设期规划为 42 个月，自 2021 年 6 月起至 2024 年 12 月止。

#### 1.7 项目总投资

本项目总投资为 126525.00 万元。所需资金由财政统筹安排

和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排26525.00万元，申请债券资金100000.00万元。

## 1.8 项目主体及运作模式

### (1) 项目主体

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

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

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

或担保等影响本项目权益的风险操作。

## **(2) 项目建设模式**

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

## **(3) 项目运作模式**

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

## **1.9 事前绩效评估情况**

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

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

## 第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

### 2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、**

租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一的事情接着的一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

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

**迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

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

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

## **2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划**

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指

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

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

河南省高度重视保障性住房建设工作，专门成立了保障性安居工程工作领导小组，省政府分管副省长任组长，省住建、发改、财政、国土等15个部门为成员单位。各市县建立联席会议

制度，建立联动机制，对保障性住房建设实行联审联批，加快推进项目进度。

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

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

制。

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

## 第三章经济社会效益分析

### 3.1 社会效益分析

#### (1) 改善居民的生活环境，解决居住困难

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

#### (2) 促进社会和谐发展

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

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

#### (3) 提高土地集约利用价值

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

## 3.2 经济效益分析

### (1) 带动相关产业的发展

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

### (2) 提升城市形象

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

## 3.3 生态效益

### (1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

### (2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

### 3.4 本项目具有显著的公益性

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

## 第四章项目投资估算及资金筹措方案

### 4.1 投资估算范围

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

### 4.2 投资估算说明

(1) 工程建设投资估算依据

1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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

3)《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；

4) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5) 近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；

6) 住房和城乡建设部《建设项目投资估算编审规程》

CECA/GCI-2015。

7) 类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。

8) 前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；

9) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；

10) 设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；

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

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

13) 安置区63.2亩土地费用，土地出让金11371万元；

#### (2) 预备费

基本预备费率取8%；涨价预备费：根据国家计委规定，本项目按零计取。

#### (3) 建设期利息

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

### 4.3 投资估算

#### (1) 项目总投资

##### 1) 按建设内容分类的总投资估算情况

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

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位：万元

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

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

表 4-2

单位：万元

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

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

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

#### 4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为126525.00万元。具体安排如下：

##### (1) 资金本来源

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

##### (2) 融资计划

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

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

本项目计划申请使用债券资金总额100000.00万元，已于2022年6月发行债券资金68000万元，2023年6月发行债券资金2000.00万元，2024年9月发行债券资金14200.00万元，本次申请使用债券资金6000.00万元。

#### 4.5 资金使用计划

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

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

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

#### 4.6 专项债券资金使用合规性

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

#### 4.7 项目手续办理情况

已完成可研报告的编制；

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

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

字第 410108202009004 号) ) ;

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

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

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

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

#### 4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施:

##### (1) 制定项目资金计划并严格执行

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

进行审核。

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

## （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

## 第五章项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

#### （1）发行主体资格

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

#### （2）地方政府债务限额管理

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

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

专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

### （3）地方政府债务预算管理

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

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

### （4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

## 5.2 债券申请使用计划

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

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

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

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

## 5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

#### **5.4 品种和数量**

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

#### **5.5 时间安排**

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

#### **5.6 上市安排**

本期债券按照有关规定进行上市交易。

#### **5.7 兑付安排**

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

#### **5.8 发行款缴纳**

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

#### **5.9 专项债券投资者保护措施**

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

## 第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

### 6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 257570.00 万元，全部为政府性基金收入。

#### (1) 收入分析

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

#### 征收及安置基本情况

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

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

#### 土地面积表

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

3	商业	182.35	可出让
4	合计	1436.53	

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

老鸦陈城中村改造项目城改项目土地信息统计表

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

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

本项目锁定收益地块为 257.57 亩。均为住宅用地，锁定地块情况如下：

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

近期土地出让收入价格表

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

本项目整理出的可出让土地位于郑州市惠济区，上表中为近

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

土地出让计划表

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

## (2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 257570.00 万元。

具体估算如下表：



## 6.2 预期成本

### (1) 财务费用

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

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 40000.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

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

## (2) 土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定, 计提土地成交总价款的 33%, 具体包括:

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

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

### 总成本估算表

表 6-3

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让成本	84998.10	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.1	省级财政集中资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.2	国有土地收益基金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.3	保障性住房建设资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	43786.90	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69
2	利息支出	32480.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
3	总成本费用合计	117478.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9739.81	9099.81

### 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 140091.90 万元，具体损益情况详见下表：

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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

## 6.5 项目收益

### (1) 本息覆盖倍数

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

项目收益表

表 6-5

单位：万元

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

### (2) 偿债计划

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

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

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

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

### (3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-7

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

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

### 6.6 资金测算平衡分析

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



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

## 6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

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

### 7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 自然环境和施工条件

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

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

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

续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

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

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

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

以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

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

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

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

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

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

## （2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

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

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

### （3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

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

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

### （4）来源于供应商的风险因素

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

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

#### （5）资金落实情况

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

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

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

#### （6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事

故势必对工程进度造成影响。

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

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

## 7.2 影响项目收益的风险及控制措施

### （1）市场风险

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

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

## （2）财务风险

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

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

## 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### （1）投资测算不准确风险

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

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

### （2）利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

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

## 第八章还款保障情况

### 8.1 还款责任及保障

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

### 8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

#### 8.4 资金管理方案

##### （1）主管部门及职责

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

##### （2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由惠济区财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

##### （3）资金流出管理

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

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

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

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

## 第九章信息披露计划

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

## 第十章事前绩效评价情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好地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”。

# 登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券

## 实 施 方 案

项目单位：登封市中岳街道办事处

项目主管：登封市中岳街道办事处

财政部门：登封市财政局



# 目录

<b>第一章项目概括</b> .....	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 拆迁改造范围 .....	3
1.6 建设内容和规模 .....	3
1.7 建设期 .....	6
1.8 项目总投资 .....	6
1.9 项目主体及运作模式 .....	6
(1) 项目主体 .....	6
(2) 项目建设模式 .....	7
(3) 项目运作模式 .....	7
<b>第二章本项目符合国家大政方针和省市规划</b> .....	8
2.1 符合国家发展规划和大政方针 .....	8
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 .....	10
<b>第三章经济社会效益分析</b> .....	14
3.1 社会效益分析 .....	14
3.2 经济效益分析 .....	14
3.3 生态效益 .....	15
3.4 本项目具有显著的公益性 .....	15
<b>第四章项目投资估算及资金筹措方案</b> .....	17
4.1 投资估算范围 .....	17
4.2 投资估算说明 .....	17
4.2.1 投资估算依据 .....	17
4.2.2 投资构成及估算参数 .....	18
4.2.3 建设期利息 .....	19
4.3 投资估算 .....	19
4.4 资金筹措计划 .....	25
4.5 资金使用计划 .....	25
4.6 专项债券资金使用合规性 .....	26
4.7 项目手续办理情况 .....	26
4.8 项目资金保障措施 .....	26
<b>第五章项目专项债券融资方案</b> .....	28
5.1 编制依据 .....	28
5.2 债券申请使用计划 .....	29
5.3 发行场所 .....	30
5.4 品种和数量 .....	30

5.5 时间安排.....	30
5.6 上市安排.....	30
5.7 兑付安排.....	30
5.8 发行款缴纳.....	30
5.9 专项债券投资者保护措施.....	31
<b>第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析</b> .....	<b>32</b>
6.1 预期收入.....	32
6.2 预期成本.....	35
(1) 财务费用.....	35
(2) 土地出让成本.....	37
(3) 总成本.....	39
6.3 相关税费.....	40
6.4 项目损益.....	40
6.5 项目收益.....	42
(1) 本息覆盖倍数.....	42
(2) 偿债计划.....	42
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）.....	44
6.6 资金测算平衡分析.....	45
6.7 其他事项说明.....	48
<b>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</b> .....	<b>49</b>
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	49
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	54
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	55
<b>第八章还款保障情况</b> .....	<b>57</b>
8.1 还款责任及保障.....	57
8.2 项目资产管理.....	57
8.3 项目收入管理.....	57
8.4 资金管理方案.....	58
<b>第九章信息披露计划</b> .....	<b>60</b>
<b>第十章事前绩效评估报告</b> .....	<b>60</b>

## 摘要

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2022 年河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，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 11520.00 万元，其中，财政资金 5520.00 万元，占总投资的 47.92%。计划发行专项债券融资 6000.00 万元，占总投资的 52.08%。根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 6000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 1000.00 万元，本次申请使用 2000.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 30000.00 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 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。项目预期收入 30000.00 万元，预期成本 8632.00 万元，预期收益 21368.00 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.54 倍。

## 第一章项目概括

### 1.1 项目名称

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）。

### 1.2 项目单位

（1）主管部门

登封市中岳街道办事处。

（2）项目业主

登封市中岳街道办事处，负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	11410185731300664C
机构名称	登封市中岳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市卢店镇建设路 13 号
负责人	王晓蒙
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

登封市中岳街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

### 1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

### 1.4 建设地点

本项目位于项目建设地点位于登封市地中路玉带路交叉口

东北角 C2 地块。

### 1.5 拆迁改造范围

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）主要是对蛟河韩村棚户区进行改造，本项目拆迁范围为少林大道以南，横一路以北，禹都大道以西，郭阳公路以东，拆迁后腾出土地面积约 150 亩，土地性质为住宅用地。

### 1.6 建设内容和规模

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

主要经济技术指标表

表 1-1

项目		单位	数量	
规划建设用地面积		m <sup>2</sup>	30600.86	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	39940.38	
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	36013.08	
其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	29174.97	
	幼儿园用地面积	m <sup>2</sup>	4866.57	
	幼儿园建筑面积	m <sup>2</sup>	2811.20	
	配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	1228.43	
	其中	居委会	m <sup>2</sup>	200.00
		社区便民店	m <sup>2</sup>	181.00
		物业管理用房	m <sup>2</sup>	208.16

项目		单位	数量
	垃圾收集点	个	3.00
	变电室	m <sup>2</sup>	290.00
	治安联防站	m <sup>2</sup>	30.00
	公共厕所	m <sup>2</sup>	75.49
	门卫	m <sup>2</sup>	42.12
	垃圾房	m <sup>2</sup>	101.84
	消防水箱间	m <sup>2</sup>	47.68
	消控中心	m <sup>2</sup>	52.14
商业建筑面积		m <sup>2</sup>	2798.03
户数		户	290.00
人数		人	928.00
社区体育活动场地		m <sup>2</sup>	285.00
机动车停车位		辆	337
其中	住宅停车位	辆	290
	商业及配套设施停车位	辆	41
	幼儿园停车位	辆	6
非机动车停车位		辆	803
其中	住宅停车位	辆	435
	商业及配套设施停车位	辆	328
	幼儿园停车位	辆	40
地下总建筑面积		m <sup>2</sup>	3927.75
其中	自行车库	m <sup>2</sup>	3692.24
	高压水泵房	m <sup>2</sup>	159.31
	热交换站	m <sup>2</sup>	76.20
容积率		-	1.175

项目	单位	数量
建筑基底占地面积	m <sup>2</sup>	6641.69
建筑密度	%	21.67
绿地率	%	31.00

## 1.7 建设期

本项目建设期规划为 10 个月，2024 年 8 月开工，预计 2025 年 6 月竣工。

## 1.8 项目总投资

本项目总投资为 11520.00 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 5520.00 万元，申请债券资金 6000.00 万元。

## 1.9 项目主体及运作模式

### （1）项目主体

本项目主管部门为登封市中岳街道办事处。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。主管部门将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为登封市中岳街道办事处，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登封市中岳街道办事处，为政府事业

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。

## **(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

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一事情接着办，一年接着一年干。**坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

2018 年 10 月 11 日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101 号）。意

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

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

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求**支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。**鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一

带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及**推进棚户区改造等保障性安居工程**、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

## 2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。**加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。**优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

2021年1月12日河南省召开全省住房城乡建设工作会议，会议指出，要完善住房保障体系。**积极推进老城区棚户区改造，**

严格棚户区改造范围和标准，加快在建项目建设进度。创造条件推进城中村改造，处理好开发强度控制和土地节约集约利用、村民拆迁安置和就业发展等关系。积极争取中央补助资金，配合财政部门做好棚改专项债发行工作，充分发挥国有融资平台作用，鼓励民间资本进入棚改领域，争取更多资金支持。

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

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

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划》强调要提

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

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

登封市早在2008年就解决城市低收入家庭住房困难提出了五年发展规划和年度计划，对登封市建成区城市低收入家庭住房进行了调查，针对低收入家庭开展了以经济适用房为主，配套部分比例的廉租房建设。**按照新型城镇化引领“三化”协调发展的**

要求，登封市确定“一城三区”、5个新市镇、2个合村并城示范镇、44个新型社区的新型城镇化空间布局努力构建合理的城镇体系、人口分布、产业布局、就业结构。强力推进城市综合管理整治、查处违法建设和市容市貌，根据城市发展规划，对城区内现存城中村、村民组以及棚户区进行集中改造和安置，为城区产业布局和环境改造拓展空间。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

(1) 项目建设将有助于满足安置区居民的基本居住需求

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着住房制度的改革，各级政府以全面建设小康社会，实现全体人民“住有所居”的宗旨，加快解决快速城镇化带来的住房新问题，建立健全基本住房保障制度，加快保障性住房建设，积极推进棚户区改造，切实解决中低收入家庭住房困难，逐步改善城镇居民基本居住条件。本项目的建设将解决所在区域内居民的住房问题，满足安置区居民的基本居住需求。

(2) 项目的建设是提升居民生活水平进程的需要

项目的实施可以推进项目区域的城市化进程，从该项目的实际情况看，近年来，随着经济的发展，人们的各种消费需求也越来越迫切。该项目的实施将有利于美化环境，完善城市功能，提高城市品味。该工程的实施，是按照城市总体规划要求，加快城市化建设步伐的有力举措，具有综合的社会和经济效益。

### 3.2 经济效益分析

安置区改造建设的全部是安置用房，以中小户型的普通住房，对象除解决安置回迁户外，主要用于解决城市中低收入家庭住房困难。推进安置区改造，直接增加住户的有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。另外，安置区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业作出了积极的贡献。

综上所述，项目的建设，不但解决了居民实际的住房需要，改善了居民住房条件，确保居住安全，切实将政府的关怀落实到广大居民身上。同时项目的建设是以人为本执政理念的直接体现，是改善民生的重大举措，是提高土地利用效率、完善城市功能的客观要求，是加快城市发展的必要途径，是促进社会和谐发展，推动经济增长的有效途径。项目建成后必然可以结合城市规划的需要，形成新的城市亮点，具有广泛的经济效益和社会效益。因此，项目的建设是必要的，并应该得到政府的大力支持。

### **3.3 生态效益**

#### **(1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要**

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

#### **(2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要**

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

### **3.4 本项目具有显著的公益性**

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和

城市品牌的打造与提升，是推动登封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 投资估算范围

本项目投资估算范围，包括棚户居民拆迁补偿费用、过渡费用、安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，工程建设其他费用，基本预备费等。

### 4.2 投资估算说明

#### 4.2.1 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。

项目投资估算参考的文件：

- 1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016版）；
- 2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016版）；
- 3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016版）；
- 4、《河南省市政工程单位综合基价》（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）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〔2008〕2510号），按工程费用的0.6%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《登封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**

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指

标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。

本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为 10236.57 万元。

## 2、工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费等，共计 734.86 万元。

## 3、工程建设预备费用

根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 5% 进行估算，为 548.57 万元。

### 4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元；按年利率 4% 计算，本项目测算时按年进行计提，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 投资估算

#### (1) 项目总投资

##### 1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为 11520.00 万元，

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	<b>建设投资总计</b>	<b>11520.00</b>	<b>100.00%</b>
1	工程费用	10236.57	88.86%
2	工程建设其他费用	734.86	6.38%
3	预备费	548.57	4.76%
二	<b>总投资</b>	<b>11520.00</b>	<b>100.00%</b>

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				9155.75	58.35	1022.47	0.00	10236.57
1.1	住宅	m <sup>2</sup>	29174.97		6418.50	58.35	758.55	0.00	7235.40
	建筑工程	m <sup>2</sup>	29174.97	1500	4376.25				4376.25
	装饰工程	m <sup>2</sup>	29174.97	700	2042.25				2042.25
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	29174.97	90			262.57		262.57
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	29174.97	65			189.64		189.64
	给排水工程	m <sup>2</sup>	29174.97	45			131.29		131.29
	暖通工程	m <sup>2</sup>	29174.97	35			102.11		102.11
	消防工程	m <sup>2</sup>	29174.97	25			72.94		72.94
	电梯工程	m <sup>2</sup>	29174.97	20		58.35			58.35
1.2	幼儿园	m <sup>2</sup>	2811.2		759.02	0.00	73.09	0.00	832.11
	建筑工程	m <sup>2</sup>	2811.2	2000	562.24				562.24
	装饰工程	m <sup>2</sup>	2811.2	700	196.78				196.78
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	2811.2	90			25.30		25.30
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	2811.2	65			18.27		18.27
	给排水工程	m <sup>2</sup>	2811.2	45			12.65		12.65
	暖通工程	m <sup>2</sup>	2811.2	35			9.84		9.84

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	消防工程	m <sup>2</sup>	2811.2	25			7.03		7.03
1.3	商业	m <sup>2</sup>	2798.03		643.55	0.00	72.86	0.00	716.41
	建筑工程	m <sup>2</sup>	2798.03	1800	503.65				503.65
	装饰工程	m <sup>2</sup>	2798.03	500	139.90				139.90
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	2798.03	90			25.18		25.18
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	2798.03	65			18.19		18.19
	给排水工程	m <sup>2</sup>	2798.03	45			12.59		12.59
	暖通工程	m <sup>2</sup>	2798.03	35			9.79		9.79
	消防工程	m <sup>2</sup>	2798.03	25			7.11		7.11
1.4	配套用房	m <sup>2</sup>	1228.43	1500	184.26				184.26
1.5	地下建筑	m <sup>2</sup>	3927.75		707.00	0.00	92.30	0.00	799.30
	建筑工程	m <sup>2</sup>	3927.75	1600	628.44				628.44
	装饰工程	m <sup>2</sup>	3927.75	200	78.56				78.56
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	3927.75	90			35.35		35.35
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	3927.75	65			25.53		25.53
	给排水工程	m <sup>2</sup>	3927.75	45			17.67		17.67
	消防工程	m <sup>2</sup>	3927.75	35			13.75		13.75
1.6	室外工程	m <sup>2</sup>			443.42	0.00	25.67	0.00	469.09
	道路及场地硬化	m <sup>2</sup>	14506.34	250	362.66				362.66

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计
	绿化	m <sup>2</sup>	9501.29	85	80.76				80.76
	室外管网	项	1	86300			8.63		8.63
	变配电设施	项	1	105600			10.56		10.56
	热交换站	项	1	64800			6.48		6.48
2	工程建设其他费用	取费标准			0.00	0.00	0.00	734.86	734.86
	土地费用								0.00
	建设单位管理费	财建【2016】504号文						280.00	280.00
	地质勘探费	《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）						61.30	61.30
	工程设计费	《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）						95.77	95.77
	工程监理费	《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）						45.93	45.93
	前期工作咨询费	《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）						26.28	26.28
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510号文计取						20.47	20.47
	招标代理服务费	《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）						10.76	10.76

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	环境影响咨询费	《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）						10.45	10.45
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》						183.90	183.90
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的5%计取						548.57	548.57
4	合计				9155.75	58.35	1022.47	1283.43	11520.00

#### 4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 11520.00 万元。具体安排如下：

##### (1) 财政资金

本项目财政资金 5520.00 万元，占项目资金筹措总额的 47.92%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

##### (2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 6000.00 万元，占项目资金筹措总额的 52.08%。

根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。

#### 4.5 资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 5000.00 万元，2025 年投资规模为 6520.00 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	2024 年	2025 年
一	总投资	11520.00	5000.00	6520.00
1	建设投资	11520.00	5000.00	6520.00
二	资金筹措	11520.00	5000.00	6520.00
1	发行债券	6000.00	3000.00	3000.00
2	资本金	5520.00	2000.00	3520.00

#### 4.6 专项债券资金使用合规性

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

#### 4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可研报告的编制；

本项目已取得可行性研究报告批复(登发改审[2021]14号；

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

#### 4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

##### (1) 制定项目资金计划并严格执行

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

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

## （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

## 第五章项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

#### (1) 发行主体资格

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

#### (2) 地方政府债务限额管理

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

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

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

#### (3) 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

#### （4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

## 5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券6000.00万元，分二年用于项目投资。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（万元）	发行期限
2024 年	3000	10 年
2025 年	3000	10 年
合计	6000	

2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 6000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 1000.00 万元，本次申请使用 2000.00 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，登封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 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。

#### (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 150 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入登封市土地市场，登封市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据登封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，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

登封市近期土地出让收入价格表

表 6-1

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	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70 年	16762.00	290.00	2020 年 7 月
2	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70 年	4665.00	348.14	2020 年 6 月
3	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商服	住宅 70 年 商业 40 年	4144.00	296.00	2020 年 4 月
4	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	14060.13	287.01	2019 年 9 月
5	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70 年	25182.33	303.01	2019 年 7 月

通过市场情况分析，结合登封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，表中土地的平均价格为304.83万元/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200万元/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

经营期	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让面积 (亩)	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

## (2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入30000.00万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 6-3

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	总收入(万元)	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
2	住宅用地出让 收入(万元)	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	面积(亩)	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价(万元/ 亩)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

## 6.2 预期成本

### (1) 财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元，按照资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 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 2400.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

## 财务费用估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	年初债券 融资本金 累计			3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增 债券融资	6000.00	3000.00	3000.00										
3	应计债券 利息	2400.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
3.1	建设期利 息	120.00		120.00										
3.2	财务费用	2280.00			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	本年债券 还本付息	8400.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
4.1	债券还本	6000.00											3000.00	3000.00
4.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
5	年末债券 融资本金 累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

## (2) 土地出让成本

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×30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列（不低于 15%）计提。

根据《关于印发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）文件规定，登封市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。《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) 保障性安居工程基金：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),按土地出让总收入的3%计提。

5) 土地出让业务费:土地出让总价款\*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》(财综字〔1996〕1号)财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的2%计提,主要用于土地业务管理工作方面的支出。

6) 新增建设用地有偿使用费:土地出让面积×20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),登封市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别,按20元/平方米计提。

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-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费)\*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-国有土地收益基金-农业土地开发资金

-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费)\*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。

### **（3）总成本**

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为8632.00万元，财务费用即利息费用总计为2280.00万元，项目建成后由中岳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为10912.00万元。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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	上解省财政费用	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	国有土地收益基金	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	保障性安居工程基金	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	土地出让业务费	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5	农业土地开发资金	90.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
6	新增建设用地有偿使用费	200.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
7	教育资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
8	农田水利建设资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
9	土地出让计提的各项基金	<b>8632.00</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>
10	财务费用	<b>2280.00</b>	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
11	总成本费用	<b>10912.00</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>1103.20</b>	<b>983.20</b>

### 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 19088.00 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表



## 6.5 项目收益

### (1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 21368.00 万元，本息覆盖倍数为 2.54。详见下表：

项目收益表

表 6-7

单位：万元

时间	收入	成本	收益
2026 年	3000.00	863.20	2136.80
2027 年	3000.00	863.20	2136.80
2028 年	3000.00	863.20	2136.80
2029 年	3000.00	863.20	2136.80
2030 年	3000.00	863.20	2136.80
2031 年	3000.00	863.20	2136.80
2032 年	3000.00	863.20	2136.80
2033 年	3000.00	863.20	2136.80
2034 年	3000.00	863.20	2136.80
2035 年	3000.00	863.20	2136.80
合计	30000.00	8632.00	21368.00
本息合计	8400.00		
覆盖倍数	2.54		

### (2) 偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2034 年到期还本。本项目中，2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2035 年到期还本。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

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债 券融资	6000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还 本付息	8400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
3.1	债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3000.00
3.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	年末债券融 资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

### (3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

#### 项目收益敏感性分析表

表 6-9

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%

1	项目收益（万元）	19231.20	20299.60	21368.00	22436.40	23504.80
2	债券还本付息额（万元）	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
3	债券本息覆盖倍数（倍）	2.29	2.42	2.54	2.67	2.80

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 2.42 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.29 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 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。



2.2.2	维持运营投资													
2.2.3	流动资金													
2.2.4	其他流出													
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	3240.00	5000.00	6520.00	-120.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-3240.00	-3240.00
3.1	现金流入	11520.00	5000.00	6520.00										
3.1.1	项目资本金投入	5520.00	2000.00	3520.00										
3.1.2	建设投资借款													
3.1.3	流动资金借款													
3.1.4	债券	6000.00	3000.00	3000.00										
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	8280.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3240.00
3.2.1	债券利息支付	2400.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.2	债券发行费用													
3.2.3	偿还债券本金	6000.00											3000.00	3000.00
3.2.4	市场化融资还本													
3.2.5	市场化融资付息													
4	净现金流量(1+2+3)	13088.00	0.00	0.00	2016.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	-1103.20	-1103.20
5	累计盈余资金		0.00	0.00	2016.80	3913.60	5810.40	7707.20	9604.00	11500.80	13397.60	15294.40	14191.20	13088.00

## 6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

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

### 7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 自然环境和施工条件

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

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

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

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

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大

时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

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

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

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

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、

空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影 响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

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

## （2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订

规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事,完善项目建设组织与管理,质量监督体系;对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核;对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核;落实好进度管理部门人员及职责分工;分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等;督促施工方按施工进度计划要求执行,一旦发生进度偏差,及时分析原因,采取必要纠偏措施或调整原进度计划,加强动态控制;通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

### (3) 来源于设计单位的风险因素(设计质量、设计变更)

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

通过择优选择设计单位,减少设计质量风险,从而减少对施工进度的影响;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。

#### （4）来源于供应商的风险因素

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

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

#### （5）资金落实情况

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

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

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金

超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

#### （6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

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

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

## 7.2 影响项目收益的风险及控制措施

### （1）市场风险

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

针对市场风险，本项目各项收入价格已考虑到下行风险以低

于当前市场同类价格进行测算；参考了登封市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

## （2）财务风险

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

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

## 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### （1）投资测算不准确风险

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

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

### （2）利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

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

## 第八章还款保障情况

### 8.1 还款责任及保障

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

### 8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## 8.4 资金管理方案

### (1) 主管部门及职责

本项目主管部门为登封市中岳街道办事处，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。

### (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登封市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### (3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本、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，由登封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报告

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”。

# 新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案



日期：二〇二二年二月

# 目 录

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

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

## 1.2 项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局

## 1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

## 1.4 建设地点

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

## 1.5 建设规模及内容

拆迁区域涉及总面积约980亩，涉及拆迁户数1,110户，人数4,700人，征收房屋面积约199,800.00 m<sup>2</sup>。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为97,135.20 m<sup>2</sup>，总建筑面积为257,267.04 m<sup>2</sup>，地上建筑面积为196,615.12 m<sup>2</sup>，其中高层住宅建筑面积为174,785.76 m<sup>2</sup>，养老住宅建筑面积为6,148.34 m<sup>2</sup>，小区内部配套建筑面积为15,681.02 m<sup>2</sup>（包含幼儿园1,793.35 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积为60,651.92 m<sup>2</sup>。项目建成后可提供安置房约1,580套左右。

## 1.6 建设期

本项目计划建设期为43个月，预计开工日期2020年6月，因疫

情等原因，预计项目延期至日期 2024 年 12 月。

### 1.7 项目总投资

本项目计划总投资 154,089.46 万元。

### 1.8 主要技术经济指标

本项目主要建设内容如下表所示：

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

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

### 1.9 主管部门责任

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

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

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

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

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

### 2.2 经济效益

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

现了社会的公平与公正。

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

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

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

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

### 3.2 投资估算

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

### 3.3 资金筹措计划

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

### 3.4 项目资金保障措施

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

### 3.5 债券资金使用合规性

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券规模和期限安排

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

在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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

#### **4.3 投资者保护措施**

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

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

项目本息测算表

金额单位：人民币万元

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

调整资金 22河南债25

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

调整资金 24河南债08

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

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

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

### 3、增长率

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

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

金额单位：人民币万元

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

(续表)

项目	债券存续期	合计

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

## 5.2 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

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

(续表)

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

### 5.3 项目收益

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

金额单位：人民币万元

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

(续表)

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

#### 5.4 资金平衡分析

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

## 5.5 结论

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

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施

#### (1) 流动性风险

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

#### (2) 税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

#### (3) 债券到期不能偿还本息的风险

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

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

#### (1) 工程资金短缺风险

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

### (2) 通货膨胀、物价上涨风险

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

### (3) 总体经济形势下滑风险

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

## 第七章 事前绩效评估

### 7.1 项目概况

项目名称：新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目。

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

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

### 7.2 评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

##### (1) 政策相关性

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

##### (2) 职能相关性

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

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

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

### （3）需求相关性

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

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

## 2.项目实施的公益性

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

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

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

### 3.项目实施的收益性

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

### 4.项目建设投资合规性

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

### 5.项目成熟度

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

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

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

#### 6.项目资金来源和到位可行性

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

#### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

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

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

#### 8.债券资金需求合理性

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

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

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

## 9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

### (1) 项目偿债计划可行性

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

### (2) 偿债风险点

#### ①利率风险

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

## ②流动性风险

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

## ③经济环境风险

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

## ④财务风险

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

## ⑤自然灾害风险

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

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

## 10.绩效目标合理性

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

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

#### 11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

### 7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造  
项目（黄河花园）

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日期：二〇二三年三月

# 目录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 主管部门 .....	2
1.4 项目性质 .....	2
1.5 建设地点 .....	2
1.6 建设规模及内容 .....	3
1.7 项目建设期 .....	3
1.8 项目总投资 .....	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表 .....	4
1.10 项目当前进展 .....	8
1.11 项目主体及运营模式.....	8
1.12 债券资金使用合规性说明 .....	9
第二章 项目背景及效益分析 .....	11
2.1 项目背景 .....	11
2.2 效益分析 .....	14
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	16
3.1 估算依据 .....	16
3.2 估算范围 .....	16
3.3 估算说明 .....	17
3.4 投资估算 .....	18

3.5 资金筹措计划 .....	19
3.6 资金使用计划 .....	19
3.7 项目资金保障措施 .....	20
第四章 项目专项债券融资方案 .....	22
4.1 编制依据 .....	22
4.2 债券申请使用计划及期限 .....	23
4.3 投资者保护措施 .....	23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	25
5.1 基本假设条件及依据 .....	25
5.2 项目运营收益分析 .....	25
5.3 项目运营成本分析 .....	29
5.4 增值税及附加 .....	32
5.5 净收益分析 .....	33
5.6 现金流量分析 .....	34
5.7 项目应付债券本息情况 .....	37
5.8 项目本息覆盖倍数 .....	37
5.9 总体评价结果 .....	38
第六章 风险分析 .....	39
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	39
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	40
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施 .....	41
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	42

第七章 还款保障情况 .....	43
7.1 还款责任及保障 .....	43
7.2 项目资产管理 .....	43
7.3 项目收入管理 .....	43
7.4 资金管理方案 .....	44
第八章 信息披露计划 .....	46
第九章 事前绩效评估 .....	47
9.1 事前绩效评估工作开展情况 .....	47
9.2 评估结论 .....	49

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）（以下简称“本项目”）

## 1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

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

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

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

### 1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

### 1.4 项目性质

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

### 1.5 建设地点

本项目位于甘棠路以东、上官路以西、建工路以南、黄河路以北。

## 1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积 60101.23 m<sup>2</sup>（约 90.15 亩），总建筑面积 204300 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 134200 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 70100 m<sup>2</sup>。项目规划机动车停车位 1295 个，规划非机动车停车位 2664 个。新建安置住宅 1184 套，安置住宅建筑面积 122800 m<sup>2</sup>。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

## 1.7 项目建设期

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

## 1.8 项目总投资

本项目总投资 104203.84 万元，其中：工程费用 65944.52 万元，工程建设其他费用 27125.81 万元，基本预备费 4653.51 万元，建设期利息 6480.00 万元。

## 1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用	48947.61	10864.23	6132.68		65944.52	
1	主体工程	47615.81	7595.43			55211.24	
1.1	地上建筑	25884.81	4090.43			29975.24	
1.1.1	住宅	23209.20	3684.00			26893.20	
(1)	建筑工程	12894.00				12894.00	
(2)	装配式工程	6631.20				6631.20	
(3)	装饰工程	3684.00				3684.00	
(4)	安装工程		3684.00			3684.00	
1.1.2	商业	1615.00	255.00			1870.00	
(1)	建筑工程	1360.00				1360.00	
(2)	装饰工程	255.00				255.00	
(3)	安装工程		255.00			255.00	
1.1.3	居家养老配套	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.4	智慧社区物业用房	324.00	36.00			360.00	

(1)	建筑工程	288.00				288.00	
(2)	装饰工程	36.00				36.00	
(3)	安装工程		36.00			36.00	
1.1.5	配套用房	439.61	82.43			522.03	
(1)	建筑工程	357.18				357.18	
(2)	装饰工程	82.43				82.43	
(3)	安装工程		82.43			82.43	
1.2	地下建筑	21731.00	3505.00			25236.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	21030.00				21030.00	
(2)	装饰工程	701.00				701.00	
(3)	安装工程		3505.00			3505.00	
2	设备购置			6132.68		6132.68	
2.1	电梯			1170.00		1170.00	
2.2	变配电设备			1634.40		1634.40	
2.3	给排水及消防设备			817.20		817.20	
2.4	燃气设备			268.40		268.40	
2.5	热力设备			368.40		368.40	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	
2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	
2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	

2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	
2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			650.00		650.00	
3	公用及辅助工程	1331.80	3268.80			4600.60	
3.1	道路及硬化工程	810.00				810.00	
3.2	绿化工程	383.40				383.40	
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	78.40				78.40	
3.5	室外综合管网		3268.80			3268.80	
二	工程建设其他费用				27125.81	27125.81	
1	安置区土地费用				24475.00	24475.00	
2	项目建设管理费				667.56	667.56	

3	工程勘察费				316.53	316.53	
4	工程设计费				527.56	527.56	
5	工程监理费				395.67	395.67	
6	建设项目前期工作咨询费				59.35	59.35	
7	工程造价咨询服务费				303.34	303.34	
8	场地准备及临时设施费				329.72	329.72	
9	消防设施及电气安全检测服务				51.08	51.08	
三	基本预备费				4653.52	4653.52	
四	建设期利息					6480.00	
五	项目总投资					104203.84	

### 1.10 项目当前进展

已取得河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市岸底村棚改项目计划的复函》同意将三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）列入全省棚改计划。

附件

三门峡市棚户区改造新增项目表

序号	行政区划		项目名称	实施范围	安置性质 (或购买商品房比例)	年度计划情况				计划开工时间	计划竣工时间	备注	
	市	区(县)				年度计划 征收户数 (户)	年度计划征收房屋建筑面积(平方米)		计划新建住房规模				
							其中:住宅 建筑面积	套数(套)	面积(平方米)				
1	三门峡市	灵宝市	三门峡市岸底村棚户区改造项目	三门峡市岸底村(含原三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村、三门峡市岸底村)	商品房	1225	64300	64300	1607	156000	2018年1月	2023年5月	新增项目,由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营,三门峡市城市建设集团有限公司负责运营,三门峡市城市建设集团有限公司负责运营。

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号）。

### 1.11 项目主体及运营模式

#### (1) 项目主体

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

#### (2) 项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门

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

### （3）项目主管部门职责

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

## 1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学

院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

## 第二章 项目背景及效益分析

### 2.1 项目背景

#### (1) 社会背景

近年来,随着城市化进程的不断加快,城市规模和空间迅速扩张,大量农用或集体土地被征用,形成了失地农民这样一个特殊的社会群体。随着城市的发展,征地项目迅速增加,失地农民数量逐年增多,安置好失地农民的任务相当繁重。农民安置小区建设和开展安置小区文明创建,实现了拆迁“零强拆”、安置“零过渡”、建设“零事故”,失地农民全部得到妥善安置,实现安民稳民的良好局面,能较好地破解了失地农民安置这一难题。安置区建设是我国新的发展阶段的一个重要战略产业,引导和促进新型社区持续稳定健康发展,有利于保持国民经济的平稳较快增长,有利于满足广大农村居民居住条件得到基本改善,有利于实现全面建设小康社会的目标,安置区的改造更是促进社会主义安置区的建设发展的需要。

随着三门峡市经济社会的迅速发展,城市化进程的不断加快,中心城区旧城区、城中村已成为制约我市城市发展的瓶颈。加快旧城区和城中村改造,有利于增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力,缓解城乡二元结构矛盾,推进城乡一体化发展;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问题;有利于拉动投资、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。

## （2）政策背景

财政部近日下发《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》，资金总额达 526 亿元。《通知》明确，该项资金待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于棚户区改造、向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴、城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。中国财政科学研究院研究员王泽彩表示，城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，提前拨付租赁住房保障、城镇老旧小区和棚户区改造资金，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。财政部提前下达的预算支出基本都属于民生支出，表明中央财政把保障和改善民生放在突出位置，通过加大税收、社保、转移支付等调节力度并提高精准性，实实在在提升人民群众的获得感，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民，体现了共同富裕的目标要求。

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

套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。

三门峡市印发了《中共三门峡市委办公室三门峡市人民政府办公室关于加大老旧小区改造力度推进旧城提质工作的实施意见》（三办〔2019〕16号）、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市旧城改造提质工作推进办法等四个办法的通知》（三政办〔2020〕3号），均要求高质量推进旧城提质和有机更新工作，三门峡市进一步全面推进了旧城改造工作，旧城提质改造工作开局良好，居民房屋征收快速推进，企业搬迁处置平稳有序，安置房建设初见成效，道路施工进展明显。

### （3）项目背景

本项目是典型棚户区，居住环境差，土地利用率低，大多房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患；房屋基础设施十分落后，户均面积狭小，排水设施不完善，生活条件简陋；环境阴暗潮湿、乱堆垃圾，蚊虫肆虐，条件恶劣；且居住人员成份复杂，生活水平低，社会治安管理和房产部分房屋管理十分困难。为落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件精神，推动新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，政府对本项目高度重视和大力支持，审时度势，及时抓住发展机遇，将改造该区域列入重点项目，摆上了重要议事议程，投资兴建一个融商贸、居住于

一体的富有现代化气息的商住集散区。通过棚户区改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

## 2.2 效益分析

### （1）经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会；项目的建设将增加对建材、设备、劳动力的需求。本项目可以通过土地出让获得收入，土地出让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）社会效益

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，可为安置人员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。随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

### （3）公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提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，是改善居住环境的重要途径，推动经济社会健康和谐快速发展的重要举措。本项目的建设可以提升城市形象，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 估算依据

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

### 3.2 估算范围

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

用和建设期利息等。

### 3.3 估算说明

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

#### (1) 工程费用

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

#### (2) 工程建设其他费用

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

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

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

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

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

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

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164号文计入；

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

### (3) 预备费

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

### (4) 建设期利息

本项目使用债券资金62000.00万元，债券利率按照4.5%计算，建设期债券利息共计6480.00万元。

## 3.4 投资估算

本项目总投资104203.84万元，其中：工程费用65944.52万元，工程建设其他费用27125.81万元，基本预备费4653.51万元，建设期利息6480.00万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计(万元)	比例
1	工程费用	万元	65944.52	63.28%
2	工程建设其他费用	万元	27125.81	26.03%
3	基本预备费	万元	4653.51	4.47%
4	建设期利息	万元	6480.00	6.22%

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
5	项目总投资	万元	104203.84	100%

### 3.5 资金筹措计划

项目总投资104203.84万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金62000万元，占总投资的59.50%；企业自筹资金42203.84万元，占总投资的40.50%。

本项目资本金占比40.50%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

表3-1资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	42203.84	40.50%
专项债券	62000.00	59.50%
总投资	104203.84	100.00%

### 3.6 资金使用计划

本项目总投资104203.84万元，其中企业自筹资金42203.84万元；申请使用政府专项债券资金62000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目使用政府专项债券资金62000.00万元，其中2024年计划使用专项债券45000.00万元，2025年计划使用专项债券10000.00万元，2026年计划使用专项债券7000.00万元，本次申请使用6200.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	62000.00	45000.00	10000.00	7000.00
企业自筹资金（万元）	42203.84	10000.00	10000.00	22203.84
总投资（万元）	104203.84	55000.00	20000.00	29203.84

### 3.7 项目资金保障措施

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

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

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（5）编制应急预案，防范资金风险；

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

知（财预〔2020〕94号）；

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

（13）《项目可行性研究报告》。

## 4.2 债券申请使用计划及期限

### （1）申请使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金 62000.00 万元。其中 2024 年计划申请使用专项债券 45000.00 万元，2025 年计划申请使用专项债券 10000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 7000.00 万元，本次计划申请使用 6200.00 万元。

### （2）期限及还本付息计划

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

## 4.3 投资者保护措施

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

### （1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

## （2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

### 5.2 项目运营收益分析

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

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地448.08亩，土地性质为住宅兼商业用地。腾退土地清单如下：

表 5-1 可出让土地信息表

序号	拆迁区块	土地面积 (亩)
1	粮食储备库、二库共计 98.75 亩	98.75
2	知音面粉厂 52.8 亩	52.8
3	北环路东延 102 亩	102
4	物资公司家属区 11.2 亩	11.2
5	东临宾馆	2.5
6	化工助剂北区	5
7	北环路	95.1
8	炎黄路东侧	69.88
9	宇龙纺织 10.85 亩	10.85
合计		448.08

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心,参考项目周边土地出让价格,出让价格在 297-343 万元/亩之间,平均出让价格为 313.50 万元/亩,基于谨慎性原则,本项目土地出让价格暂定为 300 万元/亩,本项目土地出让价格在债券存续期内不再增长。

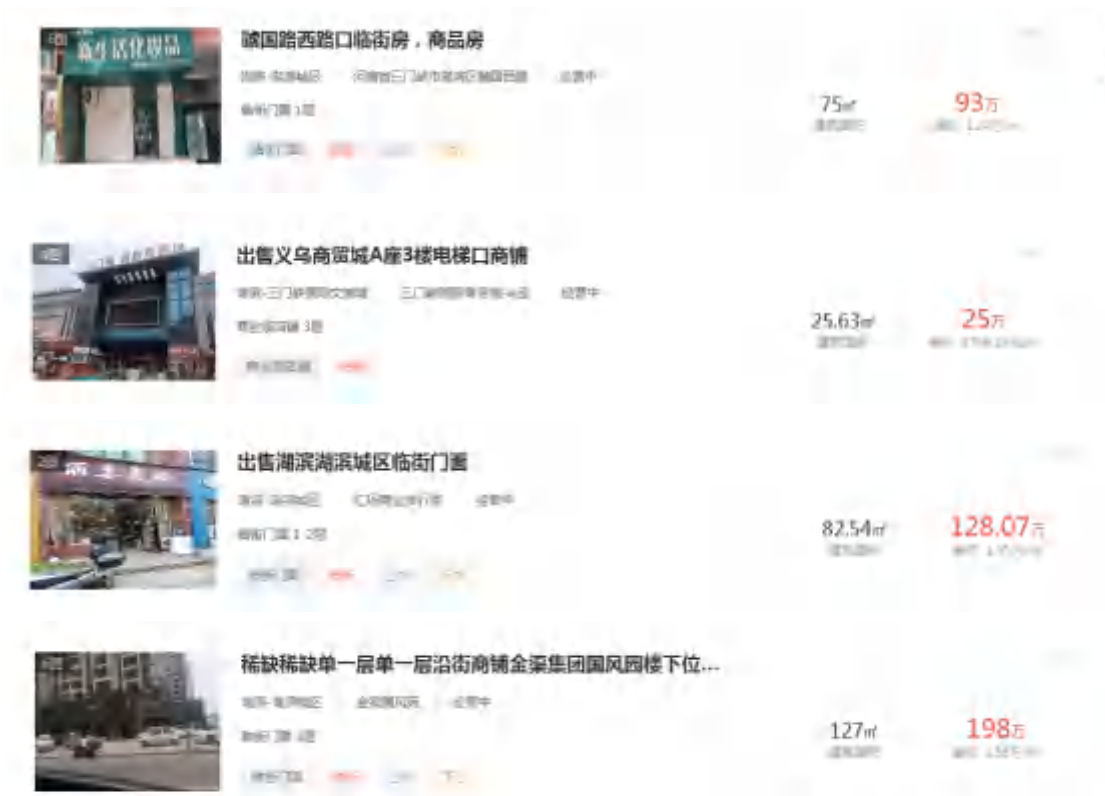
表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m <sup>2</sup> )	土地价格 (万元)	单价 (万元/亩)	土地性质	供应方式	日期
三门峡市上官路东、和平路北	14239.83	7332.0	343 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.12.22
三门峡市金渠路南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市建工路路北、大岭路东	48217.0	21465.0	297 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.10
三门峡市甘棠路西、中心大道北	84770.0	39919.0	314 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2020.6.30

(2) 销售收入

1) 配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建配套商业面积共 8500 m<sup>2</sup>。本项目所在地区周边配套商业销售价格在 9754-15600 元/m<sup>2</sup>之间。本项目配套商业销售单价拟定为 10000 元/m<sup>2</sup>。本项目配套商业销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



## 2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1295 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



**公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。**

面积-建筑面积  
三门峡市湖滨区大堤中段

15㎡  
建筑面积

**9.5万**  
单价 6333.33元/㎡



**出售碧泉公园以号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售**

面积-建筑面积  
三门峡市湖滨区大堤中段

25㎡  
建筑面积

**10万**  
单价 4000元/㎡



**鸿河城车位出售，三门峡市中心商务区鸿河城1期地下...**

面积-建筑面积  
三门峡市湖滨区

13.5㎡  
建筑面积

**11.2万**  
单价 8296.3元/㎡



**出售越海华府车位一个，临近东门**

面积-建筑面积  
三门峡市湖滨区五里西街与太行山路口西南角

13㎡  
建筑面积

**14万**  
单价 10769元/㎡

表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	157090.94				17395.00	17395.00	17395.00
1	土地出让收入	134424.00				15000.00	15000.00	15000.00
	面积	448.08				50.00	50.00	50.00
	单价	300.00				300.00	300.00	300.00
2	地下车位出售收入	8943.60				1450.00	1450.00	1450.00
	个数	1295.00				145.00	145.00	145.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5828.76				945.00	945.00	945.00
	面积	8500.00				945.00	945.00	945.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

一	运营收入	157090.94	17529.12	17529.12	17529.12	17670.55	17670.55	16977.48
1	土地出让收入	134424.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	14424.00
	面积	448.08	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	48.08
	单价	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	地下车位出售收入	8943.60	1531.20	1531.20	1531.20	1616.75	1616.75	1505.25
	个数	1295.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	135.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5828.76	997.92	997.92	997.92	1053.80	1053.80	1048.23
	面积	8500.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	940.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

### 5.3 项目运营成本分析

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

#### (1) 上缴省财政资金

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

(2) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49 号）及《河南省土地专项资金管理

试行办法》(豫政办[2009]38号),将部分土地出让金用于农业土地开发,按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等,本项目标准为41元/m<sup>2</sup>。

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

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

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

#### (6) 新增建设用地使用费

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

(7) 农田水利建设资金:根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发[2011]1号)及《财政部、水利部关于从土地

出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号),从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

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

(9) 销售运营费用

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

表 5-4 项目运营成本分析表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
1	上交省财政资金	4032.72				450.00	450.00	450.00
2	农业土地开发资金	367.61				41.02	41.02	41.02
3	国有土地收益基金	2688.48				300.00	300.00	300.00
4	保障性安居工程资金	4032.72				450.00	450.00	450.00
5	土地开发费用	2688.48				300.00	300.00	300.00
6	农田水利建设资金	13442.40				1500.00	1500.00	1500.00
7	教育资金	13442.40				1500.00	1500.00	1500.00
8	新增建设用地使用费	836.39				93.33	93.33	93.33
9	销售成本	1133.36				119.75	119.75	119.75
10	运营成本总额	42664.56				4754.10	4754.10	4754.10

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	4032.72	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	432.72

2	农业土地开发资金	367.61	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02	39.45
3	国有土地收益基金	2688.48	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	288.48
4	保障性安居工程资金	4032.72	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	432.72
5	土地开发费用	2688.48	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	288.48
6	农田水利建设资金	13442.40	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1442.40
7	教育资金	13442.40	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1442.40
8	新增建设用地使用费	836.39	93.33	93.33	93.33	93.33	93.33	89.75
9	销售成本	1133.36	126.46	126.46	126.46	133.53	133.53	127.67
10	运营成本总额	42664.56	4760.81	4760.81	4760.81	4767.88	4767.88	4584.07

## 5.4 增值税及附加

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

- (1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。
- (2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。
- (3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。
- (4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70% 计征，年税率为 1.2%。

- (5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6
一	收入	22666.94				2395.00	2395.00	2395.00
二	增值税及附加	84.02				8.89	8.89	8.89
1	增值税（销项）	1871.58				197.75	197.75	197.75
2	进项税额（年初）	66836.82				8168.11	7987.76	7807.41
3	运营进项税	164.66				17.40	17.40	17.40
4	当年抵扣额	1871.58				197.75	197.75	197.75
5	进项税额（年末）	65129.90				7987.76	7807.41	7627.06
6	当年交纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	75.47				7.94	7.94	7.94
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	5383.41				568.81	568.81	568.81

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	22666.94	2529.12	2529.12	2529.12	2670.55	2670.55	2553.48
二	增值税及附加	84.02	9.33	9.33	9.33	9.80	9.80	9.76
1	增值税（销项）	1871.58	208.83	208.83	208.83	220.50	220.50	210.84
2	进项税额（年初）	66836.82	7627.06	7436.60	7246.14	7055.68	6854.58	6653.48
3	运营进项税	164.66	18.37	18.37	18.37	19.40	19.40	18.55
4	当年抵扣额	1871.58	208.83	208.83	208.83	220.50	220.50	210.84
5	进项税额（年末）	65129.90	7436.60	7246.14	7055.68	6854.58	6653.48	6461.19
6	当年交纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	75.47	8.38	8.38	8.38	8.85	8.85	8.81
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	5383.41	600.67	600.67	600.67	634.26	634.26	606.45

## 5.5 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 157090.94 万元，运营成本为 42664.56 万元，税费合计 5467.43 万元，净收益合计 108958.95 万元。

表 5-6 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
5	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
6	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
7	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
8	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
9	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
10	17670.55	4767.88	644.06	12258.61
11	17670.55	4767.88	644.06	12258.61
12	16977.48	4584.07	616.21	11777.20
合计	157090.94	42664.56	5467.43	108958.95

## 5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	108981.50				12064.15	12064.15	12065.15	12160.26	12161.26	12161.26	12261.56	12262.56	11781.15
现金流入	157104.94				17395.00	17395.00	17396.00	17530.12	17531.12	17531.12	17672.55	17673.55	16980.48
运营收入	157090.94				17395.00	17395.00	17395.00	17529.12	17529.12	17529.12	17670.55	17670.55	16977.48
现金流出	48123.44				5330.85	5330.85	5330.85	5369.86	5369.86	5369.86	5410.99	5410.99	5199.33
经营成本	42664.56				4754.10	4754.10	4754.10	4760.81	4760.81	4760.81	4767.88	4767.88	4584.07
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-97912.92	-	-	-									
现金流入	0.00												
现金流出	97912.92	32637.64	32637.64	32637.64									
建设投资	97912.92	32637.64	32637.64	32637.64									
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	14492.92	32637.64	32637.64	32637.64	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-	-	-7315.00
现金流入	104203.84	33852.64	35112.64	35427.64							29790.00	29575.00	
发行专项债券	62000.00	45000.00	10000.00	7000.00									
企业自筹资金	42203.84	6852.64	7112.64	28427.64									
现金流出	89900.00	1215.00	2475.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	29790.00	29575.00	7315.00
各种利息支出	27900.00	1215.00	2475.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	1575.00	315.00
偿还债务本金	62000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45000.00	10000.00	7000.00

应付利润（股利分配）	0.00												
净现金流量（1+2+3）	25561.50	0.00	0.00	0.00	9274.15	9274.15	9275.15	9370.26	9371.26	9371.26	- 17528.44	- 17312.44	4466.15
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	9274.15	18548.30	27823.45	37193.71	46564.97	55936.23	38407.79	21095.35	25561.50

## 5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
1	0.00	45000.00	0.00	45000.00	4.5%	2025.00	2025.00
2	45000.00	10000.00	0.00	55000.00	4.5%	2475.00	2475.00
3	55000.00	7000.00	0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
4	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
5	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
6	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
7	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
8	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
9	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
10	62000.00		45000.00	17000.00	4.5%	2790.00	47790.00
11	17000.00		10000.00	7000.00	4.5%	765.00	10765.00
12	7000.00		7000.00	0.00	4.5%	315.00	7315.00
合计		62000.00	62000.00			27900.00	89900.00

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

## 5.8 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 89900.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 108958.95 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	2025.00	2025.00	0.00
2	0.00	2475.00	2475.00	0.00
3	0.00	2790.00	2790.00	0.00
4	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
5	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
6	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
7	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
8	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
9	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
10	45000.00	2790.00	47790.00	12258.61
11	10000.00	765.00	10765.00	12258.61
12	7000.00	315.00	7315.00	11777.20
合计	62000.00	27900.00	89900.00	108958.95
本息覆盖倍数	<b>1.21</b>			

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

## 5.9 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 108958.95 万元，应付债券本金及利息合计 89900.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 工期拖延风险及控制措施

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

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

#### (2) 资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

### **(3) 原材料上涨风险及控制措施**

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

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

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

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

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

## 6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

### (1) 收支平衡风险及控制措施

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

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

### (2) 市场风险及控制措施

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

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

目收益与融资平衡。

#### **6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第七章 还款保障情况

### 7.1 还款责任及保障

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

### 7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## **7.4 资金管理方案**

### **(1) 主管部门及职责**

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

### **(2) 资金流入管理**

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### **(3) 资金流出管理**

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

## 第八章 信息披露计划

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

## 第九章 事前绩效评估

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

### 9.1 事前绩效评估工作开展情况

#### 1、评估目的

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

#### 2、评估原则及评估方法

##### （1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

##### （2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

### 3、评估工作程序

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

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

## 9.2 评估结论

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

**本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。**

# 南阳市卧龙区潘庄社区一期 (外郎庄, 李疙瘩) 项目 实施方案

项目单位：南阳众益城乡建设投资集团有限公司



主管部门：南阳市卧龙区住房和城乡建设局



财政部门：南阳市卧龙区财政局



2023年5月

## 目录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况 .....	2
1.5 建设地点 .....	3
1.6 主要建设内容及规模 .....	3
1.7 项目建设期 .....	3
1.8 项目总投资 .....	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 .....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	5
3.1 估算依据 .....	5
3.2 投资估算明细表 .....	6
3.3 资金筹措及分年度投资计划 .....	10
3.4 债券资金使用合规性 .....	10
3.5 资金保障措施 .....	10
第四章 项目专项债券融资方案 .....	11
4.1 编制依据 .....	11

4.2 债券资金申请及使用计划 .....	11
4.3 项目主体及运作模式 .....	11
4.4 债券信息披露 .....	12
4.5 投资者保护措施 .....	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	13
5.1 本期债券应付本息情况 .....	13
5.2 项目收益预测 .....	13
5.3 土地出让成本预测 .....	16
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况 .....	17
5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数 .....	18
5.6 综述结论 .....	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 事前绩效评估情况 .....	20
7.1 事前绩效评估方法 .....	20
7.2 事前绩效评估内容 .....	21
7.3 事前绩效评估结论 .....	21

# 第一章 项目概况

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目计划申请使用债券资金总额 45,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元，债券期限为 10 年。

## 1.1 项目名称

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目。

## 1.2 项目单位

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目的项目单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。公司目前持有统一社会信用代码为 91411303MA47YULJ7W 的《营业执照》，系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

## 1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目已列入全省 2023 年城市棚户区改造计划。本项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

### 1.3.1 项目建设必要性

南阳作为省副中心城市定位后，结合城市发展、更新提质、片区改造等需要，谋划申报棚户区改造项目。本项目的实施是为安置拆迁区群众而推出的一项政治工程、民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，其根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区

改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

### **1.3.2 项目具备公益性**

南阳市总体规划和和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。项目建设区位于农校以南、北京路以西、技工学校东北区域，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。

实施项目区改造还有利于改善城镇面貌，完善城镇配套设施，提高城镇整体形象，使城镇整体功能进一步完善，也会使城镇土地实现集约高效利用，加快整个南阳市卧龙区城镇发展，创造出整个城镇投资的良好环境，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

### **1.3.3 项目具备收益性**

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

## **1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况**

### **征收范围：**

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》，本项目

征收房屋范围：农校以南、北京路以西、技工学校东北区域，安置住房四至范围：农校以南、北京路以西、技工学校东北区域，年度计划征收户数 269 户，年度计划征收房屋建筑面积为 101,530.00 平方米,开工安置房套数 400 套。

#### **安置方式：**

本项目属于原地安置项目。

#### **腾空地块情况：**

本项目腾空地块面积为 452,548.45 平方米（678.824 亩），其中：城市道路用地面积为 78,350.78 平方米、城市绿地用地面积为 25,038.17 平方米、河道用地面积为 4,320.03 平方米、社会停车场用地面积为 11,003.72 平方米、行政办公用地面积为 21,957.03 平方米、社会福利用地面积为 32,889.02 平方米、原地安置地块面积为 60,811.47 平方米、可供出让面积 218,178.23 平方米。该项目腾空可出让地块面积为 218,178.23 平方米，全部为居住用地。

### **1.5 建设地点**

项目位于南阳市农校以南、北京路以西、技工学校东北区域。

### **1.6 主要建设内容及规模**

该项目实用地面积约 62.38 亩，总建筑面积 152,650m<sup>2</sup>,其中，地上建筑面积 116,150m<sup>2</sup>,地下建筑面积 36,500m<sup>2</sup>,并进行相关附属设施的建设。

### **1.7 项目建设期**

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

### **1.8 项目总投资**

本项目总投资 57,122.62 万元，其中工程费用 48,023.23 万元，工程建设其他费用 2,430.69 万元，预备费用 2,522.7 万元，建设期债券利息及发行费 4,146 万元。

### **1.9 主管部门责任**

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

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

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

3、项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程,是将城市建设发展成果惠及更多百姓,更好地体现以人为本执政理念的需要,更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区改造是维护广大人民群众根本利益的体现,是解决社会发展不协调,促进社会和谐的一项系统性工程。

### 2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体,土地供应与保障状况如何,直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件,实行统一的土地价格管理和用

地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

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

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

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算依据

- 1、《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、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008 园林工程 E）；
- 4、《河南省市政安装工程预算定额》（HAA03-31-2016）；
- 5、南阳市 2023 年 1 期材料信息价格；
- 6、2002 年财政部关于印发《基本建设财务管理制度》的通知；
- 7、计价格〔2002〕10 号文国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知；
- 8、发改价〔2007〕670 号文国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程

监理与相关服务收费管理规定》的通知；

9、国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；

10、计价格〔2002〕1980号文国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；

11、计价格〔2002〕125号国家计委、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；

12、类似工程技术经济指标；

13、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】；

14、预备费：预备费包括基本预备费和涨价预备费。基本预备费按建安工程费与工程建设其他费总额的5%计算。

### **3.2 投资估算明细表**

本项目总投资 57,122.62 万元，其中工程费用 48,023.23 万元，工程建设其他费用 2,430.69 万元，预备费用 2,522.7 万元，建设期债券利息及发行费 4,146 万元。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备工器具及生产用具购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元)	
一	工程费	42072.30	2211.00	3739.93	0.00	48023.23				
(一)	主体工程	41254.29	0.00	0.00	0.00	41254.29		152650.00	2702.54	
1	地上建筑面积	33044.68				33044.68		116150.00	2845.00	
2	地下建筑面积	8209.62				8209.62		29531.00	2780.00	
3	人防	2683.07				2683.07		6969.00	3850.00	
(二)	公共工程	818.01	2211.00	3739.93	0.00	6768.93			720	
1	给排水			839.58		839.58	m <sup>2</sup>	152650.00	55	
2	电气			1908.13		1908.13	m <sup>2</sup>	152650.00	125	
3	暖通			992.23		992.23	m <sup>2</sup>	152650.00	65	
4	电梯		1150.00			1150.00	台	50.00	230000	
6	道路硬化及铺装	417.98				417.98	m <sup>2</sup>	18172.84	230	
7	绿化工程	357.61				357.61	m <sup>2</sup>	14596.50	245	
8	道闸		10.50			10.50	个	3.00	35000	
9	充电桩		1050.50			1050.50	个	191.00	55000	

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	设备工器具及生产用具购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元)	
10	围墙	24.27				24.27	米	809.00	300	
11	大门	18.15				18.15	m <sup>2</sup>	121.00	1500	
二	工程建设其他费	0.00	0.00	0.00	2340.69	2430.69				
1	建设单位管理费				384.19	384.19	%	0.80		工程费为基数
2	工程监理费				480.23	480.23	%	1.00		工程费为基数
3	前期工作咨询费				37.44	37.44				计价格[1999]1283号
4	环境影响评价费				42.50	42.50				计价格[2002]125号
5	工程勘察费				79.24	79.24	%	15.00		计价格[2002]10号
6	工程设计费				528.26	528.26	%	1.10		工程费为基数
7	全过程工程造价咨询费				240.12	240.12	%	0.50		工程费为基数
8	劳动安全卫生评审费				48.02	48.02	%	0.10		工程费为基数
9	招标代理费				35.55	35.55				由中标人承担
10	工程保险费				144.07	144.07	%	0.30		工程费为基数
11	施工图审查费				30.53	30.53	m <sup>2</sup>	152650.00	2	豫发改收费(2011)627号
12	水土保持补偿费				50.43	50.43	m <sup>2</sup>	420290.77	1.2	豫发改收费[2018]1079号

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	设备工器具及生产用具购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)	
13	场地准备及临时设施费				240.12	240.12	%	0.50		工程费为基数
14	文物勘探费				90.00	90.00				暂估
三	预备费	0.00	0.00	0.00	2522.70	2522.70				
1	基本预备费				2522.70	2522.70				(一+二) *5%
四	建设期债券利息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	4146.00				
1	建设期债券利息					4050.00				
2	债券发行费					96.00				
五	估算总投资	42072.30	2211.00	3739.93	4863.39	57122.62				

### 3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 57,122.62 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 45,000.00 万元，占比 78.78%；财政资金 12,122.62 万元，占比 21.22%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	45,000.00	—	—	45,000.00
2	财政资金	3,000.00	4,000.00	5,122.62	12,122.62
合计		<b>48,000.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>5,122.62</b>	<b>57,122.62</b>

### 3.4 债券资金使用合规性

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

### 3.5 资金保障措施

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

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 45,000.00 万元，其中 2023 年申请使用 45,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

### 4.3 项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批〔2023〕19号），本项目债券申请单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，主管部门为

南阳市卧龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位及运营单位均为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。

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

关于项目收益收缴，由南阳市卧龙区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

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

#### **4.4 债券信息披露**

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

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

#### **4.5 投资者保护措施**

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

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

关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 本期债券应付本息情况

南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄，李疙瘩）项目申报使用专项债券资金45,000.00万元，全部用于本项目的投资。

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第2年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第3年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第4年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第5年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第6年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第7年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第8年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第9年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第10年	45,000.00		45,000.00	-	4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		<b>45,000.00</b>	<b>45,000.00</b>			<b>20,250.00</b>	<b>65,250.00</b>

### 5.2 项目收益预测

#### 1、居住用地出让价格预测

经查询本项目腾空可出让地块相似位置近几年地块成交情况如下：

序号	土地取得人	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	南阳市广苑房地产开发有限公司	光武路以北, 独山大道西侧	住宅兼用商用用地	2019.11.22	69,286.35	54,100.00	7,808.18
2	南阳鑫邦房地产开发有限公司	光武路以南、独山大道西侧	住宅兼用商用	2019.6.14	21,322.11	18,660.00	8,751.48
3	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南, 仲景路以东	住宅用地	2019.9.18	9,784.05	6,616.00	6,762.03
4	南阳星旺房地产开发有限公司	纬八路以北, 泰山路以西	住宅用地	2019.9.18	14,944.74	10,100.00	6,758.23
5	南阳嘉城房地产开发有限公司	张衡路以南、三里河以东	住宅兼容商用	2020.1.25	12,133.39	7,422.00	6,117.00
6	河南泰美嘉房地产开发有限公司	南阳B13号区以南, 原西环路以	住宅用地	2020.12.9	26,956.80	25,590.00	9,492.97
7	河南洪武实业有限公司	仲景路以西、两相路以北	住宅兼容商用	2021.5.13	2,855.35	2,571.00	9,004.16
8	鸿发商贸集团龙达置业有限公司	邓禹路以东、范蠡路以南	住宅兼容商用	2021.5.21	32,446.16	30,405.00	9,370.91
9	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街以北	住宅兼容商用	2022.4.14	26,828.80	25,810.00	9,620.26
10	南阳市中融房地产开发有限公司	工农路以西、汉冶路南侧	住宅兼容商用	2022.6.20	12,464.73	11,580.00	9,290.21
<b>均值</b>							<b>8,297.54</b>

综合上表,本项目腾空可供出让地块近几年相似位置出让居住用地成交单价均值为 8,297.54 元/平方米,基于谨慎性原则,本项目腾空可出让土地出让单价按照成交案例均值 8,297.54 元/平方米进行预测。

## 2、腾空地块可出让面积

根据南阳市自然资源和规划局出具的《关于原西环路以北、纵一路以东区域储备地的规划意见》宛自然资意[2021]86号、《关于五支路以南、六支路以西区域储备地的规划意见》宛自然资意[2021]66号、《关于原西环路以南、北京路以西区域储备地的规划意见》宛自然资意[2022]4号、《关于十二里河以北、北京路以西区域储备地的规划意见》宛自然资意[2021]76号、《关于十二里河以北、六支路以东区域储备地的规划意见》宛自然资意[2021]92号、《关于B13路以南、纵一路以东区域储备地的规划意见》宛自然资意[2021]85号、《关于B13路以南、北京路以西区域储备地的规划意见》宛自然资意[2021]80号,该项目腾空地块面积为 452,548.45 平方米 (678.824 亩),其中:城市道路用地面积为 78,350.78 平方米、城市绿地用地面积为 25,038.17 平方米、河道用地面积为 4,320.03 平方米、社会停车场用地面积为 11,003.72 平方米、行政办公用地面积为 21,957.03 平

平方米、社会福利用地面积为 32,889.02 平方米、原地安置地块面积为 60,811.47 平方米、可供出让面积 218,178.23 平方米。该项目腾空可出让地块面积为 218,178.23 平方米，全部为居住用地。具体明细如下所示：

序号	地块编号	用地性质	征收面积 (m <sup>2</sup> )	城市道路用地 (m <sup>2</sup> )	城市绿地用地 (m <sup>2</sup> )	河道用地 (m <sup>2</sup> )	社会停车场用地 (m <sup>2</sup> )	本次拟出让面积 (m <sup>2</sup> )	四至范围
1	宛自然资意[2021]86号	居住用地	67,625.16	14,172.24	4,972.99	200.46	-	48,279.47	原西环路以北、纵一路以东区
2	宛自然资意[2021]66号	居住用地	117,261.06	21,382.40	4,784.34	-	-	91,094.32	五支路以南、六支路以西区域
3	宛自然资意[2022]4号	居住用地	143,422.16	42,796.14	15,280.84	4,119.57	2,421.17	78,804.44	原西环路以南、北京路以西区域
4	宛自然资意[2021]92号	社会停车场用地	8,582.55	-	-	-	-	-	十二里河以北、六支路以东区
5	宛自然资意[2021]76号	行政办公用地	21,957.03	-	-	-	-	-	十二里河以北、北京路以西区域
6	宛自然资意[2021]85号	社会福利用地	32,889.02	-	-	-	-	-	B13路以南、纵一路以东区域
7	宛自然资意[2021]80号	原地安置地块	60,811.47	-	-	-	-	-	B13路以南、北京路以西区域
	合计		452,548.45	78,350.78	25,038.17	4,320.03	11,003.72	218,178.23	

注：①本次拟出让面积=征收面积-城市道路用地-城市绿地用地-河道用地-社会停车场用地。

②上述表格中社会停车场用地、行政办公用地、社会福利用地、原地安置地块不考虑出让。

### 3、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
单价 (元/m <sup>2</sup> )				8,297.54	8,297.54	8,297.54	8,297.54	8,297.54	8,297.54	8,297.54	
出让面积 (m <sup>2</sup> )				31,168.32	31,168.32	31,168.32	31,168.32	31,168.32	31,168.32	31,168.31	218,178.23
土地出让收入 (万元)				25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.04	181,034.34

### 5.3 土地出让成本预测

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

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

类型	征收标准
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.上解省财政费用				775.86	775.86	775.86	775.86	775.86	775.86	775.86	5,431.02
2.农业土地开发资金				43.95	43.95	43.95	43.95	43.95	43.95	43.95	307.65
3.国有土地收益基金				517.24	517.24	517.24	517.24	517.24	517.24	517.24	3,620.68
4.保障性安居工程资金				775.86	775.86	775.86	775.86	775.86	775.86	775.86	5,431.02
5.土地开发费用				517.24	517.24	517.24	517.24	517.24	517.24	517.24	3,620.68
6.新增建设用地使用费				105.97	105.97	105.97	105.97	105.97	105.97	105.97	741.79
7.教育资金				2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	16,188.13
8.农田水利建设资金				2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	2,312.59	16,188.13
<b>土地出让成本合计</b>				<b>7,361.30</b>	<b>7,361.30</b>	<b>7,361.30</b>	<b>7,361.30</b>	<b>7,361.30</b>	<b>7,361.30</b>	<b>7,361.30</b>	<b>51,529.10</b>

#### 5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄、李疙瘩）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.98倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付	项目预期收益
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	
第 1 年		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		2,025.00	2,025.00	
第 3 年		2,025.00	2,025.00	
第 4 年		2,025.00	2,025.00	18,500.75
第 5 年		2,025.00	2,025.00	18,500.75
第 6 年		2,025.00	2,025.00	18,500.75
第 7 年		2,025.00	2,025.00	18,500.75
第 8 年		2,025.00	2,025.00	18,500.75
第 9 年		2,025.00	2,025.00	18,500.75
第 10 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	18,500.74
合计	<b>45,000.00</b>	<b>20,250.00</b>	<b>65,250.00</b>	<b>129,505.24</b>
本息覆盖倍数	<b>1.98</b>			

### 5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数

本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数如下表所示：

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
土地出让收入				25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.05	25,862.04	<b>181,034.34</b>
土地出让成本				7,361.30	7,361.30	7,361.30	7,361.30	7,361.30	7,361.30	7,361.30	<b>51,529.10</b>
土地出让净收益 (1-2)				<b>18,500.75</b>	<b>18,500.75</b>	<b>18,500.75</b>	<b>18,500.75</b>	<b>18,500.75</b>	<b>18,500.75</b>	<b>18,500.74</b>	<b>129,505.24</b>
土地出让累计净收益				<b>18,500.75</b>	<b>37,001.50</b>	<b>55,502.25</b>	<b>74,003.00</b>	<b>92,503.75</b>	<b>111,004.50</b>	<b>129,505.24</b>	
债券本息	<b>65,250.00</b>										
债券本息覆盖倍数	<b>1.98</b>										

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 129,505.24 万元，债券本息合计 65,250.00 万元，本息覆盖倍数 1.98 倍。

### 5.6 综述结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市卧龙区潘庄社区一期（外郎庄、李疙瘩）项目，预期土地出让收入对应的可

用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险,项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险:

- 1、深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同,切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险,项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险:

- 1、按照债券发行期限和额度,在年度预算中编列债券还本准备金专项预算,逐年提取还本资金,减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况,项目单位将通过调减投资计

划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

## 第七章 事前绩效评估情况

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

### 7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作。一方面，通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估

项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法；另一方面，通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

## 7.2 事前绩效评估内容

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

## 7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

根据事前评估报告，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期

绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对本项目应“予以支持”。

（以下无正文）

# 南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目 实施方案

项目单位：南阳众益城乡建设投资集团有限公司



主管部门：南阳市卧龙区住房和城乡建设局



财政部门：南阳市卧龙区财政局



2024年3月

## 目录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况 .....	2
1.5 建设地点 .....	3
1.6 主要建设内容及规模 .....	3
1.7 项目建设期 .....	3
1.8 项目总投资 .....	3
1.9 主管部门责任 .....	3
第二章 项目社会效益 .....	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 .....	5
3.1 估算依据 .....	5
3.2 投资估算明细表 .....	5
3.3 资金筹措及分年度投资计划 .....	11
3.4 债券资金使用合规性 .....	11
3.5 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 债券资金申请及使用计划 .....	13
4.3 项目主体及运作模式 .....	13
4.4 债券信息披露 .....	13
4.5 投资者保护措施 .....	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	14
5.1 本期债券应付本息情况 .....	14
5.3 土地出让成本预测 .....	23
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况 .....	25
5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数 .....	26
5.6 综述结论 .....	26
第六章 风险分析 .....	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	27
第七章 事前绩效评估情况 .....	28
7.1 事前绩效评估方法 .....	28
7.2 事前绩效评估内容 .....	28
7.3 事前绩效评估结论 .....	28

# 第一章 项目概况

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目计划申请使用债券资金总额 90,000.00 万元，其中 2024 年申请使用 90,000.00 万元，本次申请使 1,000.00 万元，债券期限为 10 年。

## 1.1 项目名称

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目。

## 1.2 项目单位

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目的项目单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。公司系有效存续的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

## 1.3 项目性质

2023 年 8 月 22 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3 号），南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目已列入河南省棚改计划及国家棚改计划。本项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

### 1.3.1 项目建设必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康

发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

### **1.3.2 项目具备公益性**

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

### **1.3.3 项目具备收益性**

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

## **1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况**

### **征收范围：**

《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3号），征收房屋范围为规划七路以东、滨河路以西、邕河以北、规划四路以南。安置住房四至范围为孔明路以东、滨河路以西、规划四路以南、京宛大道以北。年度计划征收户数 568 户，年度计划征收房屋建筑面积为 219,856 平方米，年度计划新开工安置房套数 1704。

### **腾空地块情况：**

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七里园乡白塔村城中村改造项目的规划意见》，该项目腾空地块面积为 775,186.56 平方米（579.772 亩），其中：城市道路用地面积为 126,935.21 平方米、城市绿地用地面积为 145,937.16 平方米、

河道绿地用地面积为 90,533.24 平方米、河道用地面积为 25,266.64 平方米、原地安置地块面积为 95,003.12 平方米、可供出让面积 291,511.16 平方米。该项目腾空可出让地块面积为 291,511.19 平方米，其中：居住用地面积为 257,120.35 平方米、商业用地面积为 34,390.84 平方米。

### **1.5 建设地点**

该项目位于孔明路以东、滨河路以西、规划四路以南、京宛大道以北区域。

### **1.6 主要建设内容及规模**

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目总用地面积 135,885.25 m<sup>2</sup> (203.83 亩)，实用地面积 95,003.12 m<sup>2</sup> (142.51 亩)，总建筑面积 442,577.95 m<sup>2</sup>，其中，地上面积 290,572.96 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 152,004.99 m<sup>2</sup>；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。

### **1.7 项目建设期**

本项目计划建设期为 3 年。

### **1.8 项目总投资**

项目估算总投资为 202,288.24 万元，其中，工程费 144,274.49 万元，工程建设其他费 30,380.98 万元，预备费 8,732.77 万元，建设期利息 18,900.00 万元。

### **1.9 主管部门责任**

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

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

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

3、项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程,是将城市建设发展成果惠及更多百姓,更好地体现以人为本执政理念的需要,更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区改造是维护广大人民群众根本利益的体现,是解决社会发展不协调,促进社会和谐的一项系统性工程。

### 2.2 经济效益

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

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地,缺少科学规划,土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、

布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

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

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算依据

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

### 3.2 投资估算明细表

本项目估算总投资为 202,288.24 万元，其中，工程费 144,274.49 万元，工程建设其他费 30,380.98 万元，预备费 8,732.77 万元，建设期利息 18,900.00 万元。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
一	工程费用	134903.49	6331.01	3040.00	0.00	144274.49	m <sup>2</sup>	442577.95	3259.87	
(一)	主体工程	130959.25	0.00	0.00	0.00	130959.25	m <sup>2</sup>	442577.95	2959.01	
1	住宅	80866.96	0.00	0.00	0.00	80866.96	m <sup>2</sup>	283743.70	2850.00	
1.1	建筑工程	73773.36				73773.36	m <sup>2</sup>	283743.70	2600.00	
1.2	给排水工程	1418.72				1418.72	m <sup>2</sup>	283743.70	50.00	
1.3	暖通空调工程	1702.46				1702.46	m <sup>2</sup>	283743.70	60.00	
1.4	电气工程	1986.21				1986.21	m <sup>2</sup>	283743.70	70.00	
1.5	弱电工程	851.23				851.23	m <sup>2</sup>	283743.70	30.00	
1.6	消防工程	1134.97				1134.97	m <sup>2</sup>	283743.70	40.00	
2	配套服务用房	846.42	0.00	0.00	0.00	846.42	m <sup>2</sup>	3454.78	2450.00	
2.1	建筑工程	760.05				760.05	m <sup>2</sup>	3454.78	2200.00	
2.2	给排水工程	17.27				17.27	m <sup>2</sup>	3454.78	50.00	
2.3	暖通空调工程	20.73				20.73	m <sup>2</sup>	3454.78	60.00	

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	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
2.4	电气工程	24.18				24.18	m <sup>2</sup>	3454.78	70.00	
2.5	弱电工程	10.36				10.36	m <sup>2</sup>	3454.78	30.00	
2.6	消防工程	13.82				13.82	m <sup>2</sup>	3454.78	40.00	
3	幼儿园	1029.22	0.00	0.00	0.00	1029.22	m <sup>2</sup>	3374.48	3050.00	
3.1	建筑工程	911.11				911.11	m <sup>2</sup>	3374.48	2700.00	
3.2	给排水工程	23.62				23.62	m <sup>2</sup>	3374.48	70.00	
3.3	暖通空调工程	27.00				27.00	m <sup>2</sup>	3374.48	80.00	
3.4	电气工程	30.37				30.37	m <sup>2</sup>	3374.48	90.00	
3.5	弱电工程	16.87				16.87	m <sup>2</sup>	3374.48	50.00	
3.6	消防工程	20.25				20.25	m <sup>2</sup>	3374.48	60.00	
4	地下建筑面积	48216.65	0.00	0.00	0.00	48216.65	m <sup>2</sup>	152004.99	3172.04	
4.1	建筑工程	42561.40				42561.40	m <sup>2</sup>	152004.99	2800.00	
4.2	人防增加费	2615.16				2615.16	m <sup>2</sup>	17434.38	1500.00	
4.3	给排水工程	912.03				912.03	m <sup>2</sup>	152004.99	60.00	

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	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
4.4	电气工程	1064.03				1064.03	m <sup>2</sup>	152004.99	70.00	
4.5	弱电工程	456.01				456.01	m <sup>2</sup>	152004.99	30.00	
4.6	消防工程	608.02				608.02	m <sup>2</sup>	152004.99	40.00	
(二)	主要设备	0.00	0.00	2620.00	0.00	2620.00				
1	电梯			1920.00		1920.00	部	64.00	300000.00	
2	变压器			700.00		700.00	台	14.00	500000.00	
(三)	室外工程	3944.24	6331.01	420.00	0.00	10695.25	m <sup>2</sup>	79137.60	1351.47	
1	道路、广场	1362.34				1362.34	m <sup>2</sup>	45411.49	300.00	
2	绿化	876.88				876.88	m <sup>2</sup>	33726.11	260.00	
3	围墙	84.00				84.00	m	1200.00	700.00	
4	充电桩	1085.00				1085.00	个	310.00	35000.00	
5	土方平衡	456.01				456.01	m <sup>3</sup>	114003.74	40.00	
6	大门	80.00				80.00	座	4.00	200000.00	
7	管线综合		6331.01			6331.01	m <sup>2</sup>	79137.60	800.00	包括给排水工程、电力

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	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计	单位	数量	单位价值 （元）	
8	垃圾污水处理设施			420.00		420.00	项	6.00	700000.00	
	第一部分工程费用合	134903.49	6331.01	3040.00	0.00	144274.49	m <sup>2</sup>	442577.95	3259.87	
二	建设工程其他费用				30380.98	30380.98	m <sup>2</sup>	442577.95	686.45	详见附表 2
三	预备费				8732.77	8732.77	m <sup>2</sup>	442577.95	197.32	取 5%
四	建设期利息				18900.00	18900.00	m <sup>2</sup>	442577.95	427.04	
	项目总投资	134903.49	6331.01	3040.00	58013.76	202288.24	m <sup>2</sup>	442577.95	4570.68	

工程建设其他费用估算表

序号	项目名称	计算依据及说明	金额（万元）	备注
1	建设单位管理费	按照财政部财建[2016]504号	670.26	1
2	工程建设监理费	发改价格[2007]670号、建标[2007]164号、发改价格[2015]299号文件	1009.92	2
3	前期咨询费	按原国家计委计价[1999]1283号及市场价计取及发改价格[2015]299号文件	17.99	3
4	勘察费	依据建标[2007]164号文、发改价格（2011）534号及发改价格[2015]299号文件计算	182.10	4
5	设计费	计价格（2002）10号、发改价格（2011）534号、建标[2007]164号及发改价格[2015]299号文件	1821.01	5
6	环境影响咨询服务费	豫发改收费[2011]627号、计价格[2002]125号及发改价格[2015]299号文件	31.54	6
7	场地准备及临时设施费	依据建标[2007]164号文，按工程费用的0.5%计算	721.37	7
8	工程保险费	依据建标[2007]164号文，按工程费用的0.3%计算	432.82	8
9	招标代理服务费	参考计价格[2002]1980号、建标[2007]164号及发改价格[2015]299号文件计入	121.59	9
10	全过程造价咨询	参考豫价协[2022]6号文的规定计取	577.10	10
11	土地补偿费	203.83亩，每亩12万	2445.96	11
12	拆迁补偿费		22349.31	12
	合计		30380.98	

序号	项目	单位	数量	标准(元)	金额(万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m <sup>2</sup>	219856	24	527.65	按每平方米12元,2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	6816	500	340.8	按常住人口,每人一次性补助500元
3	临时安置补助费	m <sup>2</sup> /月	219856	8	6331.85	选择产权调换期房安置的,按被征收房屋合法建筑面积每平方米每月补助8元,一次性支付,但每户每月不得低于500元。
4	停产停业损失补偿	元/m <sup>2</sup>	65956.8	230	1517.01	按实际经营使用面积一次性补助,每平方米230元。
5	签约奖励	元/m <sup>2</sup>	6816	2	13632	第一阶段签订协议并完成搬迁交付被征收房屋的,每户奖励3万元;第二阶段签订协议并完成搬迁交付被征收房屋的,每户奖励2万元;第三阶段签订协议并完成搬迁交付被征收房屋的,每户奖励1万元;
6	合计				22349.31	

### 3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为202,288.24万元,资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金90,000.00万元,占比44.49%;财政资金112,288.24万元,占比55.51%。项目分年度投资计划为:

单位:万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	90,000.00	—	—	90,000.00
2	财政资金	40,000.00	30,000.00	42,288.24	112,288.24
	合计	130,000.00	30,000.00	42,288.24	202,288.24

### 3.4 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求,专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目,不得用于置换存量债务,不得用于企业补贴及偿债,不得用于支付利息,不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所,不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程,不得

用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

### 3.5 资金保障措施

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

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）。

10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）。

11、项目可行性研究报告。

#### **4.2 债券资金申请及使用计划**

本项目计划申请使用债券资金总额 90,000.00 万元，其中 2024 年申请使用 90,000.00 万元，本次申请 1,000.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

#### **4.3 项目主体及运作模式**

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批〔2022〕49号），本项目债券申请单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，主管部门为南阳市卧龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位及运营单位均为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。

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

关于项目收益缴，由南阳市卧龙区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

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

#### **4.4 债券信息披露**

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

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

#### 4.5 投资者保护措施

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

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 本期债券应付本息情况

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目申报使用专项债券资金 90,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		90,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 2 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第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			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第6年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第7年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第8年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第9年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第10年	90,000.00		90,000.00	-	4.50%	4,050.00	94,050.00
合计		<b>90,000.00</b>	<b>90,000.00</b>			<b>40,500.00</b>	<b>130,500.00</b>

## 5.2 项目收益预测

项目建成后，项目的收入主要为土地出让收入。

### 1、居住用地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，选取本项目腾空地块附近2023年至2024年6宗土地出让情况进行预测，具体如下：

案例1：南阳永安雅居房地产开发有限公司2023年8月18日购入两相路以南、新东路以西、汉城河以东居住用地交易价格每平方米8,487.51元。

案例2：南阳市广宇房地产开发有限责任公司2023年11月25日购入梅溪路以东、滨河路以北居住用地交易价格每平方米9,163.35元。

案例3：中铁建投南阳城市开发有限公司2024年1月23日购入光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8路以西居住用地交易价格每平方米6,198.44元。

案例4：河南中原恒安置业有限公司2024年2月18日购入中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东居住用地交易价格每平方米7,750.26元。

案例5：南阳市宛城区三杰房产置业开发有限责任公司2024年2月20日购入邓禹路以东、孔明路以北居住用地交易价格每平方米8,142.67元。

案例6：南阳豫资基础设施建设有限公司2024年7月29日购入申伯大道(原新东路)以东、范蠡路以北区域居住用地交易价格每平方米7,541.12元。相关截图如下所示：

两相路以南、新东路以西、汉城河以东

2022-09-15 09:43:52

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区	河南省郑州市中原区		电子挂牌号	4113010218000083	
项目编号	WC2022-20				
项目位置	两相路以南、新东路以西、汉城河以东				
占地面积(㎡)	12947.12				
土地用途	城镇住宅用地	出让年限	70年	出让方式	招拍挂
土地级别	一级	行业门类	房地产业	成交总价(万元)	10225
分期支付情况	是否分期	首期支付日期	首期支付金额	备注	
	否	2023-09-15	10225		
土地受让人	河南中安置地房地产开发有限公司				
出让年限	下限: 1 上限: 4.7	出让日期	2022-09-08		
出让公告日期	2024-09-10	出让截止日期	2022-09-08		
出让公告网址	—		出让成交网址	—	
联系电话	郑州市人民政府		合同签订日期	2022-09-10	

\*以上数据仅供参考如有异议请与出让公告发布机构联系或向出让机构提出异议

打印

梅溪路以东、淮河路以北

2022-09-15 09:43:52

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区	河南省郑州市中原区		电子挂牌号	4113010218000452	
项目编号	CG2022-17				
项目位置	梅溪路以东、淮河路以北				
占地面积(㎡)	14534.00				
土地用途	城镇住宅用地	出让年限	70年	出让方式	招拍挂
土地级别	一级	行业门类	房地产业	成交总价(万元)	15340
分期支付情况	是否分期	首期支付日期	首期支付金额	备注	
	否	2023-02-25	15340		
土地受让人	河南中安置地房地产开发有限公司				
出让年限	下限: 1 上限: 4.7	出让日期	2022-12-25		
出让公告日期	2024-12-25	出让截止日期	2022-12-25		
出让公告网址	—		出让成交网址	—	
联系电话	郑州市人民政府		合同签订日期	2023-11-25	

\*以上数据仅供参考如有异议请与出让公告发布机构联系或向出让机构提出异议

打印

中国土地市场网 首页 > 土地供应 > 招拍挂

光武大道以北、翔山路以东、汉冶路以南、A6路以西

2019-01-23 09:00:00

结果详情 地块信息

供地结果信息

行商号:	河南省建设投资集团	电子监督号:	A113000748000004	
项目名称:	郑州航空港区			
项目位置:	光武大道以北、翔山路以东、汉冶路以南、A6路以西			
土地面积(m <sup>2</sup> ):	17781.11	土地用途:	城镇住宅、商业服务用地	
土地用途:	城镇住宅、商业服务用地	拿地方式:	招拍挂	
土地用途年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地性质:	一级	成交价款方式:	总价	
分期出让信息:	分期数	分期出让日期	分期出让面积	备注
	2	2019-01-23	17781.11	
	1	2019-01-23	17781.11	
土地受让人:	河南建设投资集团			
出让日期:	下周二 上午 9:30	出让面积(m <sup>2</sup> ):	17781.11	
出让截止日期:	2019-01-23	出让截止日期:	2019-01-23	
出让公告日期:	—	出让公告日期:	—	
联系地址:	郑州市人民路	出让公告日期:	2019-01-23	

\*以上数据仅供参考,最终以出让公告为准,如有变更,请以公告为准。

打印

中国土地市场网 首页 > 土地供应 > 招拍挂

中州路以南、文化路以西、七一一路以北、工业路以东

2019-01-23 09:00:00

结果详情 地块信息

供地结果信息

行商号:	河南省建设投资集团	电子监督号:	A113000748000010	
项目名称:	郑州航空港区			
项目位置:	中州路以南、文化路以西、七一一路以北、工业路以东			
土地面积(m <sup>2</sup> ):	27644.62	土地用途:	城镇住宅、商业服务用地	
土地用途:	城镇住宅、商业服务用地	拿地方式:	招拍挂	
土地用途年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地性质:	一级	成交价款方式:	总价	
分期出让信息:	分期数	分期出让日期	分期出让面积	备注
	1	2019-01-23	27644.62	
土地受让人:	河南建设投资集团			
出让日期:	下周二 上午 9:30	出让面积(m <sup>2</sup> ):	27644.62	
出让截止日期:	2019-01-23	出让截止日期:	2019-01-23	
出让公告日期:	—	出让公告日期:	—	
联系地址:	郑州市人民路	出让公告日期:	2019-01-23	

\*以上数据仅供参考,最终以出让公告为准,如有变更,请以公告为准。

打印

郑西路以东、孔明路以北

2024-03-29 10:00:00

结果详情 地块信息

供地结果信息

项目编号	00000000000000000000	电子竞价号	41130020240000041
项目名称	WJ2024-10		
项目位置	郑西路以东、孔明路以北		
土地面积(㎡)	7000.16	土地用途	商业用地-普通商业用地
土地用途	商业用地	出让方式	招拍挂
土地用途代码	01	行业分类	房地产业
土地级别	一级	出让年限(年)	50年
出让文件名称	出让须知	出让文件日期	2024-03-29
出让文件编号	1	出让文件金额	5706
土地受让人	郑州中原区三益路门牌设计咨询有限公司		
成交时间	下午: 1: 上午: 12	成交金额(元)	2624-01-26
成交日期	2024-03-29	成交截止日期	2024-03-29
成交开工日期	-	成交竣工日期	-
成交单位	郑州市人民政府	出让文件日期	2024-03-29

\*以上数据仅供参考,最终以自然资源部门公示为准,如有疑问请咨询当地自然资源局

10/10

中伯大道(原新东路)以东、范蠡路以北区域

2024-03-29 10:00:00

结果详情 地块信息

供地结果信息

项目编号	00000000000000000000	电子竞价号	41130020240000007
项目名称	WJ2024-10		
项目位置	中伯大道(原新东路)以东、范蠡路以北区域		
土地面积(㎡)	16791.94	土地用途	商业用地-普通商业用地
土地用途	商业用地	出让方式	招拍挂
土地用途代码	01	行业分类	房地产业
土地级别	一级	出让年限(年)	50年
出让文件名称	出让须知	出让文件日期	2024-03-29
出让文件编号	2	出让文件金额	0195.5
土地受让人	郑州中原区三益路门牌设计咨询有限公司		
成交时间	下午: 1: 上午: 1	成交金额(元)	2624-01-18
成交日期	2024-03-29	成交截止日期	2024-03-29
成交开工日期	2024-03-29	成交竣工日期	2024-03-29
成交单位	郑州市人民政府	出让文件日期	2024-03-29

\*以上数据仅供参考,最终以自然资源部门公示为准,如有疑问请咨询当地自然资源局

10/10

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-3.27%，案例二因素调整-9.51%，案例三因素调整 28.00%，案例四因素调整 4.00%，案例五因素调整 0.00%，案例六因素调整 8.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 8,130.54 元。具体情况如下表所示：

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	两相路以南、新东路以西、汉城河以东	12,047.12	102,250,000.00	8,487.51	-3.27%	0.17	1,368.33
2	梅溪路以东、滨河路以北	14,558.00	133,400,000.00	9,163.35	-9.51%	0.17	1,381.99
3	光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8 路以西	57,740.33	357,900,000.00	6,198.44	28.00%	0.17	1,322.33
4	中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东	25,363.02	196,570,000.00	7,750.26	4.00%	0.17	1,343.38
5	邓禹路以东、孔明路以北	7,000.16	57,000,000.00	8,142.67	0.00%	0.17	1,357.11
6	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域	22,265.92	167,910,000.00	7,541.12	8.00%	0.17	1,357.40
	<b>综合单价</b>					<b>1.00</b>	<b>8,130.54</b>

## 2、商业用地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，选取本项目腾空地块附近 2023 年至 2024 年 4 宗土地出让情况进行预测，具体如下：

案例 1：河南中鑫石化油品销售有限公司 2023 年 5 月 18 日购入新区大道以南、东环路以东商业用地交易价格每平方米 5,799.31 元；

案例 2：中铁建投南阳城市开发有限公司 2023 年 6 月 13 日购入光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域商业用地交易价格每平方米 6,257.68 元；

案例 3：南阳安启石油化工有限公司 2024 年 6 月 3 日购入仲景路西侧、规划城市道路南侧区域商业用地交易价格每平方米 5,947.66 元。

案例 4：郑州科斯莫斯新能源有限公司 2024 年 7 月 22 日购入光武路以南、规划区间路以东、中心医院商业用地交易价格每平方米 5,323.21 元。相关截图如下所示：

新区大道以南、东环路以东

供地结果信息			
行政区:	河南省郑州市	电子竞价号:	411300202300017
项目名称:	新区大道以南、东环路以东建设项目		
项目位置:	新区大道以南、东环路以东		
土地用途(㎡):	M1/A1		
土地用途:	零售商业用地	出让方式:	招拍挂
土地面积(㎡):	40	出让年限:	商业用地
土地级别:	二类	成交价款(万元):	1750
出让支付方式:	分期付款	约定支付日期:	约定支付金额
	1	2024-04-17	1750
土地受让人:	河南中鑫汇成房地产开发有限公司		
出让年限:	下地 1年 上地 3年	约定起算日期:	2024-04-18
约定开工日期:	2024-05-17	约定竣工日期:	2027-05-17
出让开工日期:	-	实际竣工日期:	-
出让单位:	郑州市	出让日期:	2024-04-18

以上供地信息由郑州市自然资源和规划局土地市场交易服务中心提供

光武路以南、规划区南路以东、中心医院以西区域

供地结果信息			
行政区:	河南省郑州市	电子竞价号:	4113002023001029
项目名称:	光武路以南、规划区南路以东、中心医院以西区域		
项目位置:	光武路以南、规划区南路以东、中心医院以西区域		
土地用途(㎡):	M2A11		
土地用途:	其他商服用地	出让方式:	招拍挂
土地面积(㎡):	40	出让年限:	商业用地
土地级别:	一类	成交价款(万元):	940
出让支付方式:	分期付款	约定支付日期:	约定支付金额
	1	2024-01-11	940
土地受让人:	河南康华房地产开发有限公司		
出让年限:	下地 1年 上地 3年	约定起算日期:	2024-01-13
约定开工日期:	2024-07-13	约定竣工日期:	2027-07-13
出让开工日期:	-	实际竣工日期:	-
出让单位:	郑州市	出让日期:	2024-04-11

以上供地信息由郑州市自然资源和规划局土地市场交易服务中心提供

仲景路西侧、规划城市道路南侧区域

结果详情		地块信息			
<b>供地结果信息</b>					
行政区	河南省郑州市	电子挂牌号	4113002024000019-2		
项目名称	GG2024-16				
项目位置	仲景路西侧、规划城市道路南侧				
土地面积(㎡)	2044.57				
土地用途	城镇住宅用地	竞投方式	招拍挂		
土地供应年限	40	行业分类	普通住宅		
土地性质	20%	成交价款(万元)	1716		
挂牌起止时间	挂牌开始	挂牌截止时间	挂牌截止时间	备注	
	1	2024-07-01	1716	—	
土地推介人	郑州市自然资源和规划局				
行业指导价	下限	上限	0.5	行业指导价	2024-07-01
预登记日期	2024-07-01	预登记日期	2024-07-01		
实际成交日期	—	实际成交日期	—		
信息披露	郑州市人民政府	公示截止日期	2024-06-01		

\*以上数据仅供参考,最终以自然资源主管部门公示的成交结果为准

东环路以西、丹凤路以北区域

结果详情		地块信息			
<b>供地结果信息</b>					
行政区	河南省郑州市	电子挂牌号	4113002024000019-1		
项目名称	GG2024-04				
项目位置	东环路以西、丹凤路以北				
土地面积(㎡)	2430.56				
土地用途	城镇住宅用地	竞投方式	招拍挂		
土地供应年限	40	行业分类	普通住宅		
土地性质	20%	成交价款(万元)	1740		
挂牌起止时间	挂牌开始	挂牌截止时间	挂牌截止时间	备注	
	1	2024-06-27	1740	—	
土地推介人	郑州市自然资源和规划局				
行业指导价	下限	上限	0.5	行业指导价	2024-06-27
预登记日期	2024-06-27	预登记日期	2024-06-27		
实际成交日期	—	实际成交日期	—		
信息披露	郑州市人民政府	公示截止日期	2024-07-02		

\*以上数据仅供参考,最终以自然资源主管部门公示的成交结果为准

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 3.27%，案例二因素调整-4.73%，案例三因素调整 0.00%，案例四因素调整 12.00%，估算出本次拟出让商业用地价格为每平方米 5,965.08 元。具体情况如下表所示：

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	新区大道以南、东环路以东	3,017.60	17,500,000.00	5,799.31	3.27%	0.25	1,497.24
2	光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域	5,724.17	35,820,000.00	6,257.68	-4.73%	0.25	1,490.42
3	仲景路西侧、规划城市道路南侧区域	2,044.50	12,160,000.00	5,947.66	0.00%	0.25	1,486.92
4	东环路以西、丹霞路以北区域	2,930.56	15,600,000.00	5,323.21	12.00%	0.25	1,490.50
	<b>综合单价</b>					<b>1.00</b>	<b>5,965.08</b>

### 3、腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七里园乡白塔村城中村改造项目的规划意见》，该项目腾空地块面积为 775,186.56 平方米（579.772 亩），其中：城市道路用地面积为 126,935.21 平方米、城市绿地用地面积为 145,937.16 平方米、河道绿地用地面积为 90,533.24 平方米、河道用地面积为 25,266.64 平方米、原地安置地块面积为 95,003.12 平方米、可供出让面积 291,511.16 平方米。该项目腾空可出让地块面积为 291,511.19 平方米，其中：居住用地面积为 257,120.35 平方米、商业用地面积为 34,390.84 平方米。具体明细如下所示：

序号	地块编号	征收面积 (亩)	征收面积 (m <sup>2</sup> )	腾空地块性质	可供出让面积 (m <sup>2</sup> )	本次拟出让面积	四至范围	用地性质
1	S1	24.485	16,323.51	可供出让地块	16,323.51	16,323.51	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	商业用地
4	S4	27.101	18,067.33	可供出让地块	18,067.33	18,067.33	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	商业用地
2	S2	118.959	79,305.82	可供出让地块	79,305.82	79,305.82	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
3	S3	68.400	45,599.69	可供出让地块	45,599.69	45,599.69	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
5	S5	62.142	41,428.23	可供出让地块	41,428.23	41,428.23	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
7	S7	136.180	90,786.61	可供出让地块	90,786.61	90,786.61	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
6	S6	142.505	95,003.12	安置区				安置区
8	城市道路用地	190.403	126,935.21	城市道路用地				城市道路用地
9	城市绿地用地	218.906	145,937.16	城市绿地用地				城市绿地用地

序号	地块编号	征收面积 (亩)	征收面积 (m <sup>2</sup> )	腾空地块 性质	可供出让 面积 (m <sup>2</sup> )	本次拟出 让面积	四至范围	用地性质
10	河道绿地用地	136.800	90,533.24	河道绿地 用地				河道绿地用 地
11	河道面积	37.900	25,266.64	河道面积				河道面积
	合计	579.772	291,511.19		291,511.19	291,511.19		

注：上述表格中原地安置地块、城市道路用地、城市绿地用地、河道绿地用地、河道面积不考虑出让。

#### 4、土地出让收入预测

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

预计居住用地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

居住用地	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
单价(元/m <sup>2</sup> )				8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	
出让面积 (m <sup>2</sup> )				36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.47	257,120.35
土地出让收入 (万元)				29,864.68	29,864.68	29,864.68	29,864.68	29,864.68	29,864.68	29,864.63	209,052.71

预计商业用地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

居住用地	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
单价(元/m <sup>2</sup> )				5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	
出让面积 (m <sup>2</sup> )				4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.96	34,390.84
土地出让收入 (万元)				2,930.63	2,930.63	2,930.63	2,930.63	2,930.63	2,930.63	2,930.62	20,514.40

#### 5.3 土地出让成本预测

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

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发

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

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.上解省财政费用				983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	6,887.02
2.农业土地开发资金				51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	362.53

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
3.国有土地收益基金				655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	4,591.37
4.保障性安居工程资金				983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	6,887.02
5.土地开发费用				655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	4,591.37
6.新增建设用地使用费				124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	874.23
7.教育资金				2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.90	20,537.36
8.农田水利建设资金				2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.90	20,537.36
<b>土地出让成本合计</b>				<b>9,324.04</b>	<b>9,324.04</b>	<b>9,324.04</b>	<b>9,324.04</b>	<b>9,324.04</b>	<b>9,324.04</b>	<b>9,324.02</b>	<b>65,268.26</b>

#### 5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，预测南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.26 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		4,050.00	4,050.00	
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	23,471.27
第5年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第6年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第7年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第8年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第9年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第10年	90,000.00	4,050.00	94,050.00	23,471.23

合计	90,000.00	40,500.00	130,500.00	164,298.85
本息覆盖倍数	1.26			

## 5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数

本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数如下表所示：

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
土地出让收入				32,795.31	32,795.31	32,795.31	32,795.31	32,795.31	32,795.31	32,795.25	229,567.11
土地出让成本				9,324.04	9,324.04	9,324.04	9,324.04	9,324.04	9,324.04	9,324.02	65,268.26
土地出让净收益 (1-2)				23,471.27	23,471.27	23,471.27	23,471.27	23,471.27	23,471.27	23,471.23	164,298.85
土地出让累计净收益				23,471.27	46,942.54	70,413.81	93,885.08	117,356.35	140,827.62	164,298.85	
债券本息	130,500.00										
债券本息覆盖倍数	1.26										

## 5.6 综述结论

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 164,298.85 元，债券本息合计 130,500.00 万元，本息覆盖倍数 1.26 倍。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

# 第六章 风险分析

## 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

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

## **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限

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

## 第七章 事前绩效评估情况

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

### 7.1 事前绩效评估方法

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

### 7.2 事前绩效评估内容

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

### 7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

（以下无正文）

# 邓州市金雷社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市育人实业有限公司（盖章）



主管部门：邓州市房产管理中心（盖章）



主管部门：邓州市财政局（盖章）

日期：二〇二三年三月

# 目录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目参与单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 建设地点 .....	1
1.5 建设规模及内容 .....	1
1.6 建设期 .....	2
1.7 总投资及资金筹措 .....	3
1.8 债券资金使用合规性 .....	3
1.9 项目资金保障措施 .....	3
1.10 主管部门责任 .....	4
1.11 项目主体及运作模式 .....	4
<b>第二章 项目社会经济效益</b> .....	<b>5</b>
2.1 项目的提出 .....	5
2.2 政策背景 .....	5
2.3 社会效益 .....	5
2.4 经济效益 .....	6
2.5 项目公益性 .....	6
<b>第三章 项目投资估算</b> .....	<b>7</b>
3.1 估算范围 .....	7
3.2 估算说明 .....	7
3.3 投资估算表 .....	7
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>12</b>
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
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>14</b>
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 .....	21
5.4 总体评价结果 .....	21
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>22</b>
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	22
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 .....	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	23
<b>第七章 事前绩效评估</b> .....	<b>24</b>
7.1 事前绩效评估方法 .....	24
7.2 事前绩效评估内容 .....	24
7.3 事前绩效评估结论 .....	24

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

邓州市金雷社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

## 1.2 项目参与单位

### 1. 主管部门

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

### 2. 项目单位

本项目专项债券申请单位为邓州市育人实业有限公司。

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

## 1.3 项目性质

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

## 1.4 建设地点

本项目建设地点位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。

## 1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，涉及征收户数 329 户，拆迁房屋面积约 98,700.00 m<sup>2</sup>，采用实物安置方式实施拆迁安置。

项目安置区用地面积约 27,761.21 m<sup>2</sup>（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106,765.04 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 80,016.29 m<sup>2</sup>，包括住宅 74,327.05 m<sup>2</sup>，配套公建 5,689.24 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 26748.75 m<sup>2</sup>。

项目建成后可建设安置房套数 660 套。

该部分建设内容包括 5 栋住宅楼、幼儿园、配套商业、物业管理用房、配电

室等配套服务用房及地下建筑等主体；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内道路及广场、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	指标	备注
1	净地面积	m <sup>2</sup>	27,761.21	41.64 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	106,765.04	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	80,016.29	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	74,327.05	
2.1.2	配套公建面积	m <sup>2</sup>	5,689.24	物业管理用房、幼儿园、配电室、配套商业等其他服务用房
其中	物业管理用房	m <sup>2</sup>	1,284.88	
	配电室	m <sup>2</sup>	189.26	
	幼儿园	m <sup>2</sup>	2,389.46	
	其它（风井）	m <sup>2</sup>	59.52	
	配套商业	m <sup>2</sup>	1,766.12	
2.2	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	26,748.75	
3	建构物占地面积	m <sup>2</sup>	5,482.84	
4	道路广场面积	m <sup>2</sup>	12,559.17	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	9,719.20	
6	建筑密度	%	0.20	≤22.00%
7	绿地率	%	0.35	≥35.00%
8	容积率		2.88	≤3.00
9	总户数	户	660	
10	机动车停车位	个	820	住宅 1.20 个/户，配套公建 0.50 个/100.00 m <sup>2</sup>
10.1	地上	个	82	地上车位配比不超过 10.00%
10.2	地下	个	738	
11	非机动车停车位	个	1747	住宅 2 个/户，配套公建 7.50 个/100.00 m <sup>2</sup>
12	机动车充电桩	个	123	
13	非机动车充电桩	个	262	

### 1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

### 1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 45,654.18 万元，其中：财政预算资金 10,654.18 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	7,654.18	10,654.18	23.34%
专项债券资金	35,000.00		35,000.00	76.66%
合计	38,000.00	7,654.18	45,654.18	100.00%
占比	83.23%	16.77%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

### 1.8 债券资金使用合规性

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

### 1.9 项目资金保障措施

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

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

### **1.10 主管部门责任**

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

### **1.11 项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为邓州市育人实业有限公司，主管部门为邓州市房产管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市育人实业有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市育人实业有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市育人实业有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市育人实业有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

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

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

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

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

基于以上，提出了本项目的建设。

### 2.2 政策背景

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

### 2.3 社会效益

目前，邓州市城市规划区范围内的城中村居住用地大而分散，“空心村”现象较为普遍，宅基地利用率低且房屋建筑形式杂乱，建筑质量参差不齐，住宅设

计不合理。各项城市配套设施不完善，生活区安全和管理职能不完善，给广大居民生活带来不便。这些都极大影响了居民生活，居民迫切希望通过城中村改造，改变杂乱的房屋布局和落后的生活环境，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。

项目建成后可使邓州市 329 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。

本项目的建设通过合理规划、布局，建设拆迁安置小区，并建设绿化、道路、市政生活管网等配套设施。它的建设将彻底改变该区域的现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大改善安置居民的生活条件。

## **2.4 经济效益**

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

## **2.5 项目公益性**

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

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、拆迁补偿费用、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报告指南》计办投资〔2002〕15号；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
3. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
6. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
7. 《河南省市政工程预算定额》（HAAI-31-2016）；
8. 《河南省园林工程预算定额》；
9. 《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；
10. 南阳市建设工程造价信息（第六期）；
11. 人工费、机械人工费、管理费价格指数参考豫建消计〔2022〕2号计入。

### 3.3 投资估算表

本项目估算总投资 45,654.18 万元，其中：工程费用 31,482.36 万元，工程建设其他费 2,519.70 万元，拆迁补偿费用 6,880.94 万元，基本预备费 1,657.18 万元，建设期利息 3,114.00 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）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
一	工程费用	25,769.27	4,706.06	1,007.03		31,482.36			
(一)	建筑工程	25,128.67	4,060.84			29,189.51	m <sup>2</sup>	106,765.04	
1	地上建筑	17,083.48	3,097.88			20,181.36	m <sup>2</sup>	80,016.29	
1.1	住宅	15,868.83	2,898.75			18,767.58	m <sup>2</sup>	74,327.05	2,525.00
1.1.1	土建及装修	15,868.83				15,868.83	m <sup>2</sup>	74,327.05	2,135.00
1.1.2	安装		2,898.75			2,898.75	m <sup>2</sup>	74,327.05	390.00
其中	给排水		668.94			668.94	m <sup>2</sup>	74,327.05	90.00
	电气		817.60			817.60	m <sup>2</sup>	74,327.05	110.00
	弱电		594.62			594.62	m <sup>2</sup>	74,327.05	80.00
	通风		222.98			222.98	m <sup>2</sup>	74,327.05	30.00
	消防		371.64			371.64	m <sup>2</sup>	74,327.05	50.00
	燃气		222.97			222.97	m <sup>2</sup>	74,327.05	30.00
1.2	配套公建面积	1,214.65	199.13			1,413.78	m <sup>2</sup>	5,689.24	2,485.00
1.2.1	土建及装修	1,214.65				1,214.65	m <sup>2</sup>	5,689.24	2,135.00
1.2.2	安装		199.13			199.13	m <sup>2</sup>	5,689.24	350.00
其中	给排水		45.51			45.51	m <sup>2</sup>	5,689.24	80.00

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	其他费用	合计	单位	数量	单位 (元)
	电气		62.58			62.58	m <sup>2</sup>	5,689.24	110.00
	弱电		45.51			45.51	m <sup>2</sup>	5,689.24	80.00
	通风		17.07			17.07	m <sup>2</sup>	5,689.24	30.00
	消防		28.46			28.46	m <sup>2</sup>	5,689.24	50.00
2	地下建筑	8,045.21	962.96			9,008.15	m <sup>2</sup>	26,748.75	
2.1	地下车库	6,364.87				6,364.87	m <sup>2</sup>	21,947.77	2,900.00
2.2	人防面积	1,680.34				1,680.34	m <sup>2</sup>	4,800.98	3,500.00
2.3	安装		962.96			962.96	m <sup>2</sup>	26,748.75	360.00
其中	给排水		213.99			213.99	m <sup>2</sup>	26,748.75	80.00
	电气		267.49			267.49	m <sup>2</sup>	26,748.75	100.00
	弱电		133.75			133.75	m <sup>2</sup>	26,748.75	50.00
	通风		133.74			133.74	m <sup>2</sup>	26,748.75	50.00
	消防		213.99			213.99	m <sup>2</sup>	26,748.75	80.00
(二)	设备购置			1,007.03		1,007.03			
1	电梯			450.00		450.00	部	18	250,000.00
2	电力设备			150.00		150.00	套	6	250,000.00
3	供水设备			213.53		213.53	m <sup>2</sup>	106,765.04	20.00
4	机动车充电桩			141.10		141.10	个		

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	其他费用	合计	单位	数量	单位 (元)
4.1	慢充 (7kW 交流充电桩)			30.10		30.10	个	86	3,500.00
4.2	快充 (30kW 直流充电桩)			111.00		111.00	个	37	30,000.00
5	非机动车充电桩			52.40		52.40	个	262	2,000.00
(三)	配套工程	640.60	645.22			1,285.82			
1	绿地面积	213.82				213.82	m <sup>2</sup>	9,719.20	220.00
2	道路广场面积	376.78				376.78	m <sup>2</sup>	12,559.17	300.00
2.1	道路	259.57				259.57	m <sup>2</sup>	8,373.20	310.00
2.2	广场	117.21				117.21	m <sup>2</sup>	4,185.97	280.00
3	围墙及大门	50.00				50.00	项	1	500,000.00
4	室外配套设施		555.22			555.22	m <sup>2</sup>	27,761.21	200.00
4.1	给排水工程		138.81			138.81	m <sup>2</sup>	27,761.21	50.00
4.2	电气工程		138.81			138.81	m <sup>2</sup>	27,761.21	50.00
4.3	弱电工程		111.04			111.04	m <sup>2</sup>	27,761.21	40.00
4.4	消防工程		83.28			83.28	m <sup>2</sup>	27,761.21	30.00
4.5	燃气工程		83.28			83.28	m <sup>2</sup>	27,761.21	30.00
5	消防水池		80.00			80.00	项	1	800,000.00
6	屋顶消防水箱		10.00			10.00	项	1	100,000.00
二	工程建设其他费用				2,519.70	2,519.70			

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	其他费用	合计	单位	数量	单位 (元)
1	土地费用				858.53	858.53	亩	41.64	20.62
2	项目建设管理费				216.77	216.77			
3	建设工程监理费				291.86	291.86			
4	建设项目前期工作咨询费				20.47	20.47			
5	工程勘察费				188.89	188.89			
6	工程设计费				296.28	296.28			
7	招标代理服务费				30.56	30.56			
8	工程造价咨询服务费				105.12	105.12			
9	地震安全性评价费				16.01	16.01			
10	消防设施及电气安全检测费				54.45	54.45			
11	检测试验费				125.94	125.94			
12	场地准备费及临时设施费				157.41	157.41			
13	工程保险费				157.41	157.41			
三	基本预备费					1,657.18			
四	拆迁补偿费用					6,880.94			
五	建设期利息					3,114.00			
六	总投资	25,769.27	4,706.06	1,007.03	2,519.70	45,654.18			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 35,000.00 万元。本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

### 4.3 债券信息披露

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有

重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

#### **4.4 投资者保护措施**

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

##### **1.适度申请和使用债券资金**

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 2 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 7 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 8 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 9 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 10 年	35,000.00		35,000.00		4.00%	1,400.00	36,400.00
合计		35,000.00	35,000.00			14,000.00	49,000.00

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

### 5.2 经营现金流分析

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 8 年。

## 2. 项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	腾出土地出让收入	86,400.00	100.00%
合计			<b>86,400.00</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 出让数量

本项目拆迁范围：北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西。本次涉及拆迁户数 329 户，1,316 人，拆迁房屋面积约 98,700.00 m<sup>2</sup>，拆迁土地面积约 480.00 亩，土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表》。

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

本项目采取异地建设安置房进行安置，安置区位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。项目安置区用地面积约 27,761.21 m<sup>2</sup>（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106,765.04 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 80,016.29 m<sup>2</sup>，包括住宅 74,327.05 m<sup>2</sup>，配套公建 5,689.24 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 26,748.75 m<sup>2</sup>。项目建成后可建设安置房套数 660 套。

该项目建成后，可腾出 480 亩净地进行出让。

### (2) 出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

本项目所在地附近住宅用地出让价格 176.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 181.55 万元/亩。本项目腾出地块位于北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 180.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

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

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计								合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	480.00

### 3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

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

#### 4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
<b>一、出让收入</b>	<b>万元</b>	<b>86,400.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>	<b>10,800.00</b>
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	480.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
<b>二、成本合计</b>	<b>万元</b>	<b>24,934.40</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>	<b>3,116.80</b>
1.土地出让基金及费用	万元	9,568.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,592.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	288.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,728.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,592.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,728.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	640.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2.土地收益提取各类资金	万元	15,366.40	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80
教育资金	土地出让收益的 10%	7,683.20	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7,683.20	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
三、收益	万元	61,465.60	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20

## 5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	86,400.00		10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
2	经营活动支出（含税费）	24,934.40		3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80
	经营活动产生的现金净额	61,465.60		7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	45,654.18	45,654.18								
	投资活动产生的现金净额	-45,654.18	-45,654.18								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	10,654.18	10,654.18								
2	债券资金	35,000.00	35,000.00								
3	偿还债券本金	35,000.00									35,000.00
4	偿还银行借款本金										

5	支付债券利息	11,200.00		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
6	支付银行借款利息										
	<b>融资活动产生的现金净额</b>	<b>-545.82</b>		<b>-1,400.00</b>	<b>-1,400.00</b>	<b>-1,400.00</b>	<b>-1,400.00</b>	<b>-1,400.00</b>	<b>-1,400.00</b>	<b>-1,400.00</b>	<b>-36,400.00</b>
四	<b>净现金流量</b>	<b>15,265.60</b>		<b>6,283.20</b>	<b>6,283.20</b>	<b>6,283.20</b>	<b>6,283.20</b>	<b>6,283.20</b>	<b>6,283.20</b>	<b>6,283.20</b>	<b>-28,716.80</b>
五	<b>累计现金流量</b>	<b>15,265.60</b>		<b>6,283.20</b>	<b>12,566.40</b>	<b>18,849.60</b>	<b>25,132.80</b>	<b>31,416.00</b>	<b>37,699.20</b>	<b>43,982.40</b>	<b>15,265.60</b>

### 5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,400.00	1,400.00	
第 2 年		1,400.00	1,400.00	
第 3 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 4 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 5 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 6 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 7 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 8 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 9 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 10 年	35,000.00	1,400.00	36,400.00	7,683.20
合计	35,000.00	14,000.00	49,000.00	61,465.60
本息覆盖倍数	1.25			

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

### 5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 61,465.60 万元，应付债券本金及利息合计 49,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

**风险识别：**项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

## 第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

### 7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

### 7.2 事前绩效评估内容

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

### 7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

# 邓州市三里河社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市自然资源开发集团有限公司（盖章）



主管部门：邓州市房产管理中心（盖章）



财政部门：邓州市财政局



日期：二〇二三年三月

# 目录

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

## 第一章 项目概况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

### 1.1 项目名称

邓州市三里河社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

### 1.2 项目参与单位

#### 1. 主管部门

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

#### 2. 项目单位

本项目专项债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司。

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 1.3 项目性质

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

### 1.4 建设地点

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

### 1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m<sup>2</sup>，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m<sup>2</sup>（510.00 亩），拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人。项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划

拟安置 675 户居民，建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m<sup>2</sup>（58.39 亩）。

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

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

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

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

### 1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

### 1.7 总投资及资金筹措

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

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

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

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

### 1.8 债券资金使用合规性

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

### 1.9 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项

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

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

### **1.10 主管部门责任**

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

### **1.11 项目主体及运作模式**

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

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

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

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

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



## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

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

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

基于以上，提出了本项目的建设。

### 2.2 政策背景

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

### 2.3 社会效益

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

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

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

## **2.4 经济效益**

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

## **2.5 项目公益性**

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

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

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

### 3.2 估算说明

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

### 3.3 投资估算表

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

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	21,022.40	1,855.14	4,328.74	1,600.21	28,806.49		115,824.18	2,487.09
1	1#住宅	1,701.03	93.05	217.13		2,011.21	m <sup>2</sup>	11,077.86	1,950.00
1.1	土建工程	1,650.60				1,650.60	m <sup>2</sup>	11,077.86	1,490.00
1.2	装饰	50.43				50.43	m <sup>2</sup>	2,801.80	180.00
1.3	公用工程		93.05	217.13		310.18	m <sup>2</sup>	11,077.86	280.00
其中	给排水		29.91	69.79		99.70	m <sup>2</sup>	11,077.86	90.00
	电气		36.56	85.30		121.86	m <sup>2</sup>	11,077.86	110.00
	弱电		13.29	31.02		44.31	m <sup>2</sup>	11,077.86	40.00
	消防		13.29	31.02		44.31	m <sup>2</sup>	11,077.86	40.00
2	3#住宅	1,700.54	93.03	217.06		2,010.63	m <sup>2</sup>	11,074.57	1,950.00
2.1	土建工程	1,650.11				1,650.11	m <sup>2</sup>	11,074.57	1,490.00
2.2	装饰	50.43				50.43	m <sup>2</sup>	2,801.80	180.00
2.3	公用工程		93.03	217.06		310.09	m <sup>2</sup>	11,074.57	280.00
其中	给排水		29.90	69.77		99.67	m <sup>2</sup>	11,074.57	90.00
	电气		36.55	85.27		121.82	m <sup>2</sup>	11,074.57	110.00
	弱电		13.29	31.01		44.30	m <sup>2</sup>	11,074.57	40.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
	消防		13.29	31.01		44.30	m <sup>2</sup>	11,074.57	40.00
3	5#住宅	1,768.29	96.73	225.73		2,090.75	m <sup>2</sup>	11,516.50	1,950.00
3.1	土建工程	1,715.96				1,715.96	m <sup>2</sup>	11,516.50	1,490.00
3.2	装饰	52.33				52.33	m <sup>2</sup>	2,907.13	180.00
3.3	公用工程		96.73	225.73		322.46	m <sup>2</sup>	11,516.50	280.00
其中	给排水		31.09	72.55		103.64	m <sup>2</sup>	11,516.50	90.00
	电气		38.00	88.68		126.68	m <sup>2</sup>	11,516.50	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m <sup>2</sup>	11,516.50	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m <sup>2</sup>	11,516.50	40.00
4	6#住宅	1,059.06	57.81	134.89		1,251.76	m <sup>2</sup>	6,881.76	1,950.00
4.1	土建工程	1,025.38				1,025.38	m <sup>2</sup>	6,881.76	1,490.00
4.2	装饰	33.68				33.68	m <sup>2</sup>	1,871.31	180.00
4.3	公用工程		57.81	134.89		192.70	m <sup>2</sup>	6,881.76	280.00
其中	给排水		18.58	43.36		61.94	m <sup>2</sup>	6,881.76	90.00
	电气		22.71	52.99		75.70	m <sup>2</sup>	6,881.76	110.00
	弱电		8.26	19.27		27.53	m <sup>2</sup>	6,881.76	40.00
	消防		8.26	19.27		27.53	m <sup>2</sup>	6,881.76	40.00
5	7#住宅	1,768.74	96.75	225.77		2,091.26	m <sup>2</sup>	11,519.51	1,950.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
5.1	土建工程	1,716.41				1,716.41	m <sup>2</sup>	11,519.51	1,490.00
5.2	装饰	52.33				52.33	m <sup>2</sup>	2,907.13	180.00
5.3	公用工程		96.75	225.77		322.52	m <sup>2</sup>	11,519.51	280.00
其中	给排水		31.10	72.57		103.67	m <sup>2</sup>	11,519.51	90.00
	电气		38.01	88.70		126.71	m <sup>2</sup>	11,519.51	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m <sup>2</sup>	11,519.51	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m <sup>2</sup>	11,519.51	40.00
6	8#住宅	1,837.92	100.37	234.17		2,172.46	m <sup>2</sup>	11,947.83	1,950.00
6.1	土建工程	1,780.23				1,780.23	m <sup>2</sup>	11,947.83	1,490.00
6.2	装饰	57.69				57.69	m <sup>2</sup>	3,205.02	180.00
6.3	公用工程		100.37	234.17		334.54	m <sup>2</sup>	11,947.83	280.00
其中	给排水		32.26	75.27		107.53	m <sup>2</sup>	11,947.83	90.00
	电气		39.43	92.00		131.43	m <sup>2</sup>	11,947.83	110.00
	弱电		14.34	33.45		47.79	m <sup>2</sup>	11,947.83	40.00
	消防		14.34	33.45		47.79	m <sup>2</sup>	11,947.83	40.00
7	9#住宅	1,045.03	56.41	131.65		1,233.09	m <sup>2</sup>	6,716.40	1,950.00
7.1	土建工程	1,000.74				1,000.74	m <sup>2</sup>	6,716.40	1,490.00
7.2	装饰	44.29				44.29	m <sup>2</sup>	2,460.40	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
7.3	公用工程		56.41	131.65		188.06	m <sup>2</sup>	6,716.40	280.00
其中	给排水		18.13	42.31		60.44	m <sup>2</sup>	6,716.40	90.00
	电气		22.16	51.72		73.88	m <sup>2</sup>	6,716.40	110.00
	弱电		8.06	18.81		26.87	m <sup>2</sup>	6,716.40	40.00
	消防		8.06	18.81		26.87	m <sup>2</sup>	6,716.40	40.00
8	10#住宅	1,837.82	99.96	233.23		2,171.01	m <sup>2</sup>	11,899.26	1,950.00
8.1	土建工程	1,772.99				1,772.99	m <sup>2</sup>	11,899.26	1,490.00
8.2	装饰	64.83				64.83	m <sup>2</sup>	3,601.90	180.00
8.3	公用工程		99.96	233.23		333.19	m <sup>2</sup>	11,899.26	280.00
其中	给排水		32.13	74.97		107.10	m <sup>2</sup>	11,899.26	90.00
	电气		39.27	91.62		130.89	m <sup>2</sup>	11,899.26	110.00
	弱电		14.28	33.32		47.60	m <sup>2</sup>	11,899.26	40.00
	消防		14.28	33.32		47.60	m <sup>2</sup>	11,899.26	40.00
9	2#楼配套	264.80	15.89	37.08		317.77	m <sup>2</sup>	1,891.41	1,680.00
9.1	土建工程	189.14				189.14	m <sup>2</sup>	1,891.41	1,000.00
9.2	装饰	75.66				75.66	m <sup>2</sup>	1,891.41	400.00
9.3	公用工程		15.89	37.08		52.97	m <sup>2</sup>	1,891.41	280.00
其中	给排水		5.11	11.92		17.03	m <sup>2</sup>	1,891.41	90.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
	电气		6.24	14.56		20.80	m <sup>2</sup>	1,891.41	110.00
	弱电		2.27	5.30		7.57	m <sup>2</sup>	1,891.41	40.00
	消防		2.27	5.30		7.57	m <sup>2</sup>	1,891.41	40.00
10	大门	14.16	0.91	2.13		17.20	m <sup>2</sup>	108.87	1,580.00
10.1	土建工程	10.89				10.89	m <sup>2</sup>	108.87	1,000.00
10.2	装饰	3.27				3.27	m <sup>2</sup>	108.87	300.00
10.3	公用工程		0.91	2.13		3.04	m <sup>2</sup>	108.87	280.00
其中	给排水		0.29	0.69		0.98	m <sup>2</sup>	108.87	90.00
	电气		0.36	0.84		1.20	m <sup>2</sup>	108.87	110.00
	弱电		0.13	0.30		0.43	m <sup>2</sup>	108.87	40.00
	消防		0.13	0.30		0.43	m <sup>2</sup>	108.87	40.00
11	地下车库(地下)	6,478.28	179.53	418.88		7,076.69	m <sup>2</sup>	26,017.21	2,720.00
11.1	土建工程	6,244.13				6,244.13	m <sup>2</sup>	26,017.21	2,400.00
11.2	装饰	234.15				234.15	m <sup>2</sup>	26,017.21	90.00
11.3	公用工程		179.53	418.88		598.41	m <sup>2</sup>	26,017.21	230.00
其中	给排水		39.03	91.06		130.09	m <sup>2</sup>	26,017.21	50.00
	电气		39.03	91.06		130.09	m <sup>2</sup>	26,017.21	50.00
	弱电		31.22	72.85		104.07	m <sup>2</sup>	26,017.21	40.00

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

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

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
三	基本预备费				1,503.72	1,503.72			
四	建设期利息				3,780.00	3,780.00			
五	居民拆迁安置补偿费				3,540.824	3,540.824			
六	建设项目总投资	21,022.40	1,855.14	4,328.74	11,692.65	38,898.934			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

### 4.3 债券信息披露

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有

重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

#### **4.4 投资者保护措施**

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

##### **1.适度申请和使用债券资金**

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

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

### 5.2 经营现金流分析

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 8 年。

## 2. 项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

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

### (1) 出让数量

本项目拆迁范围：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路。本次拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m<sup>2</sup>，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m<sup>2</sup>（510.00 亩），土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表》。

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

本项目采取原安置地建设安置房进行安置，项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置 675 户居民。建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m<sup>2</sup>（58.39 亩）。征地范围为：南至南桥街，东至邓州市客运总站，西至规划路，北至三里河社区韩庄组。征地范围内无建筑物。

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

### (2) 出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

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

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

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

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

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

### 3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

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

#### 4.净收益分析

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

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

#### 5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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

### 5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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

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

### 5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 59,857.20 万元，应付债券本金及利息合计 42,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

### 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

## 第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

### 7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

### 7.2 事前绩效评估内容

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

### 7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目  
实施方案



# 目 录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目参与单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 建设地点 .....	1
1.5 建设规模及内容 .....	2
1.6 项目手续 .....	2
1.7 建设期 .....	3
1.8 项目总投资 .....	3
1.9 主要经济技术指标 .....	3
1.10 主管部门责任 .....	3
第二章 项目社会效益 .....	4
2.1 项目建设背景 .....	4
2.2 项目的提出 .....	5
2.3 社会效益 .....	5
2.4 经济效益 .....	6
2.5 项目公益性 .....	7
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	8
3.1 估算范围 .....	8
3.2 估算说明 .....	8
3.3 投资估算 .....	8
3.4 资金筹措计划 .....	10
3.5 债券资金使用合规性 .....	10
3.6 项目资金保障措施 .....	11
第四章 项目专项债券融资方案 .....	12
4.1 编制依据 .....	12
4.2 债券使用计划及期限 .....	12
4.3 债券信息披露 .....	13
4.4 投资者保护措施 .....	13
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	15

5.1 应付债券本息情况 .....	15
5.2 经营现金流分析 .....	15
5.3 项目本息覆盖倍数 .....	23
5.4 总体评价结果 .....	23
第六章 风险分析 .....	25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	26
第七章 事前绩效评估 .....	28
7.1 评估方法 .....	28
7.2 评估内容 .....	29
7.3 评估结论 .....	29

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目。

## 1.2 项目参与单位

### 1.主管部门

商丘市睢阳区市政建设局为本项目主管部门。

### 2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

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

## 1.3 项目性质

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

## 1.4 建设地点

项目安置地点位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

## 1.5 建设规模及内容

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

### （1）腾出土地情况

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

### （2）建设内容

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

## 1.6 项目手续

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

## 1.7 建设期

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

## 1.8 项目总投资

本项目总投资为 111,000.00 万元。

## 1.9 主要经济技术指标

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

## 1.10 主管部门责任

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

## 第二章项目社会经济效益

### 2.1 项目建设背景

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

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

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

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

## **2.2 项目的提出**

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

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

## **2.3 社会效益**

随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

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

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

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

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

## **2.4 经济效益**

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

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

## **2.5 项目公益性**

棚户区改造有利于使商丘市城市土地实现集约高效利用，进一步改善商丘市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升商丘市城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息等。

### 3.2 估算说明

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

### 3.3 投资估算

本项目估算总投资111,000.00万元。其中：工程费用69,302.82万元，工程建设其他费用27,834.51万元，基本预备费7,770.99万元，建设期利息6,091.68万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	
	项目总投资	53,620.33	15,682.49		41,697.18	111,000.00

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

### 3.4 资金筹措计划

#### 1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

#### 2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

### 3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

### 3.6 项目资金保障措施

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

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

## 第四章项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

## **4.2 债券使用计划及期限**

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2023 年已使用 23,000.00 万元，2024 年计划使用 35,000.00 万元，已使用 19,700.00 万元，2025 年计划使用 30,000.00 万元，本次申请使用 5,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

## **4.3 债券信息披露**

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

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

## **4.4 投资者保护措施**

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

### **1. 适度申请和使用债券资金**

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

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

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

## 第五章项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

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

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

### 5.2 经营现金流分析

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

## 2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为商丘市睢阳区市政建设局。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，商丘市睢阳区市政建设局（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，商丘市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，商丘市睢阳区财政局根据商丘市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

## 3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 630 亩，所腾出的 630 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 630 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地出让网，具体参考如下：

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

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

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 350.00 万元/亩。

根据土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

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

#### 4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

试行政办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按照土地出让总价2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×35元/平方米×30%

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

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

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

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

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

## 5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

## 6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

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

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

### 5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 158,406.99 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		2,610.00	2,610.00	
第 3 年		3,960.00	3,960.00	
第 4 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 5 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 6 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 7 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 8 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 9 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 10 年	23,000.00	3,960.00	26,960.00	22,629.57
第 11 年	35,000.00	2,925.00	37,925.00	
第 12 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	<b>88,000.00</b>	<b>39,600.00</b>	<b>127,600.00</b>	<b>158,406.99</b>
本息覆盖倍数	<b>1.24</b>			

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

### 5.4 总体评价结果

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

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

## 第六章风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

**控制措施：**本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

## 第七章事前绩效评估

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

### 7.1 评估方法

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

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

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

进行评估。

## 7.2 评估内容

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

## 7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

**综合评估，对该项目“建议予以支持”。**

永城市演集镇安置社区（和润家园）

和润家园  
建设项目

实施方案



# 目录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
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.....	4
1.6 建设期.....	6
1.7 项目总投资.....	6
1.8 主要经济技术指标.....	7
1.9 主管部门责任.....	7
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>8</b>
2.1 社会效益.....	8
2.2 经济效益.....	9
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>10</b>
3.1 估算范围.....	10
3.2 项目总投资估算.....	10
3.3 资金筹措计划.....	10
3.4 项目资金保障措施.....	27
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>28</b>
4.1 编制依据.....	28
4.2 债券规模和期限安排.....	28
4.3 债券信息披露.....	29
4.4 投资者保护措施.....	29
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>31</b>
5.1 经营现金流入.....	31
5.2 项目本息覆盖倍数.....	43
5.3 总体评价结果.....	44
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>45</b>
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
<b>第七章 事前绩效评估</b> .....	<b>47</b>
7.1 项目概况.....	47
7.2 评估内容.....	49
7.3 评估结论.....	59

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

本项目包含如下项目：2017年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019年棚改项目②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。

## 1.2 项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

## 1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

## 1.4 建设地点

### (1) 征收情况

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收3083户，10876人。征收房屋建筑面积约500,935.00 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

### ①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收478户，1758人。征收房屋建筑

面积约 53,800.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1673 人。征收房屋建筑面积约 79,826.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 464 户，1624 人。征收房屋建筑面积约 77,488.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 258 户，903 人。征收房屋建筑面积约 49,508.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 136 户，476 人。征收房屋建筑面积约 22,712.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 224 户，784 人。征收房屋建筑面

积约 43,086.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 614 户，2,149 人。征收房屋建筑面积约 102,538.00 m<sup>2</sup>，为住宅。

⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 227 户，795 人。征收房屋建筑面积约 37,909.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 204 户，714 人。征收房屋建筑面积约 34,068.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

(2) 安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。其中永城市演集镇团结社区孙

庄、黄庄组棚户区改造项目可出让土地为 232.00 亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为 342.00 亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为 502.00 亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为 137.00 亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为 295.00 亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为 71.00 亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为 259.00 亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为 248.00 亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为 49.00 亩。

### 1.5 建设规模及内容

根据项目总体规划，本次安置区规划包括 D-2、E、F、D-1 四个地块，用地面积共计 263,168.38 m<sup>2</sup>（合 394.75 亩）。总建筑面积 805,105.10 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 585,509.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 219,595.35 m<sup>2</sup>。共设置安置住宅 4562 套。

#### (1) D-2 号地块

D-2 地块规划用地面积 84,961.71 m<sup>2</sup>（合 127.44 亩），总建筑面积 287,396.79 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 210,182.69 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 77,214.10 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

- ① 安置住宅建筑面积 191,467.43 m<sup>2</sup>，19 栋 17F；
- ② 商业网点 17,335.26 m<sup>2</sup>；
- ③ 地下建筑 77,214.10 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

#### (2) E 地块

E 地块规划用地面积 58,151.19 m<sup>2</sup>（合 87.23 亩），总建筑面积 196,787.44 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 143,132.24 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 53,655.20 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

- ① 安置住宅建筑面积 124,587.24 m<sup>2</sup>，12 栋 17F；
- ② 商业网点 16,938.00 m<sup>2</sup>；
- ③ 地下建筑 53,655.20 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

### (3) F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 m<sup>2</sup> (合 124.45 亩)，总建筑面积 272,345.87 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 196,261.82 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 76,084.05 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

- ① 安置住宅建筑面积 179,851.70 m<sup>2</sup>，17 栋 17F；
- ② 商业网点 15,210.12 m<sup>2</sup>；
- ③ 地下建筑 76,084.05 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

### (4) D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设，服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 m<sup>2</sup>(合 55.64 亩)，总建筑面积 52,762.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 40,120.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 12,642.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

- ① 商业 18,000.00 m<sup>2</sup>；

② 公共配套用房 22,120.00 m<sup>2</sup>，其中：幼儿园 3,960.00 m<sup>2</sup>，社区卫生所 2,500.00 m<sup>2</sup>，居住区养老服务中心 4,000.00 m<sup>2</sup>，文化活动中心 4,200.00 m<sup>2</sup>，社区服务 300.00 m<sup>2</sup>，邮电金融服务 1,500.00 m<sup>2</sup>，居住区综合体育中心 2,500.00 m<sup>2</sup>，菜市场 3,000.00 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾站 160.00 m<sup>2</sup>；

- ③ 地下建筑 12,642.00 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

④ 完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

## **1.6 建设期**

永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目 2017 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

## **1.7 项目总投资**

本项目总投资为 268,403.00 万元。其中本项目棚改用房涉及安置房套数 3628 套，涉及总投资 215453.26 万元，其他安置用房 934 套，涉及总投资 52,949.74 万元。

## 1.8 主要经济技术指标

序号	名称	单位	合计	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	263,168.38	合 394.75 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	809,292.10	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	589,696.75	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	495,906.37	
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	67,483.38	
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	26,307.00	
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	219,595.35	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	56,847.06	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	111,580.70	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	94,740.62	
6	容积率		2.24	
7	建筑密度	%	21.60%	
8	绿地率	%	36.00%	
9	机动车停车位	个	5,457.00	
9.1	地上机动车停车位	个	580.00	
9.2	地下机动车停车位	个	4,877.00	
10	非机动车停车位	个	10,327.00	
11	总居住户数	户	3,628.00	
12	总居住人数	人	14,598.00	
13	户均人数	人/户	3.20	

## 1.9 主管部门责任

本项目主管部门为永城市住房保障局，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

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，是推动永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，提升永城市总体形象，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，促进永城市建成进程。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。

## 2.2 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此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。

## 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依据项目征收补偿安置方案及建设方案确定的建设任务及其他工程量的建设投资。包括建筑安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用，包括征收补偿费、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 etc 工程建设其他费用，以及基本预备费等。

### 3.2 项目总投资估算

本项目总投资 268,403.00 万元，其中货币化补偿费用 9,776.95 万元，新建安置房投资 258,626.05 万元，包括工程费用 220,124.00 万元，工程建设其他费用 19,344.56 万元，预备费 19,157.49 万元。

### 3.3 资金筹措计划

#### (1) 资金筹措

本项目总投资 268,403.00 万元，拟申请债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。

具体投资明细如下：

附表 1 安置房建设投资汇总表

序号	项目名称	工程费用（万元）				工程建设其他费用（万元）	预备费（万元）	总计（万元）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计			
1	D-2 地块	66707.15	9513.38	2160.00	78380.52	6505.44	6790.88	91676.84
2	E 地块	45414.52	6475.63	1440.00	53330.15	4534.51	4629.17	62493.83
3	F 地块	63399.80	9052.27	2040.00	74492.07	6350.52	6467.41	87310.00
4	D-1 地块	11398.90	2442.35	80.00	13921.26	1954.10	1270.03	17145.38
5	合计	186920.37	27483.63	5720.00	220124.00	19344.56	19157.49	258626.05

附表 2 D-2 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	占比	单位	数量	单价 (元)
一	工程费用	<b>66707.15</b>	<b>9513.38</b>	<b>2160.00</b>	<b>0.00</b>	<b>78380.52</b>	<b>85.50%</b>			
<b>1</b>	<b>住宅</b>	<b>42122.83</b>	<b>5935.49</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>48058.32</b>	<b>52.42%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>191467.43</b>	<b>2510.00</b>
1.1	土建工程	42122.83				42122.83	45.95%	m <sup>2</sup>	191467.43	2200.00
1.2	给排水工程		1531.74			1531.74	1.67%	m <sup>2</sup>	191467.43	80.00
1.3	强电工程		2106.14			2106.14	2.30%	m <sup>2</sup>	191467.43	110.00
1.4	弱电工程		765.87			765.87	0.84%	m <sup>2</sup>	191467.43	40.00
1.5	室内消防栓		478.67			478.67	0.52%	m <sup>2</sup>	191467.43	25.00
1.6	采暖工程		670.14			670.14	0.73%	m <sup>2</sup>	191467.43	35.00
1.7	燃气工程		382.93			382.93	0.42%	m <sup>2</sup>	191467.43	20.00
<b>2</b>	<b>商业</b>	<b>3380.38</b>	<b>450.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3831.09</b>	<b>4.18%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>17335.26</b>	<b>2210.00</b>
2.1	土建工程	3380.38				3380.38	3.69%	m <sup>2</sup>	17335.26	1950.00
2.2	给排水工程		130.01			130.01	0.14%	m <sup>2</sup>	17335.26	75.00
2.3	强电工程		208.02			208.02	0.23%	m <sup>2</sup>	17335.26	120.00
2.4	弱电工程		69.34			69.34	0.08%	m <sup>2</sup>	17335.26	40.00
2.5	室内消防栓		43.34			43.34	0.05%	m <sup>2</sup>	17335.26	25.00
<b>3</b>	<b>地下建筑</b>	<b>18145.31</b>	<b>3127.17</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21272.48</b>	<b>23.20%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>77214.10</b>	<b>2755.00</b>
3.1	土建工程	18145.31				18145.31	19.79%	m <sup>2</sup>	77214.10	2350.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
3.2	给排水工程		386.07			386.07	0.42%	m <sup>2</sup>	77214.10	50.00
3.3	强电工程		772.14			772.14	0.84%	m <sup>2</sup>	77214.10	100.00
3.4	弱电工程		270.25			270.25	0.29%	m <sup>2</sup>	77214.10	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		926.57			926.57	1.01%	m <sup>2</sup>	77214.10	120.00
3.6	通风及防排烟工程		772.14			772.14	0.84%	m <sup>2</sup>	77214.10	100.00
<b>4</b>	<b>设施设备</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2160.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2160.00</b>	<b>2.36%</b>			
4.1	普通电梯			900.00		900.00	0.98%	台	36.00	250000.00
4.2	担架电梯			1260.00		1260.00	1.37%	台	36.00	350000.00
<b>5</b>	<b>基坑开挖支护及降排水</b>	<b>3058.62</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3058.62</b>	<b>3.34%</b>	m <sup>3</sup>	<b>509770.26</b>	<b>60.00</b>
二	工程建设其他费用	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6505.44</b>	<b>6505.44</b>	<b>7.10%</b>			
1	土地费用				2548.85	2548.85	2.78%	万元/亩	127.44	200000.00
2	建设单位管理费				767.04	767.04	0.84%	工程费用	78380.52	0.98%
3	工程监理费				1001.33	1001.33	1.09%	工程费用	78380.52	1.28%
4	前期工作咨询费				10.00	10.00	0.01%	项	1.00	100000.00
5	工程造价咨询服务费				329.20	329.20	0.36%	工程费用	78380.52	0.70%
6	工程勘察费				313.52	313.52	0.34%	工程费用	78380.52	0.80%

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）	占比	单位	数量	单价（元）
7	工程设计费				718.49	718.49	0.78%	元/m <sup>2</sup>	287396.79	25.00
8	文物勘探费				21.24	21.24	0.02%	元/m <sup>2</sup>	84961.71	2.50
9	环境影响咨询服务费				6.00	6.00	0.01%	项	1.00	60000.00
10	节能评估咨询服务费				6.00	6.00	0.01%	项	1.00	60000.00
11	招标代理服务费				63.27	63.27	0.07%	工程费用	78380.52	0.08%
12	施工图审查费				35.92	35.92	0.04%	工程设计费	718.49	5.00%
13	竣工图编制费				57.48	57.48	0.06%	工程设计费	718.49	8.00%
14	场地准备及临时设施费				627.08	627.08	0.68%	工程费用	78380.52	0.80%
三	预备费	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6790.88</b>	<b>6790.88</b>	<b>7.41%</b>	一+二	<b>84885.96</b>	<b>8%</b>
四	总投资	<b>66707.15</b>	<b>9513.38</b>	<b>2160.00</b>	<b>13296.32</b>	<b>91676.84</b>	<b>100.00%</b>			

附表 3 E 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	<b>45414.52</b>	<b>6475.63</b>	<b>1440.00</b>	<b>0.00</b>	<b>53330.15</b>	<b>85.34%</b>			
1	住宅	<b>27409.19</b>	<b>3862.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>31271.40</b>	<b>50.04%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>124587.24</b>	<b>2510.00</b>
1.1	土建工程	27409.19				27409.19	43.86%	m <sup>2</sup>	124587.24	2200.00
1.2	给排水工程		996.70			996.70	1.59%	m <sup>2</sup>	124587.24	80.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		1370.46			1370.46	2.19%	m <sup>2</sup>	124587.24	110.00
1.4	弱电工程		498.35			498.35	0.80%	m <sup>2</sup>	124587.24	40.00
1.5	室内消火栓		311.47			311.47	0.50%	m <sup>2</sup>	124587.24	25.00
1.6	采暖工程		436.06			436.06	0.70%	m <sup>2</sup>	124587.24	35.00
1.7	燃气工程		249.17			249.17	0.40%	m <sup>2</sup>	124587.24	20.00
<b>2</b>	<b>商业</b>	<b>3302.91</b>	<b>440.39</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3743.30</b>	<b>5.99%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16938.00</b>	<b>2210.00</b>
2.1	土建工程	3302.91				3302.91	5.29%	m <sup>2</sup>	16938.00	1950.00
2.2	给排水工程		127.04			127.04	0.20%	m <sup>2</sup>	16938.00	75.00
2.3	强电工程		203.26			203.26	0.33%	m <sup>2</sup>	16938.00	120.00
2.4	弱电工程		67.75			67.75	0.11%	m <sup>2</sup>	16938.00	40.00
2.5	室内消火栓		42.35			42.35	0.07%	m <sup>2</sup>	16938.00	25.00
<b>3</b>	<b>地下建筑</b>	<b>12608.97</b>	<b>2173.04</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>14782.01</b>	<b>23.65%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>53655.20</b>	<b>2755.00</b>
3.1	土建工程	12608.97				12608.97	20.18%	m <sup>2</sup>	53655.20	2350.00
3.2	给排水工程		268.28			268.28	0.43%	m <sup>2</sup>	53655.20	50.00
3.3	强电工程		536.55			536.55	0.86%	m <sup>2</sup>	53655.20	100.00
3.4	弱电工程		187.79			187.79	0.30%	m <sup>2</sup>	53655.20	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		643.86			643.86	1.03%	m <sup>2</sup>	53655.20	120.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
3.6	通风及防排烟工程		536.55			536.55	0.86%	m <sup>2</sup>	53655.20	100.00
<b>4</b>	<b>设施设备</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1440.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1440.00</b>	<b>2.30%</b>			
4.1	普通电梯			600.00		600.00	0.96%	台	24.00	250000.00
4.2	担架电梯			840.00		840.00	1.34%	台	24.00	350000.00
<b>5</b>	<b>基坑开挖支护及降排水</b>	<b>2093.44</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2093.44</b>	<b>3.35%</b>	m <sup>3</sup>	<b>348907.14</b>	<b>60.00</b>
二	工程建设其他费用	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4534.51</b>	<b>4534.51</b>	<b>7.26%</b>			
1	土地费用				1744.53	1744.53	2.79%	万元/亩	87.23	200000.00
2	建设单位管理费				566.64	566.64	0.91%	工程费用	53330.15	1.06%
3	工程监理费				717.56	717.56	1.15%	工程费用	53330.15	1.35%
4	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.01%	项	1.00	80000.00
5	工程造价咨询服务费				223.99	223.99	0.36%	工程费用	53330.15	0.70%
6	工程勘察费				213.32	213.32	0.34%	工程费用	53330.15	0.80%
7	工程设计费				491.97	491.97	0.79%	元/m <sup>2</sup>	196787.44	25.00
8	文物勘探费				14.54	14.54	0.02%	元/m <sup>2</sup>	58151.19	2.50
9	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
10	节能评估咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
11	招标代理服务费				53.33	53.33	0.09%	工程费用	53330.15	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）	占比	单位	数量	单价（元）
12	施工图审查费				24.60	24.60	0.04%	工程设计费	491.97	5.00%
13	竣工图编制费				39.36	39.36	0.06%	工程设计费	491.97	8.00%
14	场地准备及临时设施费				426.67	426.67	0.68%	工程费用	53330.15	0.80%
三	预备费	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4629.17</b>	<b>4629.17</b>	<b>7.41%</b>	一+二	<b>57864.65</b>	<b>8%</b>
四	总投资	<b>45414.52</b>	<b>6475.63</b>	<b>1440.00</b>	<b>9163.68</b>	<b>62493.83</b>	<b>100.00%</b>			

附表 4 F 地块工程费用估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	<b>63399.80</b>	<b>9052.27</b>	<b>2040.00</b>	<b>0.00</b>	<b>74492.07</b>	<b>85.32%</b>			
<b>1</b>	<b>住宅</b>	<b>39567.37</b>	<b>5575.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>45142.78</b>	<b>51.70%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>179851.70</b>	<b>2510.00</b>
1.1	土建工程	39567.37				39567.37	45.32%	m <sup>2</sup>	179851.70	2200.00
1.2	给排水工程		1438.81			1438.81	1.65%	m <sup>2</sup>	179851.70	80.00
1.3	强电工程		1978.37			1978.37	2.27%	m <sup>2</sup>	179851.70	110.00
1.4	弱电工程		719.41			719.41	0.82%	m <sup>2</sup>	179851.70	40.00
1.5	室内消火栓		449.63			449.63	0.51%	m <sup>2</sup>	179851.70	25.00
1.6	采暖工程		629.48			629.48	0.72%	m <sup>2</sup>	179851.70	35.00
1.7	燃气工程		359.70			359.70	0.41%	m <sup>2</sup>	179851.70	20.00
<b>2</b>	<b>商业</b>	<b>2965.97</b>	<b>395.46</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3361.44</b>	<b>3.85%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15210.12</b>	<b>2210.00</b>
2.1	土建工程	2965.97				2965.97	3.40%	m <sup>2</sup>	15210.12	1950.00
2.2	给排水工程		114.08			114.08	0.13%	m <sup>2</sup>	15210.12	75.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		182.52			182.52	0.21%	m <sup>2</sup>	15210.12	120.00
2.4	弱电工程		60.84			60.84	0.07%	m <sup>2</sup>	15210.12	40.00
2.5	室内消火栓		38.03			38.03	0.04%	m <sup>2</sup>	15210.12	25.00
<b>3</b>	<b>地下建筑</b>	<b>17879.75</b>	<b>3081.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>20961.16</b>	<b>24.01%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>76084.05</b>	<b>2755.00</b>
3.1	土建工程	17879.75				17879.75	20.48%	m <sup>2</sup>	76084.05	2350.00
3.2	给排水工程		380.42			380.42	0.44%	m <sup>2</sup>	76084.05	50.00
3.3	强电工程		760.84			760.84	0.87%	m <sup>2</sup>	76084.05	100.00
3.4	弱电工程		266.29			266.29	0.30%	m <sup>2</sup>	76084.05	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		913.01			913.01	1.05%	m <sup>2</sup>	76084.05	120.00
3.6	通风及防排烟工程		760.84			760.84	0.87%	m <sup>2</sup>	76084.05	100.00
<b>4</b>	<b>设施设备</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2040.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2040.00</b>	<b>2.34%</b>			
4.1	普通电梯			850.00		850.00	0.97%	台	34.00	250000.00
4.2	担架电梯			1190.00		1190.00	1.36%	台	34.00	350000.00
<b>5</b>	<b>基坑开挖支护及降排水</b>	<b>2986.71</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2986.71</b>	<b>3.42%</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>497784.18</b>	<b>60.00</b>
二	工程建设其他费用	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6350.52</b>	<b>6350.52</b>	<b>7.27%</b>			
1	土地费用				2488.92	2488.92	2.85%	万元/亩	124.45	200000.00
2	建设单位管理费				735.94	735.94	0.84%	工程费用	74492.07	0.99%
3	工程监理费				944.65	944.65	1.08%	工程费用	74492.07	1.27%
4	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.01%	项	1.00	80000.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
5	工程造价咨询服务费				417.16	417.16	0.48%	工程费用	74492.07	0.70%
6	工程勘察费				297.97	297.97	0.34%	工程费用	74492.07	0.80%
7	工程设计费				680.86	680.86	0.78%	元/m <sup>2</sup>	272345.87	25.00
8	文物勘探费				20.74	20.74	0.02%	元/m <sup>2</sup>	82964.03	2.50
9	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
10	节能评估咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
11	招标代理服务费				61.80	61.80	0.07%	工程费用	74492.07	0.08%
12	施工图审查费				34.04	34.04	0.04%	工程设计费	680.86	5.00%
13	竣工图编制费				54.47	54.47	0.06%	工程设计费	680.86	8.00%
14	场地准备及临时设施费				595.97	595.97	0.68%	工程费用	74492.07	0.80%
三	预备费	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6467.41</b>	<b>6467.41</b>	<b>7.41%</b>	一+二	<b>80842.59</b>	<b>8%</b>
四	总投资	<b>63399.80</b>	<b>9052.27</b>	<b>2040.00</b>	<b>12817.93</b>	<b>87310.00</b>	<b>100.00%</b>			

附表 5 D-1 地块工程费用估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	<b>11398.90</b>	<b>2442.35</b>	<b>80.00</b>	<b>0.00</b>	<b>13921.26</b>	<b>81.20%</b>			
1	商业	<b>3510.00</b>	<b>648.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4158.00</b>	<b>24.25%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>18000.00</b>	<b>2310.00</b>
1.1	土建工程	3510.00				3510.00	20.47%	m <sup>2</sup>	18000.00	1950.00
1.2	给排水工程		162.00			162.00	0.94%	m <sup>2</sup>	18000.00	90.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		270.00			270.00	1.57%	m <sup>2</sup>	18000.00	150.00
1.4	弱电工程		72.00			72.00	0.42%	m <sup>2</sup>	18000.00	40.00
1.5	室内消火栓及喷淋		144.00			144.00	0.84%	m <sup>2</sup>	18000.00	80.00
<b>2</b>	<b>公共配套用房</b>	<b>3981.60</b>	<b>575.12</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4556.72</b>	<b>26.58%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>22120.00</b>	<b>2060.00</b>
2.1	土建工程	3981.60				3981.60	23.22%	m <sup>2</sup>	22120.00	1800.00
2.2	给排水工程		165.90			165.90	0.97%	m <sup>2</sup>	22120.00	75.00
2.3	强电工程		265.44			265.44	1.55%	m <sup>2</sup>	22120.00	120.00
2.4	弱电工程		88.48			88.48	0.52%	m <sup>2</sup>	22120.00	40.00
2.5	室内消火栓及喷淋		55.30			55.30	0.32%	m <sup>2</sup>	22120.00	25.00
<b>3</b>	<b>地下建筑</b>	<b>2970.87</b>	<b>512.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3482.87</b>	<b>20.31%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12642.00</b>	<b>2755.00</b>
3.1	土建工程	2970.87				2970.87	17.33%	m <sup>2</sup>	12642.00	2350.00
3.2	给排水工程		63.21			63.21	0.37%	m <sup>2</sup>	12642.00	50.00
3.3	强电工程		126.42			126.42	0.74%	m <sup>2</sup>	12642.00	100.00
3.4	弱电工程		44.25			44.25	0.26%	m <sup>2</sup>	12642.00	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		151.70			151.70	0.88%	m <sup>2</sup>	12642.00	120.00
3.6	通风及防排烟工程		126.42			126.42	0.74%	m <sup>2</sup>	12642.00	100.00
<b>4</b>	<b>设施设备</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>80.00</b>	<b>0.00</b>	<b>80.00</b>	<b>0.47%</b>			
4.1	变配电设备			80.00		80.00	0.47%	台	4.00	200000.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
5	室外公用工程	<b>481.32</b>	<b>707.23</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1188.55</b>	<b>6.93%</b>			
5.1	道路及硬化	281.03				281.03	1.64%	m <sup>2</sup>	14051.32	200.00
5.2	绿化景观	200.29				200.29	1.17%	m <sup>2</sup>	13352.92	150.00
5.3	室外管网（含附属物及设施设备）		707.23			707.23	4.12%			
其中	给水及消防工程		138.90			138.90	0.81%	m <sup>2</sup>	2315.00	600.00
	雨水工程		125.94			125.94	0.73%	m <sup>2</sup>	1481.60	850.00
	污水工程		150.71			150.71	0.88%	m <sup>2</sup>	1435.30	1050.00
	电力工程		291.69			291.69	1.70%	m <sup>2</sup>	3889.20	750.00
6	基坑开挖支护及降排水	<b>455.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>455.11</b>	<b>2.65%</b>	m <sup>3</sup>	<b>75852.00</b>	<b>60.00</b>
二	工程建设其他费用	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1954.10</b>	<b>1954.10</b>	<b>11.40%</b>			
1	土地费用				1112.74	1112.74	6.49%	万元/亩	55.64	200000.00
2	建设单位管理费				179.21	179.21	1.05%	工程费用	13921.26	1.29%
3	工程监理费				229.71	229.71	1.34%	工程费用	13921.26	1.65%
4	前期工作咨询费				5.00	5.00	0.03%	项	1.00	50000.00
5	工程造价咨询服务费				58.47	58.47	0.34%	工程费用	13921.26	0.70%
6	工程勘察费				55.69	55.69	0.32%	工程费用	13921.26	0.80%
7	工程设计费				131.91	131.91	0.77%	元/m <sup>2</sup>	52762.00	25.00

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）	占比	单位	数量	单价（元）
8	文物勘探费				9.27	9.27	0.05%	元/m <sup>2</sup>	37091.45	2.50
9	环境影响咨询服务费				3.00	3.00	0.02%	项	1.00	30000.00
10	节能评估咨询服务费				3.00	3.00	0.02%	项	1.00	30000.00
11	招标代理服务费				37.57	37.57	0.22%	工程费用	13921.26	0.27%
12	施工图审查费				6.60	6.60	0.04%	工程设计费	131.91	5.00%
13	竣工图编制费				10.55	10.55	0.06%	工程设计费	131.91	8.00%
14	场地准备及临时设施费				111.38	111.38	0.65%	工程费用	13921.26	0.80%
三	预备费	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1270.03</b>	<b>1270.03</b>	<b>7.41%</b>	一+二	<b>15875.35</b>	<b>8%</b>
四	总投资	<b>11398.90</b>	<b>2442.35</b>	<b>80.00</b>	<b>3224.12</b>	<b>17145.38</b>	<b>100.00%</b>			

附表 6 货币化补偿费用估算表

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
1、团结社区孙庄、黄庄组							
二	其他补偿					<b>621.40</b>	
1	临时安置费	478	户	9000.00	元/户·月	430.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	478	户	1000.00	元/户·次	47.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	478	户	3000.00	元/户	143.40	
2、胡楼村程楼组、贾庄组							
一	房屋货币补偿	<b>12906.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>903.42</b>	
二	其他补偿					<b>621.40</b>	
1	临时安置费	478	户	9000.00	元/户·月	430.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	478	户	1000.00	元/户·次	47.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	478	户	3000.00	元/户	143.40	
三	总计					<b>1524.82</b>	
3、民生社区藤庙组、徐李庄组							
一	房屋货币补偿	<b>12528.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>876.96</b>	
二	其他补偿					<b>603.20</b>	
1	临时安置费	464	户	9000.00	元/户·月	417.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	464	户	1000.00	元/户·次	46.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	464	户	3000.00	元/户	139.20	
三	总计					<b>1480.16</b>	
4、铁东社区郭寺组							

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
一	房屋货币补偿	<b>13388.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>937.16</b>	
二	其他补偿					<b>335.40</b>	
1	临时安置费	258	户	9000.00	元/户·月	232.20	3年一次性包赔到位
2	搬家费	258	户	1000.00	元/户·次	25.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	258	户	3000.00	元/户	77.40	
三	总计					<b>1272.56</b>	
<b>5、胡阁村汤庄组</b>							
一	房屋货币补偿	<b>3672.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>257.04</b>	
二	其他补偿					<b>176.80</b>	
1	临时安置费	136	户	9000.00	元/户·月	122.40	3年一次性包赔到位
2	搬家费	136	户	1000.00	元/户·次	13.60	一次性补助
3	地上附属物补偿费	136	户	3000.00	元/户	40.80	
三	总计					<b>433.84</b>	
<b>6、雪枫居委会屈楼组</b>							
一	房屋货币补偿	<b>11726.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>820.82</b>	
二	其他补偿					<b>291.20</b>	
1	临时安置费	224	户	9000.00	元/户·月	201.60	3年一次性包赔到位
2	搬家费	224	户	1000.00	元/户·次	22.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	224	户	3000.00	元/户	67.20	
三	总计					<b>1112.02</b>	

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
<b>7、谢楼村一、二、三、中、北组</b>							
一	房屋货币补偿	<b>16578.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>1160.46</b>	
二	其他补偿					<b>798.20</b>	
1	临时安置费	614	户	9000.00	元/户·月	552.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	614	户	1000.00	元/户·次	61.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	614	户	3000.00	元/户	184.20	
三	总计					<b>1958.66</b>	
<b>8、阳光社区李窑组</b>							
一	房屋货币补偿	<b>6109.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>427.63</b>	
二	其他补偿					<b>295.10</b>	
1	临时安置费	227	户	9000.00	元/户·月	204.30	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	227	户	1000.00	元/户·次	22.70	一次性补助
3	地上附属物补偿费	227	户	3000.00	元/户	68.10	
三	总计					<b>722.73</b>	
<b>9、菊花社区曹东组</b>							
一	房屋货币补偿	<b>5508.00</b>	m <sup>2</sup>	<b>700.00</b>	元/m <sup>2</sup>	<b>385.56</b>	
二	其他补偿					<b>265.20</b>	
1	临时安置费	204	户	9000.00	元/户·月	183.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	204	户	1000.00	元/户·次	20.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	204	户	3000.00	元/户	61.20	

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
三	总计					<b>650.76</b>	
合计						<b>9776.95</b>	

**附表 7 河南省棚户区改造计划单列项目投资表**

序号	年度计划	项目名称	安置房套数	货币化补偿费用（万元）	新建安置房投资（万元）	合计（万元）
1	2017	演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	586	621.40	33221.15	33842.55
2	2019	演集镇胡楼村程楼租、贾庄组棚户区改造项目	558	1524.82	31633.79	33158.61
3		演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组棚户区改造项目	542	1480.16	30726.72	32206.88
4		演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	301	1272.56	17064.10	18336.66
5		演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	159	433.84	9013.93	9447.77
6		演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	262	1112.02	14853.14	15965.16
7		演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	717	1958.66	40647.72	42606.38
8		演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目	265	722.73	15023.21	15745.94
9		演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	238	650.76	13492.55	14143.31
10			其他安置用房	934	0.00	52949.74
11		总计	4562	9776.95	258626.05	268403.00

## (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：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	合计
1	财政投入	20,500.00	30,000.00	30,000.00	15,603.00	96,103.00
2	专项债券资金	15,000.00	34,500.00	10,000.00	112,800.00	172,300.00
	合计	<b>35,500.00</b>	<b>64,500.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>128,403.00</b>	<b>268,403.00</b>

### 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。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) 《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 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 172,300.00 万元，2021 年已发行 15,000.00 万元，2022 年已发行 34,500.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年计划使用 112,800.00 万元，其中 2024 年已发行 6,900.00 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 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。应付债券本息情况如下：

表 4-1 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	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	34,500.00		49,500.00	4.00%	1,980.00	1,980.00
第 3 年	49,500.00	10,000.00		59,500.00	4.00%	2,380.00	2,380.00
第 4 年	59,500.00	112,800.00	-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 5 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 6 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 7 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 8 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 9 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 10 年	172,300.00		15,000.00	157,300.00	4.00%	6,892.00	21,892.00
第 11 年	157,300.00		34,500.00	122,800.00	4.00%	6,292.00	40,792.00
第 12 年	122,800.00		10,000.00	112,800.00	4.00%	4,912.00	14,912.00
第 13 年	112,800.00		112,800.00	0.00	4.00%	4,512.00	117,312.00
合计		<b>172,300.00</b>	<b>172,300.00</b>			<b>68,920.00</b>	<b>241,220.00</b>

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。

### 4.3 债券信息披露

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

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

### 4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足

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

(1) 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 经营现金流入

#### 5.1.1 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建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，预计

A、永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目完工日期为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 232.00 亩，假设项目在债券存续期的第 3 年土地出让面积均为 60.00 亩，在债券存续期的第 4 年和第 5 年土地出让面积均为 86.00 亩。

B、演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 342.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积为 120.00 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 111.00 亩。

C、演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 502.00 亩，假设项目在债券

存续期的第 5 年土地出让面积为 160.00 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 171.00 亩。

D、演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 137.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积为 54.80 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 41.10 亩。

E、演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 295.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积均为 118.00 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 88.50 亩。

F、演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 71.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积为 28.40 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 21.30 亩。

G、演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 259.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积为 103.60 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 77.70 亩。

H、演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 248.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积为 99.20 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 74.40 亩。

I、演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目完工时间为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 49.00 亩，假设项目在债券存续期的第 5 年土地出让面积均 19.60 亩，第 6 年和第 7 年土地出让面积均为 14.70 亩。

### 5.1.2 土地出让收益预测

#### 5.1.2.1 土地出让价格及增速

##### 1、土地出让价格及增速

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照《永城市城乡总体规划（2015-2030）》，项目拆迁完成后将为住宅用地，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积 (亩)	成交价(万 元)	单价 (万元/ 亩)	距棚改距离 (公里)	是否具有 参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价 167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00%即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2017 年-2019 年，永城市 GDP 增速分别为 9.3%、9.6%、8.4%，平均增速为 9.10%；根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019

年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%；基于谨慎性考虑，本次土地价格增速按照上述中间值 5% 进行预测。

考虑以上信息，本项目现金流入情况如下：

(1) 永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>9,973.80</b>	<b>15,010.44</b>	<b>15,761.22</b>	<b>40,745.46</b>
其中：土地出让面积 (亩)	60.00	86.00	86.00	232.00
土地出让价格 (万元/亩)	166.23	174.54	183.27	

(2) 演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>21,992.40</b>	<b>21,359.73</b>	<b>22,427.55</b>	<b>65,779.68</b>
其中：土地出让面积 (亩)	120.00	111.00	111.00	<b>342.00</b>
土地出让价格 (万元/亩)	183.27	192.43	202.05	

(3) 演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>29,323.20</b>	<b>32,905.53</b>	<b>34,550.55</b>	<b>96,779.28</b>
其中：土地出让面积 (亩)	160.00	171.00	171.00	502.00
土地出让价格 (万元/亩)	183.27	192.43	202.05	

(4) 演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>10,043.20</b>	<b>7,908.87</b>	<b>8,304.26</b>	<b>26,256.33</b>
其中：土地出让面积 (亩)	54.80	41.10	41.10	137.00
土地出让价格 (万元/亩)	183.27	192.43	202.05	

(5) 演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>21,625.86</b>	<b>17,030.06</b>	<b>17,881.43</b>	<b>56,537.35</b>

项目	第6年	第7年	第8年	合计
其中：土地出让面积（亩）	118.00	88.50	88.50	295.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(6) 演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

项目	第6年	第7年	第8年	合计
土地出让收入（万元）	<b>5,204.87</b>	<b>4,098.76</b>	<b>4,303.67</b>	<b>13,607.30</b>
其中：土地出让面积（亩）	28.40	21.30	21.30	71.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(7) 演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

项目	第6年	第7年	第8年	合计
土地出让收入（万元）	<b>18,986.77</b>	<b>14,951.81</b>	<b>15,699.29</b>	<b>49,637.87</b>
其中：土地出让面积（亩）	103.60	77.70	77.70	259.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(8) 演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

项目	第6年	第7年	第8年	合计
土地出让收入（万元）	<b>18,180.38</b>	<b>14,316.79</b>	<b>15,032.52</b>	<b>47,529.69</b>
其中：土地出让面积（亩）	99.20	74.40	74.40	248.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(9) 演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

项目	第6年	第7年	第8年	合计
土地出让收入（万元）	<b>3,592.09</b>	<b>2,828.72</b>	<b>2,970.14</b>	<b>9,390.95</b>
其中：土地出让面积（亩）	19.60	14.70	14.70	49.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

75.1.2.2 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×30元/平方米\*30%

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

根据财综【2004】49号，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

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

（4）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×20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），永城市土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20元/平方米。

（6）土地出让业务费：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-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；

（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-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，永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组，演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组，永城市演集镇铁东社区郭寺组，演集镇胡阁村汤庄组，演集镇雪枫居委会屈楼组，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组，演集镇阳光社区李窑组，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目运营成本如下：

(1) 永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>1,113.38</b>	<b>1,667.31</b>	<b>1,742.39</b>	<b>4,523.08</b>
其中：上解省财政费用	299.21	450.31	472.84	1,222.36
国有土地收益基金	199.48	300.21	315.22	814.91
农业土地开发资金	36.00	51.60	51.60	139.20
保障性安居工程资金	299.21	450.31	472.84	1,222.36
新增建设用地有偿使用费	80.00	114.67	114.67	309.34
土地出让业务费	199.48	300.21	315.22	814.91
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>207.13</b>	<b>207.13</b>	<b>207.13</b>	<b>621.40</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>1,730.66</b>	<b>2,627.20</b>	<b>2,762.34</b>	<b>7,120.20</b>
其中：教育资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10
农田水利建设资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10

(2) 演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>2,431.24</b>	<b>2,350.56</b>	<b>2,457.36</b>	<b>7,239.16</b>
其中：上解省财政费用	659.77	640.79	672.83	1,973.39
国有土地收益基金	439.85	427.19	448.55	1,315.59
农业土地开发资金	72.00	66.60	66.60	205.20
保障性安居工程资金	659.77	640.79	672.83	1,973.39
新增建设用地有偿使用费	160.00	148.00	148.00	456.00
土地出让业务费	439.85	427.19	448.55	1,315.59
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>508.27</b>	<b>508.27</b>	<b>508.27</b>	<b>1,524.82</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>3,810.58</b>	<b>3,700.18</b>	<b>3,892.38</b>	<b>11,403.14</b>
其中：教育资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57
农田水利建设资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57

(3) 演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>3,241.65</b>	<b>3,621.16</b>	<b>3,785.66</b>	<b>10,648.47</b>
其中：上解省财政费用	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
国有土地收益基金	586.46	658.11	691.01	1,935.58
农业土地开发资金	96.00	102.60	102.60	301.20
保障性安居工程资金	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
新增建设用地有偿使用费	213.33	228.00	228.00	669.33
土地出让业务费	586.46	658.11	691.01	1,935.58
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>493.39</b>	<b>493.39</b>	<b>493.39</b>	<b>1,480.16</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>5,117.64</b>	<b>5,758.20</b>	<b>6,054.30</b>	<b>16,930.14</b>
其中：教育资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07
农田水利建设资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07

(4) 演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>1,110.27</b>	<b>870.36</b>	<b>909.90</b>	<b>2,890.53</b>
其中：上解省财政费用	301.30	237.27	249.13	787.70

项目	第6年	第7年	第8年	合计
国有土地收益基金	200.86	158.18	166.09	525.13
农业土地开发资金	32.88	24.66	24.66	82.20
保障性安居工程资金	301.30	237.27	249.13	787.70
新增建设用地有偿使用费	73.07	54.80	54.80	182.67
土地出让业务费	200.86	158.18	166.09	525.13
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>424.19</b>	<b>424.19</b>	<b>424.19</b>	<b>1,272.56</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>1,701.74</b>	<b>1,322.86</b>	<b>1,394.04</b>	<b>4,418.64</b>
其中：教育资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32
农田水利建设资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32

(5) 演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>2,390.73</b>	<b>1,874.10</b>	<b>1,959.24</b>	<b>6,224.07</b>
其中：上解省财政费用	648.78	510.90	536.44	1,696.12
国有土地收益基金	432.52	340.60	357.63	1,130.75
农业土地开发资金	70.80	53.10	53.10	177.00
保障性安居工程资金	648.78	510.90	536.44	1,696.12
新增建设用地有偿使用费	157.33	118.00	118.00	393.33
土地出让业务费	432.52	340.60	357.63	1,130.75
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>144.61</b>	<b>144.61</b>	<b>144.61</b>	<b>433.84</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>3,818.10</b>	<b>3,002.26</b>	<b>3,155.52</b>	<b>9,975.88</b>
其中：教育资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94
农田水利建设资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94

(6) 演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>575.41</b>	<b>451.06</b>	<b>471.54</b>	<b>1,498.01</b>
其中：上解省财政费用	156.15	122.96	129.11	408.22
国有土地收益基金	104.10	81.98	86.07	272.15
农业土地开发资金	17.04	12.78	12.78	42.60

项目	第6年	第7年	第8年	合计
保障性安居工程资金	156.15	122.96	129.11	408.22
新增建设用地有偿使用费	37.87	28.40	28.40	94.67
土地出让业务费	104.10	81.98	86.07	272.15
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>370.67</b>	<b>370.67</b>	<b>370.67</b>	<b>1,112.02</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>851.76</b>	<b>655.40</b>	<b>692.30</b>	<b>2,199.46</b>
其中：教育资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73
农田水利建设资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73

(7) 演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>2,098.97</b>	<b>1,645.40</b>	<b>1,720.16</b>	<b>5,464.53</b>
其中：上解省财政费用	569.60	448.55	470.98	1,489.13
国有土地收益基金	379.74	299.04	313.99	992.77
农业土地开发资金	62.16	46.62	46.62	155.40
保障性安居工程资金	569.60	448.55	470.98	1,489.13
新增建设用地有偿使用费	138.13	103.60	103.60	345.33
土地出让业务费	379.74	299.04	313.99	992.77
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>652.89</b>	<b>652.89</b>	<b>652.89</b>	<b>1,958.66</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>3,246.98</b>	<b>2,530.70</b>	<b>2,665.24</b>	<b>8,442.92</b>
其中：教育资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46
农田水利建设资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46

(8) 演集镇阳光社区李密组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第6年	第7年	第8年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>2,009.83</b>	<b>1,575.52</b>	<b>1,647.10</b>	<b>5,232.45</b>
其中：上解省财政费用	545.41	429.50	450.98	1,425.89
国有土地收益基金	363.61	286.34	300.65	950.60
农业土地开发资金	59.52	44.64	44.64	148.80
保障性安居工程资金	545.41	429.50	450.98	1,425.89
新增建设用地有偿使用费	132.27	99.20	99.20	330.67

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让业务费	363.61	286.34	300.65	950.60
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>240.91</b>	<b>240.91</b>	<b>240.91</b>	<b>722.73</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>3,185.92</b>	<b>2,500.08</b>	<b>2,628.90</b>	<b>8,314.90</b>
其中：教育资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45
农田水利建设资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45

(9) 演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>397.09</b>	<b>311.28</b>	<b>325.42</b>	<b>1,033.79</b>
其中：上解省财政费用	107.76	84.86	89.10	281.72
国有土地收益基金	71.84	56.57	59.40	187.81
农业土地开发资金	11.76	8.82	8.82	29.40
保障性安居工程资金	107.76	84.86	89.10	281.72
新增建设用地有偿使用费	26.13	19.60	19.60	65.33
土地出让业务费	71.84	56.57	59.40	187.81
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>216.92</b>	<b>216.92</b>	<b>216.92</b>	<b>650.76</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>595.62</b>	<b>460.10</b>	<b>485.56</b>	<b>1,541.28</b>
其中：教育资金	297.81	230.05	242.78	770.64
农田水利建设资金	297.81	230.05	242.78	770.64

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。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 291,163.26 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	40,745.46	11,643.28	29,102.18

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目	65,779.68	18,642.30	47,137.38
演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目	96,779.28	27,578.61	69,200.67
演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	26,256.33	7,309.17	18,947.16
演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	56,537.35	16,199.95	40,337.40
演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	13,607.30	3,697.47	9,909.83
演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	49,637.87	13,907.45	35,730.42
演集镇阳光社区李密组棚户区改造项目	47,529.69	13,547.35	33,982.34
演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	9,390.95	2,575.07	6,815.88
合计	406,263.91	115,100.65	291,163.26

## 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 291,163.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		600.00	600.00	
第 2 年		1,980.00	1,980.00	
第 3 年		2,380.00	2,380.00	
第 4 年		6,892.00	6,892.00	7,129.76
第 5 年		6,892.00	6,892.00	10,715.93
第 6 年		6,892.00	6,892.00	103,621.73
第 7 年		6,892.00	6,892.00	82,771.05
第 8 年		6,892.00	6,892.00	86,924.79
第 9 年		6,892.00	6,892.00	
第 10 年	15,000.00	6,892.00	21,892.00	
第 11 年	34,500.00	6,292.00	40,792.00	

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 12 年	10,000.00	4,912.00	14,912.00	
第 13 年	112,800.00	4,512.00	117,312.00	
合计	172,300.00	68,920.00	241,220.00	291,163.26
本息覆盖倍数				1.21

### 5.3 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益291,163.26万元，应付债券本金及利息合计241,220.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金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入地出让收入等带来的经济效益，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 事前绩效评估

### 7.1 项目概况

项目名称：永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目

主管部门：永城市住房保障局

实施单位：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 172,300.00 万元用于永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目建设，期限 10 年。

项目总体绩效目标如下：

项目名称	永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目			
主管部门	永城市住房保障局	项目单位	永城市住房保障局	
项目资金 (万元)	建设期投入资金总额：	215,453.26		
	其中：财政拨款	43,153.26		
	债券资金	172,300.00		
	自筹资金			
绩效目标	实施目标			
	目标 1：按照可行性研究报告及批复完成项目建设计划			
	目标 2：2022 年 12 月竣工,2023 年 1 月投入使用			
	目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。			
	目标 4：改善城市环境、提高城市形象，扩大招商引资,促进经济发展和构建社会和谐,节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率			
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：总建筑面积	809,292.10 平方米
			指标 2：地上建筑面积	589,696.75 平方米
			指标 3：地下建筑面积	219,595.35 平方米
			指标 4：安置居民	14,598.00 人
			指标 5：安置房套数	3,628.00 套
			指标 6：可出让土地面积	2,135 亩
			指标 7：住宅楼	495,906.37 平方米

项目名称		永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目		
			指标 8：商业用房	67,483.38 平方米
			指标 9：物业及其他用房	26,307.00 平方米
			指标 10：地上机动车停车位	580.00 个
			指标 11：地下机动车停车位	4,877.00 个
			指标 12：非机动车停车位	10,327.00 个
		质量指 标	指标 1：工程竣工验收合格率	100%
			指标 2：工程竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指 标	指标 1：项目按时开工建设	按计划完成
			指标 2：项目建设按期完工	按计划完成
			指标 3：项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指 标	指标 1：总投资	≤215,453.26 万元
		效益指标	经济效 益指标	指标 1：收支平衡
	指标 2：土地出让收益			≥320,326.92 万元
	指标 3：设施配置实际使用率			≥90%
	社会效 益指标		指标 1：优化人居环境	优化
指标 2：改善生活条件			改善	
指标 3：促进土地集约高效利用率			促进	
指标 4：分配入住率			≥80%	
生态效 益指标	指标 1：扬尘		有效处理	
	指标 2：运输车辆排放的尾气		有效处理	
	指标 3：施工噪音		有效处理	
	指标 4：固体废弃物		有效处理	
	指标 5：污水		有效处理	
可持 续 影响指 标	指标 1：运营年限		≥10 年	
满意度指标	服务对象满意度指标		指标 1：被拆迁居民满意度	≥90%

## 7.2 评估内容

### 1. 项目实施的必要性

(1) 项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

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。2018年中共中央、国务院发布了《关于实施乡村振兴战略的意见》，作为中央 2018 年一号文件，将农村问题再次上升到新的高度。文件指出：

“农村基础设施和民生领域欠账较多，农村环境和生态问题比较突出，乡村发展整体水平亟待提升。”着眼现实，虽然城中村中村民人均住房面积较大，但是不管村居住舒适度、居住环境，还是外部配套条件都与城市有较大差距。通过城中村改造，可以使农村居民住上环境优美、配套齐全的住宅，不仅改善了居民居住环境，还使城中村范围内及周边地区的配套公共设施得以完善，也是落实 2018 年一号文中要求的“农村基础设施建设深入推进，农村人居环境明显改善，美丽宜居乡村建设扎实推进”的需要。

(2) 项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解当地土地趋紧现状，提高土地利

用效益，推动永城土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进永城经济社会又快又好发展。

因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

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

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、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。

(4) 项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要  
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，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

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。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

## 2.项目实施的公益性

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，是推动永城市建设的重要举措。

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：1、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。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，提升永城市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。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，促进永城市建设进程。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。

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。

### 3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为拆迁土地的出让收入。各项收入来源符合项目实际情况。项目收入来源明确，符合项目收益性的要求，项目收益具有可实行性。

### 4.项目建设投资合规性

#### (1) 立项审批

2019 年 5 月 28 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2019〕26 号），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设周期等进行了批复。

#### (2) 用地审批

2019 年 6 月 19 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市国土资源局核发的《不动产权证书》（豫 2019 永城市不动产权第 0015620），载明，坐落为河南省商丘市永城市演集镇安置社区（和润家园）中原路东维三路北，权利类型为国有建设用地使用权，

权利性质为出让，面积 263,168.38 平方米。

### (3) 规划审批

2019 年 6 月 10 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市城乡规划服务中心核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411481201900050 号），载明，用地项目名称为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，用地性质为居住用地，用地面积 263,168.38 平方米，建设规模共 80,929.10 平方米，地上 589,696.75 平方米。

### (4) 环评备案

2020 年 3 月 5 日，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号为：202041148100000035 号。

因此，本项目已取得取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效，符合相关审批规定。

## 5.项目成熟度

本项目属于在建项目，本项目已取得可研批复、用地审批，环评审批手续真实有效，项目手续完备。

因此，本项目手续完备，确保债券资金到位后项目能迅速开工和资金能立即形成实际支出，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 96,103.00 万元，占总投资的 37.16%，申请地方政府专项债券 172,300.00 万元，占总投资的 62.84%。

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

项目运营期内，项目收益来源主要为拆迁土地出让收入，其定价依据为项目地区近几年同类型土地出让平均价格，同时考虑当地GDP增长确定价格增速。

项目运营成本主要为出让土地涉及的各项政策性基金及费用，具体明细及确定标准如下：

##### (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×30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，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

（4）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×20 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），永城市土地等别为十二等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 20 元/平方米。

（6）土地出让业务费：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-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;

(8) 农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-上缴省财政费用-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。

本项目各项成本均依据项目实际经营情况进行合理预测,项目收入成本明细合理并全面考虑。

综上,本项目债券存续期内收益来源可靠,收费标准确定符合项目实际情况,且对于项目运行成本构成考虑比较全面,各项成本均参照项目实际运营情况确定,预测依据充分、计算准确。

## 8.债券资金需求合理性

### (1) 申请债券资金与实际需求匹配度

本项目总投资额为 268,403.00 万元，其中计划申请政府专项债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。

其中，本项目资本金为 96,103.00 万元，计划使用财政资金安排 96,103.00 万元用作项目资本金。申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。

## (2) 申请债券资金的覆盖倍数大于 1

本项目计划申请债券资金 172,300.00 万元，申请债券期限为 10 年，债券利率预计 4.00%，债券存续期内的还本付息合计约为 241,220.00 万元。项目预测本息覆盖倍数大于 1，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) 偿债计划的可行性

#### ①偿债计划的预算管理措施

根据《2015 年地方政府专项债券预算管理办法》的通知（财预【2015】32 号），专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本项目计划申请债券资金的还本付息计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障。

#### ②债券兑付的期限

同时，本项目的设计寿命长达 30 年，专项债券期限与项目期限匹配，不存在期限错配的偿债风险，本项目偿债计划具有可行性。

综上所述，未来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。

## （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。

综上所述，项目收益谨慎预测，偿债计划纳入政府性基金预算管

理，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

#### 10.绩效目标合理性

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，且已经填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及多项细分的三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

#### 7.3 评估结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

# 豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期

## 实施方案

项目单位：潢川县房产服务中心



主管部门：潢川县住房和城乡建设局



发改部门：潢川县发展和改革委员会



财政部门：潢川县财政局



# 目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	2
1.7 棚改计划情况	2
1.8 项目总投资	2
1.9 项目资本金安排情况	3
1.10 债券资金使用合规性	3
1.11 项目主体及运作模式	4
1.12 主要经济技术指标	5
1.13 主管部门责任	6
第二章 项目事前绩效评估	7
第三章 经济社会效益分析	11
3.1 社会效益分析	11
3.2 经济效益	12
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	12
4.1 估算范围	12
4.2 投资估算及资金筹措	16
4.3 资金筹措及使用计划	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	18
5.1 编制依据	18
5.2 债券申请及使用计划	18

5.3 债券规模和期限安排 .....	18
5.4 投资者保护措施 .....	18
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	19
6.1 现金流入 .....	19
1、基本假设条件 .....	19
2、现金流入及依据 .....	19
6.2 现金流出 .....	22
1、上解省财政费用 .....	23
2、国有土地收益基金 .....	23
3、农业土地开发资金 .....	23
4、新增建设用地有偿使用费 .....	23
5、保障安居工程资金 .....	23
6、农田水利建设资金 .....	24
7、教育资金 .....	24
6.3 项目收益预测 .....	26
6.4 项目本息覆盖倍数 .....	26
6.5 总体评价结论 .....	28
第七章 风险分析 .....	29
7.1 项目主要风险因素识别 .....	29
7.2 风险程度分析 .....	30
1、项目的拆迁安置风险 .....	30
2、项目规划风险 .....	30
3、项目政策风险 .....	30
7.3 防范和降低风险措施 .....	31

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期

## 1.2 项目单位

潢川县房产服务中心

## 1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

## 1.4 建设地点

项目规划安置房采用异地安置模式。项目安置地块位于潢川县迎宾路西側、京九大道南側。

## 1.5 建设规模及内容

## 1. 建设规模

本项目共计拆迁面积295.00亩，拆迁总建筑面积51000.00m<sup>2</sup>，拆迁总户数500户，拆迁总人口2500人。

## 2. 建设内容

本项目新建部分总占地面积25080.00m<sup>2</sup>（合37.62亩），总建筑面积73200.00m<sup>2</sup>。其中，地上建筑面积62700.00m<sup>2</sup>，地下建筑面积10500.00m<sup>2</sup>。主要建设内容包括安置房62700.00m<sup>2</sup>，共500套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

### 1.6 建设期

本项目建设期为2年。计划开工日期2023年7月，预计完工日期2025年6月。

### 1.7 棚改计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），将豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期列入国家棚改计划。

### 1.8 项目总投资

本项目总投资33,655.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额24,000.00万元，已于2023年使用债券资金3,800.00万元，已于2024年使用债券资金3,400.00万元，

本次申请使用10,100.00万元；财政资金9,655.00万元。

### **1.9 项目资本金安排情况**

本项目计划使用财政资金9,655.00万元作为项目资本金，占总投资的28.69%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。

### **1.10 债券资金使用合规性**

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

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

本项目的专项债券资金不用于货币化安置、补偿；

本项目的专项债券资金不用于PPP项目；

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

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

本项目的专项债券资金不用于城市大型雕塑、景观改

造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；

本项目的专项债券资金不用于房地产开发项目；

本项目的专项债券资金不用于一般性企业生产线或生产设备；

本项目的专项债券资金不用于租赁住房建设以外的土地储备；

本项目的专项债券资金不用于主题公园等商业设施。

## **1.11 项目主体及运作模式**

### **(1) 项目主体**

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为潢川县房产服务中心。

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

### **(2) 项目运作模式**

#### **①项目建设及运行**

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

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

## ② 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

## 1.12 主要经济技术指标

序号	项目	数量	单位	备注
1	总户数	500	户	
2	总用地面积	25080.00	m <sup>2</sup>	
3	总建筑面积	73200.00	m <sup>2</sup>	
4	地上建筑面积	62700.00	m <sup>2</sup>	10 层
5	地下建筑面积	10500.00	m <sup>2</sup>	
6	基底面积	6270.00	m <sup>2</sup>	
7	道路及场地硬化	9970.00	m <sup>2</sup>	
8	绿地面积	8840.00	m <sup>2</sup>	
9	容积率	2.50		
10	建筑密度	25.00%	%	
11	绿地率	35.25%	%	

序号	项目	数量	单位	备注
12	机动车位	500	个	其中：地上110个、地下350个
13	非机动车位	500	个	

### 1.13 主管部门责任

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

## 第二章 项目事前绩效评估

根据豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期事前绩效评估报告，为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期事前绩效评估得分为96分（具体评分见豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合

评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性 (15分)	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度 (15分)	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	10	
项目资金来源和到位可行性 (10分)	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	
	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测合理性 (30分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	13	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
债券资金需求合理性 (10分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点 (10分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划；②使用计划与项目进度是否匹配；	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性 (10分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关；④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	96	

本项目建设极大地改善了潢川县居民的居住环境，搬迁居民将迁入的小区，各项基础设施十分完善，水电完备，污水收集，垃圾处理公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代化生活。建成后的小区设有社区服务中心，大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之前明显增强，能为居民提供一个优越的生活、娱乐、休闲环境；安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。为此设置了相关事前绩效评估政

策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
绩效指标	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥500户	
			征收房屋面积	≥51000平方米	
			征收土地面积	≥295亩	
			新建安置房	≥500套	
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%	
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%	
		时效指标	项目资金支出	按计划支出	
			项目开工日期	2023年9月	
			项目完工日期	2025年10月	
		成本指标	项目总投资	≤33655万元	
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡	
			年均收入增长率	3.00%	
		社会效益指标	利于拉动潢川县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长	有所提升	
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长	有所提升	
			改善城市环境，提高城市形象	改善显著	
		生态效益指标	提高优美的环境，创造宜居的居住空间。	效果明显	
			加快城市发展，拓展城市发展空间	效果明显	
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期	
				提升居民的居住环境和生活质量	中长期
		满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

## 第三章 经济社会效益分析

### 3.1 社会效益分析

1、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

本项目实施后，将建成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。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

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

3、有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

### **3.2 经济效益**

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设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，随着该棚户区改造工程的实施，将会给潢川县带来重大社会效益。

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

## **第四章 项目投资估算与资金筹措方案**

### **4.1 估算范围**

该项目投资估算范围包括项目的工程费用（建筑工程费用、安装工程费用、设备及工器具购置费），工程建设其他费用，预备费，资金筹措费等。

## 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计（万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	19386.60	1585.60	3545.94	0.00	24518.14				
1	主体工程	18393.00	0.00	3094.50	0.00	21487.50				
1.1	地上建筑	15988.50	0.00	2821.50	0.00	18810.00	m <sup>2</sup>			
1.1.1	建筑	14107.50				14107.50	m <sup>2</sup>	62700.00	2250.00	
1.1.2	装修	1881.00				1881.00	m <sup>2</sup>	62700.00	300.00	
1.1.3	给排水工程			689.70		689.70	m <sup>2</sup>	62700.00	110.00	
1.1.4	电气工程			1379.40		1379.40	m <sup>2</sup>	62700.00	220.00	
1.1.5	暖通工程			313.50		313.50	m <sup>2</sup>	62700.00	50.00	
1.1.6	消防工程			438.90		438.90	m <sup>2</sup>	62700.00	70.00	
1.4	地下建筑	2404.50	0.00	273.00	0.00	2677.50	m <sup>2</sup>			
1.4.1	建筑	2205.00				2205.00	m <sup>2</sup>	10500.00	2100.00	
1.4.2	装修	157.50				157.50	m <sup>2</sup>	10500.00	150.00	
1.4.3	给排水工程			84.00		84.00	m <sup>2</sup>	10500.00	80.00	
1.4.4	电气工程			63.00		63.00	m <sup>2</sup>	10500.00	60.00	
1.4.5	暖通工程			52.50		52.50	m <sup>2</sup>	10500.00	50.00	
1.4.6	消防工程			73.50		73.50	m <sup>2</sup>	10500.00	70.00	
1.4.7	支护降水	42.00				42.00	m <sup>2</sup>	10500.00	40.00	
2	室外工程	993.60	0.00	451.44	0.00	1445.04				
2.1	大门	30.00				30.00	个	2.00	150000.00	

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				合计 (万元)	单位	技术经济指标		备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用			数量	单价 (元)	
2.2	围墙	56.00				56.00	m	700.00	800.00	
2.4	道路及场地硬化	598.20				598.20	m <sup>2</sup>	9970.00	600.00	
2.6	绿化工程	309.40				309.40	m <sup>2</sup>	8840.00	350.00	
2.7	室外给排水工程			112.86		112.86	m <sup>2</sup>	18810.00	60.00	
2.8	室外供配电工程			225.72		225.72	m <sup>2</sup>	18810.00	120.00	
2.9	弱电系统			112.86		112.86	m <sup>2</sup>	18810.00	60.00	
3	设备工程	0.00	1585.60	0.00	0.00	1585.60				
3.1	电梯		195.00			195.00	部	15.00	130000.00	
3.2	机动车充电桩		1150.00			1150.00	个	250.00	46000.00	
3.3	非机动车充电桩		15.00			15.00	个	250.00	600.00	
3.4	开闭所		3.60			3.60	个	1.00	36000.00	
3.5	燃气调压设备		2.00			2.00	个	1.00	20000.00	
3.6	变压器		20.00			20.00	套	2.00	100000.00	
3.7	其他配套设施		200.00			200.00	套	1.00	2000000.00	
	工程费用小计					24518.14				
二	工程建设其他费用				4643.90	4643.90				
1	土地使用费				3385.80	3385.80	37.62亩, 90万元/亩			
2	建设管理费				223.31	223.31	依据财建[2016]504号			
3	项目前期咨询费				55.06	55.06	参照国家计委计价格(1999)1283号文及发改价格[2015]299号文计取			
4	工程勘察费				98.07	98.07	结合市场实际价格计取			

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				合计 (万元)	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价 (元)	
5	工程设计费				250.10	250.10	参照国家计委、建设部计价价格 (2002) 10号文计取及发改价格[2015]299号文计取			
6	环境影响咨询服务费				13.57	13.57	结合项目实际计取			
7	工程监理费				191.71	191.71	依据豫建监协 (2015) 19号文件计取			
8	招标代理服务				26.47	26.47	参照国家计委计价价格 (2002) 1980号文及国家发改办价格 (2011) 534号文计取			
9	造价服务咨询费				160.84	160.84	豫发改[2008]2510号文			
10	场地准备费及临时设施费				122.59	122.59	按第一部分工程费用的0.5%计取			
11	劳动安全卫生评审费				24.52	24.52	结合项目实际计取			
12	工程保险费				73.55	73.55	结合项目实际计取			
13	消防安全评估费				18.30	18.30	参照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》 (2016年8月10日) 文件规定计入			
	工程建设其他费用小计					4643.90				
	第一+第二部分总和					29162.04				
三	预备费					2332.96	8.00%			
	建设投资					31495.00				
四	建设期利息					2160.00				
	项目总投资					33655.00				

## 4.2 投资估算及资金筹措

初步估算，项目总投资为33,655.00万元，其中工程费用24,518.14万元，工程建设其他费用4,643.90万元，预备费2,332.96万元，建设期利息2,160.00万元。

## 4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资33,655.00万元，其中：资金来源为财政安排资金9,655.00万元，申请棚改专项债券资金24,000.00万元，已于2023年使用债券资金3,800.00万元，已于2024年使用债券资金3,400.00万元，本次申请使用10,100.00万元。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2023年	2024年
一	总投资	33,655.00	8,627.50	25,027.50
二	资金筹措	33,655.00	8,627.50	25,027.50
1	发行债券	24,000.00	3,800.00	20,200.00
2	配套资金	9,655.00	4,827.50	4,827.50

## 4.4 项目资金保障措施

豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期将严格按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金

全部投入本项目建设中。

## 第五章 项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

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

2、豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期可行性研究报告。

### 5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请发行专项债券24,000.00万元，已于2023年使用债券资金3,800.00万元，已于2024年使用债券资金3,400.00万元，本次申请使用10,100.00万元。

### 5.3 债券规模和期限安排

本项目本次拟申请政府专项债券资金10,100.00万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

### 5.4 投资者保护措施

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

## 第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 6.1 现金流入

#### 1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

#### 2、现金流入及依据

本项目现金流入为拆迁范围区域腾出的土地出让收入。

##### (1) 拟出让土地面积

本项目共计拆迁面积295.00亩，项目拆迁后实行异地安置，可出让的土地面积为295.00亩。土地性质全部为居住用地，可全部用于出让。

## (2) 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询2019-2022年公布的成交情况如下：

2022年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款1 (万元)	出让面积2 (亩)	出让单价1÷2
1	光州大道与新五大道交叉口东南角	城镇住宅用地	10,710.72	53.46	200.33
2	光州大道与新七大道交叉口东北角	城镇住宅用地	9,072.23	49.58	183.00
3	发展大道与新六大街交叉口西南角	城镇住宅用地	10,777.65	48.93	220.27
4	京九大道与宁西路交叉口西北角	城镇住宅用地	6,524.70	27.99	233.13
5	京九大道与新六大街交叉口西南角	城镇住宅用地	12,339.47	65.54	188.27
6	发展大道与宁西路交叉口西北角	城镇住宅用地	3,561.44	15.48	230.00
7	发展大道与新二大街交叉口西北角	城镇住宅用地	4,773.29	20.84	229.07
8	新五大道与新十大街交叉口西北角	城镇住宅用地	16,487.10	82.44	200.00
9	发展大道与宁西南路交叉口	城镇住宅用地	15,526.62	68.56	226.47
	平均值				212.28
2021年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款1 (万元)	出让面积2 (亩)	出让单价1÷2
1	京九大道南、花香路与春光路交叉口东北角	城镇住宅用地	6,305.10	31.53	200.00
2	京九大道南、花香路与春耕路交叉口东北角	城镇住宅用地	6,866.50	33.01	208.00
3	发展大道交新二大道西北角	城镇住宅用地	15,074.24	66.50	226.67
4	京九大道南侧、宏达汽车城东侧	城镇住宅用地	15,049.40	74.50	202.00
5	新生路与二环路交叉口	城镇住宅用地	16,975.15	71.52	237.33
6	发展大道与滨河西路交叉口西北	城镇住宅用地	1,224.64	5.74	213.33
7	三环路南、玉兰路东、和谐路北	城镇住宅用地	4,202.64	32.33	130.00
8	发展大道北、宁西南路西	城镇住宅用地	18,870.82	53.71	351.33
9	三环路北	城镇住宅用地	5,226.33	29.58	176.67
10	二环路交东方路东北角	城镇住宅用地	8,076.28	52.92	152.60
11	迎宾路交京九大道西南角	城镇住宅用地	1,923.22	12.20	157.67
12	三环路北	城镇住宅用地	5,695.43	33.50	170.00
	平均值				202.13
2020年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款1 (万元)	出让面积2 (亩)	出让单价1÷2
1	二环东路北、东方路西	城镇住宅用地	8,053.58	46.55	173.00
2	华英大道北侧	城镇住宅用地	6,124.79	26.63	230.00

3	京九大道南侧	城镇住宅用地	9,588.35	103.17	92.93
4	华英大道北侧	城镇住宅用地	922.80	4.61	200.00
5	宁西南路东侧、发展大道南侧、滨河西路西侧	城镇住宅用地	27,609.26	102.26	270.00
	平均值				193.19
2019年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款1 (万元)	出让面积2 (亩)	出让单价1÷2
1	二环路北侧、规划30米路西侧	城镇住宅用地	12,863.20	55.13	233.33
2	黄国路沿街西北侧	城镇住宅用地	17,740.84	68.06	260.67
3	弋阳路北侧金蝉路西侧	城镇住宅用地	1,412.35	9.02	156.67
4	定城大道东侧	城镇住宅用地	1,506.64	6.11	246.67
5	南海街	城镇住宅用地	1,720.97	9.72	177.00
6	弋阳路与迎宾路交叉口	城镇住宅用地	3,076.91	9.93	310.00
	平均值				230.72
	各年度均值				209.58
	本项目取值				190.00

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，通过查询2019年以来潢川县土地成交情况平均单价为209.58万元/亩，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照190万元/亩测算。

中国地价监测网中部地区2019-2021年商住用地同比增速分别为4.16%、2.13%和3.49%，近三年平均增速3.26%；潢川县2019-2021年生产总值(GDP)同比增速分别为6.20%、1.40%和5.50%，近三年平均增速4.37%，2022年潢川县GDP增速目标为8.00%，并结合潢川县2022年、2021年、2020年、2019年项目周边地块成交情况，基于谨慎性原则，此次按照增速3%预测计算土地价格的生长，土地价格如下表：

项目 单价/亩	基期	1	2	3	4	5
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期	190.00	195.70	201.57	207.62	213.85	220.27

（续上表）

项目 单价/亩	基期	6	7	8	9	10
	2022年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期	190.00	226.88	233.69	240.70	247.92	255.36

### （3）现金流入预测

假设豫东南高新区（样板区）棚户区改造项目一期改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，则每年出售12.5%。考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	第3年	第4年	第5年	第6年
土地出让面积（亩）	36.88	36.88	36.88	36.88
土地出让单价（万元/亩）	207.62	213.85	220.27	226.88
土地出让金额（万元）	7,655.99	7,885.72	8,122.46	8,366.20

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
土地出让面积（亩）	36.88	36.88	36.88	36.88	295.00
土地出让单价（万元/亩）	233.69	240.70	226.88	233.69	
土地出让金额（万元）	8,617.32	8,875.81	8,366.20	8,617.32	66,507.01

## 6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

### 1、上解省财政费用

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

### 2、国有土地收益基金

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

### 3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

### 4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

### 5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保

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

#### 6、农田水利建设资金

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

#### 7、教育资金

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

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			3	4	5	6
			2025年	2026年	2027年	2028年
1	出让土地收入	66,507.01	7,655.99	7,885.72	8,122.46	8,366.20
1.1	出让土地计划（亩）	295.00	36.88	36.88	36.88	36.88
1.2	出让土地价格（万元/亩）		207.62	213.85	220.27	226.88

序号	项目	合计	债券存续期			
			3	4	5	6
			2025年	2026年	2027年	2028年
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,995.21	229.68	236.57	243.67	250.99
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,330.14	153.12	157.71	162.45	167.32
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,995.21	229.68	236.57	243.67	250.99
5	农业土地开发资金（出让面积m <sup>2</sup> *25*30%）	147.50	18.44	18.44	18.44	18.44
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*16）	314.67	39.33	39.33	39.33	39.33
7	教育资金（政府性收益*10%）	6,072.43	698.57	719.71	741.49	763.91
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	6,072.43	698.57	719.71	741.49	763.91
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	48,579.43	5,588.59	5,757.67	5,931.91	6,111.31

（续上表）

序号	项目	债券存续期			
		7	8	9	10
		2029年	2030年	2031年	2032年
1	出让土地收入	84,083.80	25,504.00	31,522.80	27,057.00
1.1	出让土地计划（亩）	320.00	100.00	120.00	100.00
1.2	出让土地价格（万元/亩）		255.04	262.69	270.57
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	2,522.51	765.12	945.68	811.71
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,681.68	510.08	630.46	541.14
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	2,522.51	765.12	945.68	811.71
5	农业土地开发资金（出让面积m <sup>2</sup> *25*30%）	160.00	50.00	60.00	50.00
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*16）	341.34	106.67	128.00	106.67
7	教育资金（政府性收益*10%）	7,685.58	2,330.70	2,881.30	2,473.58

序号	项目	债券存续期			
		7	8	9	10
		2029年	2030年	2031年	2032年
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	7,685.58	2,330.70	2,881.30	2,473.58
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	61,484.61	18,645.61	23,050.38	19,788.62

### 6.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为48,579.43万元，详见下表：

单位：万元

项目	第3年	第4年	第5年	第6年
土地出让收入	7,655.99	7,885.72	8,122.46	8,366.20
政策性基金及费用	2,067.40	2,128.05	2,190.55	2,254.89
可用于偿还债券本息的土地收益	5,588.59	5,757.67	5,931.91	6,111.31

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
土地出让收入	8,617.32	8,875.81	8,366.20	8,617.32	66,507.01
政策性基金及费用	2,321.19	2,389.43	2,254.89	2,321.19	17,927.59
可用于偿还债券本息的土地收益	6,296.13	6,486.38	6,111.31	6,296.13	48,579.43

### 6.4 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2019年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按

本次预测增速3%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

### 债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023年		3,800.00		3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2024年	3,800.00	20,200.00		24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2025年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2026年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2027年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2028年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2029年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2030年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2031年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2032年	24,000.00		3,800.00	20,200.00	4.50%	1,080.00	4,880.00
2033年	20,200.00		20,200.00	-	4.50%	909.00	21,109.00
合计		24,000.00	24,000.00			10,800.00	34,800.00

### 项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		171.00	171.00	
第二年		1,080.00	1,080.00	
第三年		1,080.00	1,080.00	5,588.59
第四年		1,080.00	1,080.00	5,757.67
第五年		1,080.00	1,080.00	5,931.91
第六年		1,080.00	1,080.00	6,111.31

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年		1,080.00	1,080.00	6,296.13
第八年		1,080.00	1,080.00	6,486.38
第九年		1,080.00	1,080.00	6,111.31
第十年	3,800.00	1,080.00	4,880.00	6,296.13
第十一年	20,200.00	909.00	21,109.00	
小计	24,000.00	10,800.00	34,800.00	48,579.43
本息覆盖倍数	1.40			

## 6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益48,579.43万元，应付债券本金及利息合计34,800.00万元，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的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第七章 风险分析

### 7.1 项目主要风险因素识别

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

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

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

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

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府

都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

## 7.2 风险程度分析

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

### 1、项目的拆迁安置风险

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

### 2、项目规划风险

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

### 3、项目政策风险

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

### 7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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