

安阳市城乡一体化示范区  
棚户区改造安置房项目（一期）  
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 项目参与单位 .....             | 1         |
| 1.3 项目性质.....                | 1         |
| 1.4 建设地点.....                | 2         |
| 1.5 建设规模及内容 .....            | 2         |
| 1.6 项目手续.....                | 2         |
| 1.7 建设期.....                 | 5         |
| 1.8 项目总投资 .....              | 5         |
| 1.9 主要技术经济指标 .....           | 5         |
| 1.10 主管部门责任 .....            | 6         |
| <b>第二章 项目社会经济效益 .....</b>    | <b>8</b>  |
| 2.1 项目建设背景 .....             | 8         |
| 2.2 项目的提出 .....              | 8         |
| 2.3 社会效益.....                | 9         |
| 2.4 经济效益.....                | 10        |
| 2.5 项目公益性 .....              | 11        |
| <b>第三章 项目投资估算与资金筹措 .....</b> | <b>12</b> |
| 3.1 估算范围.....                | 12        |
| 3.2 估算说明.....                | 12        |
| 3.3 投资估算.....                | 13        |
| 3.4 资金筹措计划 .....             | 14        |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 3.5 项目资金保障措施 .....              | 15        |
| 3.6 项目资金保障措施 .....              | 15        |
| <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 债券规模和期限安排 .....             | 17        |
| 4.3 债券信息披露 .....                | 18        |
| 4.4 投资者保护措施 .....               | 19        |
| <b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....</b>  | <b>20</b> |
| 5.1 债券应付本息情况 .....              | 20        |
| 5.2 现金流入.....                   | 20        |
| 5.3 资金平衡分析 .....                | 25        |
| 5.4 结论.....                     | 25        |
| <b>第六章 风险分析 .....</b>           | <b>27</b> |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... | 27        |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....        | 27        |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....      | 27        |
| <b>第七章 项目事前绩效评估 .....</b>       | <b>29</b> |
| 7.1 项目概况.....                   | 29        |
| 7.2 实施程序.....                   | 29        |
| 7.3 评估内容.....                   | 31        |
| 7.4 评估结论.....                   | 38        |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）。

## 1.2 项目参与单位

### 1.主管部门

安阳县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

### 2. 项目单位

安阳县住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 名称       | 安阳县住房和城乡建设局        |
| 统一社会信用代码 | 11410522417456636F |
| 住所       | 安阳市文明大道东段示范区管委会    |
| 负责人      | 蔡光伟                |
| 登记机关     | 安阳县人民政府            |

安阳县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格

## 1.3 项目性质

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

## 1.4 建设地点

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）主要对示范区白璧镇中东孟村、北务村及其周边区域实施征收改造，为城市建成区内的城中村改造。具体征收范围为 301 省道以南、新安路以东、春晖路以西、安泰大道以北区域；文峰大道以北、人民大道以南、辛瓦路以东区域。

本项目采用异地安置，共设计两个安置区：1.中东孟安置区：中东孟安置区建设于文明大道以南、春晖路以西、左辅路以东、龙山大道以北。2.北务安置区：北务安置区建设于辛安东巷以东、亚龙湾路以西、民康西路以南、华文路以北。

## 1.5 建设规模及内容

本项目涉及征收区域总占地面积 1,027.00 亩（均为村集体用地），征收 2,568 户，8,988 人，征收房屋总建筑面积 449,264.00 m<sup>2</sup>（均为有产权住宅）。本项目采用异地安置，共设计两个安置区，安置区规划总用地面积 207,578.00 m<sup>2</sup>（合 311.37 亩），其中居住用地面积 174,842.00 m<sup>2</sup>（合 262.26 亩），计划建设安置房 4,223 套，总建筑面积 605,017.30 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑 476,593.79 m<sup>2</sup>，包括安置住宅 438,130.29 m<sup>2</sup>，公共服务设施用房 7,463.50 m<sup>2</sup>，卫生服务站 350.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 10,050.00 m<sup>2</sup>；地下建筑 128,423.51 m<sup>2</sup>（储藏室、车库及设备用房）。

## 1.6 项目手续

### 1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 5 月 31 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整平顶

山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），项目名称为示范区棚户区改造安置房项目（一期）。本项目已列入平顶山等市县 2018 年棚户区改造计划调整项目表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

## 2、项目立项审批

（1）2017 年 7 月 13 日，安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局出具《安阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于对安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请批复安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）项目建议书的批复》，同意本项目建设。本项目已取得项目建议书的批复。

（2）2019 年 12 月 30 日，安阳县发展和改革委员会出具《安阳县发展和改革委员会关于安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请的“安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）”项目可行性研究报告的批复》（安县发改综合〔2019〕116 号），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

## 3、项目环评手续

2018 年 3 月 5 日，安阳县环境保护局出具环境影响评价审批意见（安县环开〔2018〕13 号、安县环开〔2018〕14 号），本项目已取得环境影响报告表的批复。本项目已取得环评的审批手续。

## 4、项目规划审批

（1）2017 年 11 月 7 日，安阳市城乡一体化示范区城乡规划建设委员会办公室出具《建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2017〕

018 号), 载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司, 用地项目名称示范区中东孟棚户区改造安置房项目, 用地位置文明东路与左辅路交叉口东南, 用地性质二类居住用地兼容商业, 用地面积 8.31420 公顷。

(2) 2017 年 11 月 7 日, 安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》(安示范规管居地字第 (2017) 020 号), 载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司, 用地项目名称示范区北务棚户区改造安置房项目, 用地位置亚龙湾路与民康西路交叉口西南, 用地性质二类居住用地兼容商业, 用地面积 9.1700 公顷。

(3) 2020 年 5 月 29 日, 安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第 (2020) 014 号), 载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 建设项目名称安阳市城乡一体化示范区北务棚户区改造项目, 建设位置民康西路与亚龙湾路交叉口西南角, 建设规模地上 212,815.56 m<sup>2</sup>, 地下 69,643.69 m<sup>2</sup>。

(4) 2020 年 5 月 29 日, 安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第 (2020) 013 号), 载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 建设项目名称安阳市城乡一体化示范区中东孟棚户区改造项目, 建设位置文明大道与左辅路交叉口东南角, 建设规模地上 201,880.59 m<sup>2</sup>, 地下 58,317.67 m<sup>2</sup>。

## 5、项目用地审批

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫 (2019) 安阳县不动产权第 0000460 号), 载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 共有情况单独所有, 坐落河南省安阳市安阳县白璧

镇文明东路与左辅路交叉口东南，权利类型国有建设用地使用权，权利性质划拨，用途城镇住宅用地，共有宗地面积41,542.21平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》（豫（2019）安阳县不动产权第0000461号），载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司，共有情况单独所有，坐落河南省安阳市安阳县白璧镇左辅路与文明东路交叉口东南，权利类型国有建设用地使用权，权利性质划拨，用途城镇住宅用地，共有宗地面积41,599.71平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》（豫（2019）安阳县不动产权第 0000462 号），载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司，共有情况单独所有，坐落河南省安阳市安阳县白璧镇亚龙湾路与民康西路交叉口西南，权利类型国有建设用地使用权，权利性质划拨，用途城镇住宅用地，共有宗地面积 91,673.59 平方米。

### **1.7 建设期**

本项目建设期 3 年。2018 年 8 月开工，因扬尘管控停工及疫情影响，预计 2024 年 12 月完工。

### **1.8 项目总投资**

本项目总投资 210,724.68 万元，其中，拆迁补偿费为 36,731.50 万元，工程建设费为 157,469.17 万元，工程建设其他费用为 8,238.62 万元，基本预备费为 8,285.39 万元。

### **1.9 主要技术经济指标**

本项目的主要经济指标如下：

| 序号  | 名称        | 单位             | 数值         | 备注                      |
|-----|-----------|----------------|------------|-------------------------|
| 1   | 安置区总用地面积  | m <sup>2</sup> | 207,578.00 | 合 311.37 亩              |
| 2   | 居住用地面积    | m <sup>2</sup> | 174,842.00 | 合 262.26 亩              |
| 3   | 总建筑面积     | m <sup>2</sup> | 605,017.30 |                         |
| 3.1 | 地上建筑面积    | m <sup>2</sup> | 476,593.79 |                         |
| 其中  | 安置住宅      | m <sup>2</sup> | 438,130.29 |                         |
|     | 商业        | m <sup>2</sup> | 20,600.00  |                         |
|     | 公共服务设施    | m <sup>2</sup> | 7,463.50   |                         |
|     | 卫生服务站     | m <sup>2</sup> | 350.00     |                         |
|     | 幼儿园       | m <sup>2</sup> | 10,050.00  |                         |
| 3.2 | 地下建筑      | m <sup>2</sup> | 128,423.51 |                         |
| 其中  | 地下室       | m <sup>2</sup> | 33,012.61  | 储藏室                     |
|     | 地下车库      | m <sup>2</sup> | 95,410.90  | 车库、设备用房等                |
| 4   | 建筑基底占地面积  | m <sup>2</sup> | 27,820.66  |                         |
| 5   | 道路、广场硬化面积 | m <sup>2</sup> | 81,187.48  |                         |
| 6   | 绿地面积      | m <sup>2</sup> | 65,833.86  |                         |
| 7   | 容积率       | —              | 2.73       |                         |
| 8   | 建筑密度      | %              | 15.91      | ≤25                     |
| 9   | 绿地率       | %              | 37.65      | ≥30                     |
| 10  | 总居住户数     | 户              | 4223       |                         |
| 11  | 总居住人数     | 人              | 13514      | 3.2 人/户                 |
| 12  | 机动车停车位    | 辆              | 4515       | 1 车位/100 m <sup>2</sup> |
| 13  | 非机动车停车位   | 辆              | 9030       | 2 辆/100 m <sup>2</sup>  |

### 1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位均为安阳县住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目建设背景

根据我国目前城镇化发展现状，按照中国共产党第十八次全国代表大会报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》等相关文件精神，2014年3月中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，在“改造提升中心城区功能”章节提出：要加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。进入“十三五”，这是我国全面建成小康社会决胜阶段。必须认真贯彻党中央战略决策和部署，准确把握国内外发展环境和条件的深刻变化，积极适应把握引领经济发展新常态，全面推进创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，确保全面建成小康社会。按照《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求。

### 2.2 项目的提出

安阳市城乡一体化示范区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此，特提出本项目的建设。

## 2.3 社会效益

### 1.有利于完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

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

### 2.有利于推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，解决原占地容积率底下的问题。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，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

### 3.有利于贯彻落实科学发展观、构建和谐社会

城市棚户区改造，既是市委、市政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，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、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。

### 4.有利于贯彻推进棚改政策的实施

2014年1月，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）指出：把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在2013年实施棚户区改造

12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。加大财政资金筹措力度。各省辖市、县（市）政府要切实加大棚户区改造资金投入，通过城市维护建设税、城镇公用事业附加费、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道，安排资金用于棚户区改造支出。除上述资金渠道外，还可以从国有资本经营预算中适当安排部分资金用于国有企业棚户区改造。有条件的地方可以对棚户区改造项目给予贷款贴息。省级财政将根据各地政府棚户区改造投入情况给予适当奖补。争取信贷支持。各地要积极筹备棚户区改造项目，完善审批要件，建立健全还款保障机制。通过组建或指定政府投融资公司，组织设立不以盈利为目的的保障性安居工程建设实体，加大融资力度，吸引信贷资金支持，同时创造条件争取其他非信贷资金支持，积极参与棚户区项目土地开发整理工作。

## **2.4 经济效益**

### **1.增加居民就业机会**

本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

### **2.能够盘活土地，集约利用土地**

本项目的建设能盘活城乡宅基地，减少农村建设用地数量，有效增加耕地，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强

区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的农村建房点多、面广等状况，节约出大量土地可以复垦为耕地或调整为建设用地。据有关部门测算，不超过 3 层的社区住宅节约用地率为 48%，6 层以上的节地率可达到 70%。这对缓解安阳市用地供求矛盾意义重大。

### 3.有利于解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正

每座城市的角落都会以建筑的形式留下经济发展不平衡的印记，但破旧的棚户区与当前的经济发展水平极不协调，棚户区群众更是很难体会到发展所伴生的物质幸福感。因此，无论从城市规划还是群众幸福的角度来考虑，开展棚户区改造，让广大低收入群众“出棚进楼”，是当前全社会为之奋斗的一项重大民心工程。加快推进棚户区改造，让更多的群众住上好房子，体现社会公平、公正。

## 2.5 项目公益性

项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。棚户区改造使城市功能、布局、产业结构上得到了调整，使旧城市能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括区拆迁补偿费、工程建设费，工程建设费及其他费用，基本预备费等。

### 3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 7.《安阳市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（安政〔2016〕32号）；
- 8.项目房屋征收补偿安置方案；
- 9.其他有关造价的文件。
- 10.工程费用本项目工程费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和安阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价计入。
- 11.工程建设其他费用工程建设其他费用包括建设管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

(1) 建设管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知》财建〔2016〕504号文件规定计入；

(2) 根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)，环境影响咨询服务费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费等均依据市场价计入，鉴于此报告编制为项目前期阶段，除项目前期咨询费参照公司对同类项目的收费标准外，其余支出暂按照相关取费标准计算计入。

### 3.3 投资估算

本项目总投资 210,724.68 万元，其中，拆迁补偿费为 36,731.50 万元，工程建设费为 157,469.17 万元，工程建设其他费用为 8,238.62 万元，基本预备费为 8,285.39 万元。

投资估算明细如下：

金额单位：人民币万元

| 序号  | 名称       | 单位 | 数值                |
|-----|----------|----|-------------------|
| 一   | 项目总投资    | 万元 | <b>210,724.69</b> |
| 1   | 拆迁补偿费    | 万元 | <b>36,731.50</b>  |
| (1) | 征地补偿费    | 万元 | 7,702.50          |
| (2) | 社会保障费    | 万元 | 1,027.00          |
| (3) | 搬家补助费    | 万元 | 1,232.64          |
| (4) | 临时安置过渡费  | 万元 | 15,983.76         |
| (5) | 环保节能奖励金  | 万元 | 7,704.00          |
| (6) | 搬迁奖励费    | 万元 | 3,081.60          |
| 2   | 安置房建设费用  | 万元 | <b>173,993.19</b> |
| 其中  | 工程费用     | 万元 | 157,469.17        |
|     | 工程建设其他费用 | 万元 | 8,238.62          |
|     | 基本预备费    | 万元 | 8,285.40          |

| 序号 | 名称   | 单位 | 数值         |
|----|------|----|------------|
| 二  | 资金筹措 | 万元 | 210,724.69 |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

### 3.4 资金筹措计划

#### 1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

| 资金筹措    | 资金来源    | 金额         | 占比      |
|---------|---------|------------|---------|
| 1. 资本金  | 自有资金    |            |         |
|         | 财政预算资金  | 67,724.68  | 32.14%  |
|         | 专项债券资金  |            |         |
|         | 小计      | 67,724.68  | 32.14%  |
| 2. 债务资金 | 专项债券资金  | 143,000.00 | 67.86%  |
|         | 银行贷款    |            |         |
|         | 小计      | 143,000.00 | 67.86%  |
| 3. 其他资金 | 中央预算内投资 |            |         |
|         | 小计      |            |         |
| 合计      |         | 210,724.68 | 100.00% |

除专项债券与自有资金、市场融资外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 32.14%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

## 2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

| 资金筹措   | 资金来源    | 2018 年   | 2019 年   | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2024 年    | 金额         |
|--------|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1.资本金  | 自有资金    |          |          |           |           |           |           |            |
|        | 财政预算资金  | 6,200.00 | 6,853.81 | 4,834.88  | 15,278.66 | 14,557.33 | 20,000.00 | 67,724.68  |
|        | 专项债券资金  |          |          |           |           |           |           |            |
|        | 小计      | 6,200.00 | 6,853.81 | 4,834.88  | 15,278.66 | 14,557.33 | 20,000.00 | 67,724.68  |
| 2.债务资金 | 专项债券资金  |          | 5,000.00 |           | 76,800.00 | 30,000.00 | 31,200.00 | 143,000.00 |
|        | 银行贷款    |          |          |           |           |           |           |            |
|        | 小计      |          | 5,000.00 |           | 76,800.00 | 30,000.00 | 31,200.00 | 143,000.00 |
| 3.其他资金 | 中央预算内投资 |          |          |           |           |           |           |            |
|        | 小计      |          |          |           |           |           |           |            |
| 合计     |         | 6,200.00 | 6,200.00 | 11,853.81 | 4,834.88  | 92,078.66 | 44,557.33 | 51,200.00  |
| 占比     |         | 2.94%    | 2.94%    | 5.63%     | 2.29%     | 43.70%    | 21.14%    | 24.30%     |

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

## 3.5 项目资金保障措施

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

## 3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项

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

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

## 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

本项目投资总额 210,724.68 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143,000.00 万元。其中：2019 年已发行 5,000.00 万元，2021 年已发行 76,800.00 万元，2022 年已发行 30,000.00 万元，2024 年计划发行 31,200.00 万元；本次申请发行 11,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2019 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2021 年                                                                                                                                                                                               | 2022 年    | 2024      | 合计         |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| 1. 计划发行 | 5,000.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 76,800.00                                                                                                                                                                                            | 30,000.00 | 31,200.00 | 143,000.00 |
| 其中：已发行  | 5,000.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 76,800.00                                                                                                                                                                                            | 30,000.00 |           | 111,800.00 |
| 本次申请    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                      |           | 11,000.00 | 11,000.00  |
| 未使用     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                      |           | 20,200.00 | 20,200.00  |
| 2. 期限   | 5 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5 年                                                                                                                                                                                                  | 5 年       | 5 年       |            |
| 3. 测算利率 | 4.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.00%                                                                                                                                                                                                | 4.00%     | 4.00%     |            |
| 4. 付息方式 | 每年一次                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 每年一次                                                                                                                                                                                                 | 每年一次      | 每年一次      |            |
| 5. 还本方式 | 到期还本                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 其中专项债资金 72,800.00 到期还本，其中专项债券资金 4,000.00 万元，为 2018 年河南省（地市级）土地储备专项债券 2 期-2018 年河南省政府专项债券 23 期中 4,000.00 万元资金用途调整，利率不超过 4.00%，于 2018 年河南省（地市级）土地储备专项债券 2 期-2018 年河南省政府专项债券 23 期到期一次性偿还 4,000.00 万元本金。 | 到期还本      | 到期还本      |            |
| 6. 备注   | 本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 5000 万元，期限 5 年，利率 3.33%；2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 11300 万元，期限 5 年，利率 3.26%；2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 28000 万元，期限 5 年，利率 3.18%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 15000 万元，期限 5 年，利率 2.97%；2021 年 9 月“2021 年河南省专项债券五十一期（棚改专项债）”中已发行 14800 万元，期限 5 年，利率 2.99%；2021 年 11 月“2021 年河南省专项债券六十七期（棚改专项债）”中已发行 3700 万元，期限 5 年，利率 3.00%；2021 年 12 月专项债券资金 4,000.00 万元，为 2018 年河南省（地市级）土地储备专项债券 2 期-2018 年河南省政府专项债券 23 期中 4,000.00 万元资金用途调整，利率不超过 4.00%，于 2018 年河南省（地市级）土地储备专项债券 2 期-2018 年河南省政府专项债券 23 期到期一次性偿还 4,000.00 万元本金；在 2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行 30000 万元，期限 5 年，利率 2.72% |                                                                                                                                                                                                      |           |           |            |

### 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 债券应付本息情况

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<br>余额 | 本期增加<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资<br>利率 | 应付利<br>息  | 应付本息       |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|-----------|------------|
| 第 1 年  |            | 5,000.00   |            | 5,000.00   | 4.00%    | 200.00    | 200.00     |
| 第 2 年  | 5,000.00   |            |            | 5,000.00   | 4.00%    | 200.00    | 200.00     |
| 第 3 年  | 5,000.00   | 76,800.00  |            | 81,800.00  | 4.00%    | 3,272.00  | 3,272.00   |
| 第 4 年  | 81,800.00  | 30,000.00  |            | 111,800.00 | 4.00%    | 4,472.00  | 4,472.00   |
| 第 5 年  | 111,800.00 |            | 9,000.00   | 102,800.00 | 4.00%    | 4,472.00  | 13,472.00  |
| 第 6 年  | 102,800.00 | 31,200.00  |            | 134,000.00 | 4.00%    | 5,360.00  | 5,360.00   |
| 第 7 年  | 134,000.00 |            | 72,800.00  | 61,200.00  | 4.00%    | 5,360.00  | 78,160.00  |
| 第 8 年  | 61,200.00  |            | 30,000.00  | 31,200.00  | 4.00%    | 2,448.00  | 32,448.00  |
| 第 9 年  | 31,200.00  |            |            | 31,200.00  | 4.00%    | 1,248.00  | 1,248.00   |
| 第 10 年 | 31,200.00  |            | 31,200.00  |            | 4.00%    | 1,248.00  | 32,448.00  |
| 合计     |            | 143,000.00 | 143,000.00 |            |          | 28,280.00 | 171,280.00 |

### 5.2 现金流入

#### 1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 6 年，预计项目完工日期为 2024 年 12 月，假设项目可出让土地在债券存续期的 5-8 年交易。

## 2. 现金流入

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

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）产出主要为拆迁区域内腾空土地出让收入，拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商服、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩，分别在项目的第五年和第六年平均出让。

### (2) 出让价格

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商业、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩。可出让土地参考 2018 年安阳市土地出让均价，商住用地土地成交价格取值为 254.49 万元/亩，商服用地取值 321.15 万元/亩。

土地出让价格参考明细如下：

| 地块编号        | 土地位置             | 规划用途       | 成交价（万元）   | 出让面积（亩） | 单价（万元/亩） |
|-------------|------------------|------------|-----------|---------|----------|
| BBZ-2019-03 | 示范区文明大道与崇义路交叉口东南 | 二类居住用地兼容商业 | 8,772.00  | 26.48   | 331.27   |
| BBZ-2019-04 | 示范区辛瓦路与文峰大道交叉口东南 | 二类居住用地兼容商业 | 19,587.00 | 54.41   | 359.99   |

| 地块编号        | 土地位置                | 规划用途       | 成交价（万元）   | 出让面积（亩） | 单价（万元/亩）      |
|-------------|---------------------|------------|-----------|---------|---------------|
| GZZ-2019-01 | 示范区海河大道与盖津路交叉口东北    | 二类居住用地兼容商业 | 14,948.00 | 46.81   | 319.33        |
|             | 平均单价                |            |           |         | <b>336.86</b> |
| BBZ-2019-08 | 示范区龙山大道与亚龙湾路交叉口东北   | 二类居住用地     | 22,155.00 | 63.3    | 350.00        |
| GZZ-2019-02 | 示范区白璧镇龙山大道与新安路交叉口东南 | 商务用地兼容商业   | 16,775.00 | 55.36   | 303.02        |

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5-8 年平均出让。

则项目现金流入情况如下：

| 项目           | 债券存续期     |           |           |           | 合计         |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|              | 第 5 年     | 第 6 年     | 第 7 年     | 第 8 年     |            |
| 面积(亩)        | 51.25     | 51.25     | 51.25     | 51.25     | 205.00     |
| 单价（万元/亩）     | 254.49    | 254.49    | 254.49    | 254.49    |            |
| 商业土地出让收入（万元） | 13,042.61 | 13,042.61 | 13,042.61 | 13,042.61 | 52,170.44  |
| 面积(亩)        | 185.00    | 185.00    | 185.00    | 185.00    | 740.00     |
| 单价（万元/亩）     | 321.15    | 321.15    | 321.15    | 321.15    |            |
| 住宅土地出让收入（万元） | 59,412.75 | 59,412.75 | 59,412.75 | 59,412.75 | 237,651.00 |
| 合计           | 72,455.36 | 72,455.36 | 72,455.36 | 72,455.36 | 289,821.44 |

## 2. 现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款\*3%根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>

的通知》(财综【2006】68号)和《河南省人民政府办公厅 关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办【2009】38号)的规定,按照土地出让总价2%提取;

(3) 农业开发基金:土地出让面积 $\times$ 59元/平方米 $\times$ 30% 农业开发基金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别) $\times$ 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于15%)计提。根据财综【2004】49号,安阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等级,标准为59元/平方米。根据豫政办【2009】38号文件要求,按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金;

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

(5) 新增建设用地有偿使用费:土地出让面积 $\times$ 征收标准新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积 $\times$ 新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准;根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号),新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米;

(6) 教育资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费) $\times$ 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。

（9）根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

| 项目        | 第 5 年     | 第 6 年     | 第 7 年     | 合计        |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 上解省财政费用   | 2,173.66  | 2,173.66  | 2,173.66  | 8,694.64  |
| 农业土地开发资金  | 278.78    | 278.78    | 278.78    | 1,115.12  |
| 国有土地收益基金  | 1,449.11  | 1,449.11  | 1,449.11  | 5,796.44  |
| 保障性安居工程资金 | 2,173.66  | 2,173.66  | 2,173.66  | 8,694.64  |
| 土地开发费用    | 756.00    | 756.00    | 756.00    | 3,024.00  |
| 教育资金      | 6,562.42  | 6,562.42  | 6,562.42  | 26,249.68 |
| 农田水利建设资金  | 6,562.42  | 6,562.42  | 6,562.42  | 26,249.68 |
| 合计        | 19,956.05 | 19,956.05 | 19,956.05 | 79,824.20 |

### 3.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 209,997.24 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目    | 第 5 年     | 第 6 年     | 第 7 年     | 第 8 年     | 合计         |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 经营总收入 | 72,455.36 | 72,455.36 | 72,455.36 | 72,455.36 | 289,821.44 |
| 经营总成本 | 19,956.05 | 19,956.05 | 19,956.05 | 19,956.05 | 79,824.20  |
| 经营总收益 | 52,499.31 | 52,499.31 | 52,499.31 | 52,499.31 | 209,997.24 |

### 5.3 资金平衡分析

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 209,997.24 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度     | 债券本息支付     |           |            | 项目收益       |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
|        | 债券偿还       | 利息支付      | 本息合计       |            |
| 第 1 年  |            | 200.00    | 200.00     |            |
| 第 2 年  |            | 200.00    | 200.00     |            |
| 第 3 年  |            | 3,272.00  | 3,272.00   |            |
| 第 4 年  |            | 4,472.00  | 4,472.00   |            |
| 第 5 年  | 9,000.00   | 4,472.00  | 13,472.00  | 52,499.31  |
| 第 6 年  |            | 5,360.00  | 5,360.00   | 52,499.31  |
| 第 7 年  | 72,800.00  | 5,360.00  | 78,160.00  | 52,499.31  |
| 第 8 年  | 30,000.00  | 2,448.00  | 32,448.00  | 52,499.31  |
| 第 9 年  |            | 1,248.00  | 1,248.00   |            |
| 第 10 年 | 31,200.00  | 1,248.00  | 32,448.00  |            |
| 合计     | 143,000.00 | 28,280.00 | 171,280.00 | 209,997.24 |
| 本息覆盖倍数 | 1.23       |           |            |            |

### 5.4 结论

经测算，在安阳市城乡一体化示范区棚户区分区改造项目一期收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益 209,997.24 万元，应付债券本息合计 171,280.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地

方政府专项债券资金的本金和利息，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**

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的建设，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出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还

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

## 第七章 项目事前绩效评估

### 7.1 项目概况

项目名称：安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）

主管部门：安阳县住房和城乡建设局

实施单位：安阳县住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 143,000.00 万元用于安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）建设，期限 5 年。

### 7.2 实施程序

#### 1.可行性研究报告等审批。

项目单位负责编制可行性研究报告、项目建设规划、环评报告等分别报市发改、自然资源和规划、生态环境等部门审批。

#### 2.编制“一案两书”。

项目单位可自行编制或委托第三方机构编制项目实施方案、法律意见书和财务专项评价报告（以下简称“一案两书”）。涉及新增建设用地的，项目单位与市自然资源和规划部门、辖区政府结合开展征地工作。

#### 3.主管部门审核。

市直主管部门对项目单位编制的“一案两书”等资料进行审核，对申报项目的还款来源等信息的真实性、完整性、规范性负责；主管部门协调审批部门办理项目相关前期手续；对项目资料进行评估、评审

和事前绩效评价,对通过评审的项目出具评审意见(含绩效评价报告),经本部门主要领导签字并加盖公章后送市财政部门。

#### 4.市财政部门评审。

市财政部门对市直主管部门报送的专项债券项目资料就政策、收支平衡、财政负担能力等方面进行评审,重大项目可成立专家评审委员会进行评审。对具备申报条件的项目出具省辖市审核意见表,报省财政厅评审。

#### 5.省财政部门评审。

省财政部门定期对拟纳入发行库的项目进行评审,必要时开展重点专项债券项目现场调研。市直主管部门、项目单位及时修改完善相关资料,提供相关支撑材料。经省财政部门评审通过后,纳入省级发行库。

#### 6.项目调整变更程序。

发行库中项目因政策、建设工期、投资规模、筹资来源、债券发行总规模、债券期限、预期收益等发生重大变化,市直主管部门应及时向市财政部门申请项目信息变更或退库。申请变更的,相应调整“一案两书”相关内容,并重新报省财政厅评审。

#### 7.还本付息。

(1) 项目腾出土地的出让收入,由安阳县住房和城乡建设局收取后上缴市财政,直接由市财政预算安排到项目实施单位,项目实施单位根据专项债还本付息要求及时上缴入库用于还本付息。

## 7.3 评估内容

### 1.项目实施的必要性

安阳市城乡一体化示范区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此，特提出本项目的建设。

### 2.项目实施的公益性

项目实施成后对改善安阳市城市生活环境，保障城市居民生活用水，将产生重大积极影响，同时必将大大改善安阳市投资环境，吸引更多外资，促进安阳市城市经济发展。棚户区改造使城市功能、布局、产业结构上得到了调整，使旧城市能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，本项目具有良好的公益性意义。

### 3.项目实施的收益性

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）产出主要为拆迁区域内腾空土地出让收入，拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商服、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩，分别在项目的第五年和第六年平均出让。

安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商业、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等 占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩。可出让土地参考 2018 年安阳市土地出让均价，商住用地土地成交价格取值为 254.49 万元/亩，商服用地取值 321.15 万元/亩。经测算，在安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目债券存续期内累计净收益 209,997.24 万元。

#### 4.项目建设投资合规性

安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）总投资 210,724.68 万元。主要建设内容为：本项目涉及征收区域总占地面积 1,027.00 亩（均为村集体用地），征收 2,568 户，8,988 人，征收房屋总建筑面积 449,264.00 m<sup>2</sup>（均为有产权住宅）。本项目采用异地安置，共设计两个安置区，安置区规划总用地面积 207,578.00 m<sup>2</sup>（合 311.37 亩），其中居住用地面积 174,842.00 m<sup>2</sup>（合 262.26 亩），计划建设安置房 4,223 套，总建筑面积 605,017.30 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑 476,593.79 m<sup>2</sup>，包括安置住宅 438,130.29 m<sup>2</sup>，公共服务设施用房 7,463.50 m<sup>2</sup>，卫生服务站 350.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 10,050.00 m<sup>2</sup>；地下建筑 128,423.51 m<sup>2</sup>（储藏室、车库及设备用房）。

项目已获发改委、环保、土地部门审核通过，项目的建设规模符合相关要求。

#### 5.项目成熟度

##### 5.1 项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 5 月 31 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），项目名称为示范区棚户区改造安置房项目（一期）。本项目已列入平顶山等市县 2018 年棚户区改造计划调整项目表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

## 5.2 项目立项审批

（1）2017 年 7 月 13 日，安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局出具《安阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于对安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请批复安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）项目建议书的批复》，同意本项目建设。本项目已取得项目建议书的批复。

（2）2019 年 12 月 30 日，安阳县发展和改革委员会出具《安阳县发展和改革委员会关于安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请的“安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）”项目可行性研究报告的批复》（安县发改综合〔2019〕116 号），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

## 5.3 项目环评手续

2018 年 3 月 5 日，安阳县环境保护局出具环境影响评价审批意见（安县环开〔2018〕13 号、安县环开〔2018〕14 号），本项目已取得环境影响报告表的批复。本项目已取得环评的审批手续。

## 5.4 项目规划审批

(1) 2017 年 11 月 7 日，安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》(安示范规管居地字第(2017)018 号)，载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司，用地项目名称示范区中东孟棚户区改造安置房项目，用地位置文明东路与左辅路交叉口东南，用地性质二类居住用地兼容商业，用地面积 8.31420 公顷。

(2) 2017 年 11 月 7 日，安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》(安示范规管居地字第(2017)020 号)，载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司，用地项目名称示范区北务棚户区改造安置房项目，用地位置亚龙湾路与民康西路交叉口西南，用地性质二类居住用地兼容商业，用地面积 9.1700 公顷。

(3) 2020 年 5 月 29 日，安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第(2020)014 号)，载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司，建设项目名称安阳市城乡一体化示范区北务棚户区改造项目，建设位置民康西路与亚龙湾路交叉口西南角，建设规模地上 212,815.56 m<sup>2</sup>，地下 69,643.69 m<sup>2</sup>。

(4) 2020 年 5 月 29 日，安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第(2020)013 号)，载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司，建设项目名称安阳市城乡一体化示范区中东孟棚户区改造项目，建设位置文明大道与左辅路交叉口东南角，建设规模地上 201,880.59 m<sup>2</sup>，地下 58,317.67 m<sup>2</sup>。

## 5.5 项目用地审批

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫

(2019)安阳县不动产权第0000460号),载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司,共有情况单独所有,坐落河南省安阳市安阳县白璧镇文明东路与左辅路交叉口东南,权利类型国有建设用地使用权,权利性质划拨,用途城镇住宅用地,共有宗地面积41,542.21平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫(2019)安阳县不动产权第0000461号),载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司,共有情况单独所有,坐落河南省安阳市安阳县白璧镇左辅路与文明东路交叉口东南,权利类型国有建设用地使用权,权利性质划拨,用途城镇住宅用地,共有宗地面积41,599.71平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫(2019)安阳县不动产权第 0000462 号),载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司,共有情况单独所有,坐落河南省安阳市安阳县白璧镇亚龙湾路与民康西路交叉口西南,权利类型国有建设用地使用权,权利性质划拨,用途城镇住宅用地,共有宗地面积 91,673.59 平方米。

项目已获发改委、环保、土地部门审核通过,本项目已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。项目成熟度比较高。

## 6.项目资金来源和到位可行性

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)工程投资 210,724.68 万元,资金来源为市财政资金和申请债券资金。除申请债券资金外,安阳市政府承诺落实其余配套资金。经认真审核,所报

投资计划符合安阳市财政承受能力和政府投资能力，不会造成地方政府隐性债务。

#### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益相关数据遵照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）规定，相关假设为预测提供了合理基础，项目收益、支出预测是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

#### 8.债券资金需求合理性

该项目债券资金按照相关规定申请资金，符合相关规定。该项目资金在专项债资金支持范围内。该项目采用部分资金申请专项债资金支持项目建设的方式科学合理。

#### 9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）项目偿债计划的可行性

根据测算，在专项债券发行期限5年共产生可用于还付本息金额的净现金流入为209,997.24万元，融资本息合计为171,425.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.23倍，能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

##### （2）偿债风险点

在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，这些假设是合理和符合实际的。但当实际

事项与预期发生重大变动时，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

### （3）应对措施

第一，加强项目管理，努力降低经营成本，提高项目的收益水平和社会经济效益，以充分保障债券资金的用款与还款。第二，预测数据严格按照谨慎性原则要求，即收益预测选择区间数据较低值成本预测选择区间数据较高值。第三，严格遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用偿还等环节。

## 10.绩效目标合理性

项目绩效目标主要为项目建设进度及债券资金支付进度。项目计划2023年8月工程全部完成，选用项目建设进度及债券资金支付进度作为绩效目标符合相关要求，同时符合实际情况，具有科学规范、统筹兼顾、激励约束、公开透明的特点。

该项目的实施内容与绩效目标匹配度高，绩效目标与项目相关性较强，绩效目标与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性。政策相关性强，与国家、河南省、安阳市相关行业宏观政策相关职能相关性强，与主管部门职能、规划及当年重点工作相关；需求相关性强，具有现实需求，实现安阳市污水处理发展有积极的意义。该项目具有良好的社会效益，财政投入相关性强，具有公共性，属于公共财政支持范围。项目已完成立项手续办理。

## 11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

#### **7.4 评估结论**

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）收益 209,997.24 万元，项目债券本息合计 171,425.00 万元，本息覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

总的来说，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，实施方案比较有效，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。

# 许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区 改造项目 专项债实施方案

项目单位：许昌市东城区城乡融合发展中心

主管部门：许昌市东城区城乡融合发展中心

财政部门：许昌市东城区财政局

二〇二二年八月

# 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 第一章 项目基本情况 .....         | 4  |
| 1.1项目名称 .....            | 4  |
| 1.2项目主体及运作模式 .....       | 4  |
| 1.3项目性质 .....            | 4  |
| 1.4建设地点 .....            | 5  |
| 1.5建设规模及内容 .....         | 5  |
| 1.6项目总投资及资金来源 .....      | 7  |
| 1.7建设期 .....             | 7  |
| 1.8经济技术指标 .....          | 7  |
| 1.9主管部门责任 .....          | 8  |
| 1.10项目手续办理情况 .....       | 9  |
| 第二章 项目事前绩效评估 .....       | 9  |
| 第三章 项目建设必要性及社会经济效益 ..... | 11 |
| 3.1项目建设必要性 .....         | 11 |
| 3.2社会效益 .....            | 12 |
| 3.3经济效益 .....            | 14 |
| 第四章 项目投资估算与资金筹措 .....    | 15 |
| 4.1估算范围 .....            | 15 |
| 4.2投资估算 .....            | 15 |
| 4.3资金筹措计划 .....          | 17 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 4.4债券资金使用合规性 .....           | 18 |
| 4.5项目资金保障措施 .....            | 19 |
| 第五章 项目专项债券融资方案 .....         | 19 |
| 5.1编制依据 .....                | 19 |
| 5.2债券规模和期限安排 .....           | 20 |
| 5.3债券信息披露 .....              | 21 |
| 5.4投资者保护措施 .....             | 21 |
| 第六章 项目收益与融资自求平衡分析 .....      | 22 |
| 6.1应付债券本息情况 .....            | 22 |
| 6.2现金流入 .....                | 24 |
| 6.3项目本息覆盖倍数 .....            | 28 |
| 6.4总体评价结果 .....              | 31 |
| 第七章 风险分析 .....               | 31 |
| 7.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ... | 31 |
| 7.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....     | 31 |
| 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....   | 33 |

## **第一章 项目基本情况**

### **1.1项目名称**

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

### **1.2项目主体及运作模式**

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是区域可供出让土地的出让金。许昌市东城区土地储备整理中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

### **1.3项目性质**

有自身收益的公益性项目

## 1.4建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积62234.00m<sup>2</sup>（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m<sup>2</sup>（约84.16亩）。

## 1.5建设规模及内容

### 1. 建设规模

本项目红线占地面积62234.00m<sup>2</sup>（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m<sup>2</sup>（约84.16亩），其中建筑占地面积12302.58m<sup>2</sup>，绿化面积19738.79m<sup>2</sup>，道路及硬化面积24066.63m<sup>2</sup>。总建筑面积225013.86m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积161861.86m<sup>2</sup>；地下建筑面积63152.00m<sup>2</sup>。建筑密度21.93%，容积率2.88，绿地率35.18%，机动车停车位1707个。

项目建成后，可提供安置房1524套。

### 2. 建设内容

#### （1）建筑工程

本项目建设内容包括14栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中17层住宅楼1栋，19层住宅楼1栋，21层住宅楼2栋，23层住宅楼6栋，25层住宅楼2栋，26层住宅楼2栋。住宅建筑面积155594.43m<sup>2</sup>，配套公建建筑面积6267.43m<sup>2</sup>；地下建筑面积63152.00m<sup>2</sup>。

#### （2）室外工程

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

表1-1 建设内容一览表

| 序号    | 项目名称     | 单位             | 数量        | 备注           |
|-------|----------|----------------|-----------|--------------|
| 1     | 红线占地面积   | m <sup>2</sup> | 62234.00  | 合93.35亩      |
| 2     | 绿线占地面积   | m <sup>2</sup> | 56108.00  | 合84.16亩      |
| 3     | 总建筑面积    | m <sup>2</sup> | 225013.86 |              |
| 3.1   | 地上建筑面积   | m <sup>2</sup> | 161861.86 |              |
| 3.1.1 | 住宅       | m <sup>2</sup> | 155594.43 |              |
| 3.1.2 | 配套公共服务用房 | m <sup>2</sup> | 6267.43   |              |
| —     | 其他公共服务设施 | m <sup>2</sup> | 2011.97   |              |
| —     | 物业管理用房   | m <sup>2</sup> | 929.70    |              |
| —     | 便民店      | m <sup>2</sup> | 337.50    |              |
| —     | 社区养老服务设施 | m <sup>2</sup> | 525.30    |              |
| —     | 社区服务用房   | m <sup>2</sup> | 1010.00   |              |
| —     | 室内体育场    | m <sup>2</sup> | 613.50    |              |
| —     | 垃圾分拣房    | m <sup>2</sup> | 20.25     |              |
| —     | 公厕       | m <sup>2</sup> | 33.20     |              |
| —     | 门卫室      | m <sup>2</sup> | 18.00     |              |
| —     | 变电室      | m <sup>2</sup> | 768.01    |              |
| 3.2   | 地下建筑面积   | m <sup>2</sup> | 63152.00  | 局部两层         |
| 4     | 建筑基底面积   | m <sup>2</sup> | 12302.58  |              |
| 5     | 绿地面积     | m <sup>2</sup> | 19738.79  |              |
| 6     | 道路及硬化    | m <sup>2</sup> | 24066.63  |              |
| 7     | 容积率      | —              | 2.88      |              |
| 8     | 绿地率      | %              | 35.18     |              |
| 9     | 建筑密度     | %              | 21.93     |              |
| 10    | 总套数      | 套              | 1524      | 套型面积小于144平方米 |
| 11    | 小区可容纳人数  | 人              | 4878      | 3.2人/套       |
| 12    | 机动车停车位   | 个              | 1707      | 地下           |
| 13    | 非机动车停车位  | 个              | 2286      | 地上           |

## 1.6项目总投资及资金来源

项目总投资为210327.00万元，其中安置房建设投资137300.00万元（其中工程费用101406.63万元，工程建设其他费用25723.00万元，基本预备费10170.37万元），安置费62500.00万元，建设期利息10527.00万元。

项目资金来源为财政配套资金100327.00万元，占比47.70%，拟发行地方政府专项债券110000.00万元，占比52.30%。

## 1.7建设期

本项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工四个阶段，建设期预计为48个月。

## 1.8经济技术指标

表1-2 项目技术经济指标

| 序号  | 名称      | 单位 | 指标        |
|-----|---------|----|-----------|
| 1   | 项目总投资   | 万元 | 210327.00 |
| 1.1 | 新建安置投资  | 万元 | 137300.00 |
| ①   | 工程费用    | 万元 | 101406.63 |
| ②   | 工程建设其他费 | 万元 | 25723.00  |
| ③   | 基本预备费   | 万元 | 10170.37  |
| 1.2 | 安置费     | 万元 | 62500.00  |
| 1.3 | 建设期利息   | 万元 | 10527.00  |
| 2   | 资金筹措    | 万元 | 210327.00 |
| 2.1 | 配套资金    | 万元 | 100327.00 |
|     | 所占比例    | %  | 47.70%    |
| 2.2 | 债券融资    | 万元 | 110000.00 |

|     |                |    |           |
|-----|----------------|----|-----------|
|     | 所占比例           | %  | 52.30%    |
| 2.3 | 银行借款           | 万元 | 0.00      |
|     | 所占比例           | %  | 0         |
| 3   | 建设期            | 年  | 4         |
| 4   | 项目预期总收入        | 万元 | 240000    |
| 5   | 项目总支出          | 万元 | 65466.67  |
| 5.1 | 发行债券本息和        | 万元 | 133925.00 |
| 5.2 | 银行贷款本息和        | 万元 | 0         |
| 6   | 预期收益对债券本息的覆盖倍数 | -  | 1.30      |

## 1.9主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、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的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

（5）在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

## 1.10项目手续办理情况

根据许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

（1）2021年6月16日许昌市东城区发展改革局批复的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号）。

## 第二章 项目事前绩效评估

本项目按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表：

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

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

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

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

事前绩效评估结论：予以支持。

## 第三章 项目建设必要性及社会经济效益

### 3.1 项目建设必要性

#### 1. 项目建设符合国家发展规划和大政方针

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

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

#### 2. 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保障棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能

等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9 个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造建设计划，并在 2022 年 9 月底前开工建设。

## 3.2 社会效益

### 1. 项目的建设是改善民生的需要

目前，梁庄棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

## 2. 项目的建设是完善城市功能的需要

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

## 3. 项目的建设是推动许昌市城乡发展一体化的需要

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、

生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

### **3.3经济效益**

#### **1. 有利拉动区域投资和消费**

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级发展。同时，安置区住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

#### **2. 有效提升域内土地资源**

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

## 第四章 项目投资估算与资金筹措

### 4.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

### 4.2 投资估算

本项目计划总投资为210327.00万元，其中新建安置房建设投资137300.00万元（其中工程费用101406.63万元，工程建设其他费用25723.00万元，基本预备费10170.37万元），安置费62500.00万元，建设期利息10527.00万元。项目工程投资估算见以下附表：

表4-1 项目投资估算总表

|   | 项目名称      | 合计        | 占比      | 备注       |
|---|-----------|-----------|---------|----------|
| 一 | 建设投资      | 199800.00 | 94.99%  |          |
| 1 | 新建安置房建设投资 | 137300.00 | 65.28%  | 详见附表 4-2 |
| 2 | 安置费       | 62500.00  | 29.72%  |          |
| 二 | 建设期融资利息   | 10527.00  | 5.01%   |          |
| 三 | 建设项目总投资   | 210327.00 | 100.00% |          |

表4-2 新建安置投资估算表

|  | 项目名称 | 估算价值（万元） |  |
|--|------|----------|--|
|--|------|----------|--|

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

|       |             | 建安工程费    | 安装工程费    | 设备购置费    | 其他费用     | 合计        |
|-------|-------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一     | 工程费用        | 74908.71 | 16401.55 | 10096.37 |          | 101406.63 |
| 1     | 建筑工程        | 71520.80 | 12621.32 |          |          | 84142.12  |
| 1.1   | 地上建筑        | 50585.92 | 8926.93  |          |          | 59512.84  |
| 1.1.1 | 住宅楼         | 48934.45 | 8635.49  |          |          | 57569.94  |
| 1.1.2 | 配套公共服务用房    | 1651.47  | 291.44   |          |          | 1942.90   |
| 1.2   | 地下建筑        | 20934.89 | 3694.39  |          |          | 24629.28  |
| 2     | 设备购置        |          | 10096.37 |          |          | 10096.37  |
| 2.1   | 电梯          |          | 2880.00  |          |          | 2880.00   |
| 2.2   | 电力设备        |          | 4950.30  |          |          | 4950.30   |
| 2.3   | 小区换热站       |          | 2266.07  |          |          | 2266.07   |
| 3     | 配套工程        | 3387.90  | 3780.23  |          |          | 7168.13   |
| 3.1   | 绿地面积        | 631.64   |          |          |          | 631.64    |
| 3.2   | 道路及硬化面积     | 1083.00  |          |          |          | 1083.00   |
| 3.3   | 大门及围墙       | 53.16    |          |          |          | 53.16     |
| 3.3.1 | 大门          | 20.00    |          |          |          | 20.00     |
| 3.3.2 | 围墙          | 33.16    |          |          |          | 33.16     |
| 3.4   | 配套设施        | 1620.10  | 3780.23  |          |          | 5400.33   |
| 二     | 工程建设其他费用    |          |          |          | 25723.00 | 25723.00  |
| 1     | 土地费         |          |          |          | 17456.55 | 17456.55  |
| 2     | 建设管理费       |          |          |          | 1134.06  | 1134.06   |
| 3     | 建设工程监理费     |          |          |          | 1534.76  | 1534.76   |
| 4     | 建设项目前期工作咨询费 |          |          |          | 135.40   | 135.40    |
| 5     | 工程勘察费       |          |          |          | 811.25   | 811.25    |
| 6     | 工程设计费       |          |          |          | 2521.87  | 2521.87   |
| 7     | 环境影响咨询服务费   |          |          |          | 5.54     | 5.54      |

|    |                                     |  |  |  |        |           |
|----|-------------------------------------|--|--|--|--------|-----------|
| 8  | 招标代理服务<br>费                         |  |  |  | 76.25  | 76.25     |
| 9  | 工程造价咨询<br>服务费                       |  |  |  | 588.16 | 588.16    |
| 10 | 施工图审查费                              |  |  |  | 126.09 | 126.09    |
| 11 | 地震安全性评<br>价费                        |  |  |  | 22.50  | 22.50     |
| 12 | 节能评估费                               |  |  |  | 27.08  | 27.08     |
| 13 | 场地准备费及<br>临时设施费                     |  |  |  | 507.03 | 507.03    |
| 14 | 劳动安全卫生<br>评审费                       |  |  |  | 101.41 | 101.41    |
| 15 | 地基检测、工程<br>检测、消防检<br>测、防雷检测等<br>检测费 |  |  |  | 450.03 | 450.03    |
| 16 | 物探、测绘、日<br>照分析及面<br>积审核             |  |  |  | 225.01 | 225.01    |
| 17 | 城市基础设施<br>配套费                       |  |  |  | 0.00   | 0.00      |
| 三  | 基本预备费                               |  |  |  |        | 10170.37  |
| 四  | 建设投资<br>(一+二+三)                     |  |  |  |        | 137300.00 |

## 4.3资金筹措计划

本项目资金筹措总额为210327.00万元。

### 1. 资本金来源

本项目资本金100327.00万元，占比47.70%。资本金来源于财政

预算资金，按照项目实际实施进度分年度到位。

## 2. 筹资计划

项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券110000.00万元，占项目资金筹措总额的52.30%。专项债券拟在建设期四年分年度申请使用，计划建设期第1年申请6000万元，建设期第2年申请18000万元，建设期第3年申请35000万元，第4年申请59000万元，债券期限均为5年。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

## 4.4 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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

## 4.5项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

## 第五章 项目专项债券融资方案

### 5.1编制依据

（1）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

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

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

（6）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》

（国办发〔2014〕36号）；

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

（8）《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2015〕17号）；

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

## 5.2 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 110000.00 万元，其中：建设期第一年申请发行 6000.00 万元，第二年计划申请发行 18000.00 万元，第三年申请发行 35000.00 万元，第四年计划申请发行 59000 万元。已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券 30000.00 万元，本次申请使用 5000 万元。假设票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表5-1 债券申请及使用计划表

| 发行年份 | 发行额度（万元）  | 发行期限 | 使用年份 | 使用额度（万元）  |
|------|-----------|------|------|-----------|
| 第1年  | 6000      | 5年   | 第1年  | 6000      |
| 第2年  | 18000     | 5年   | 第2年  | 18000     |
| 第3年  | 35000     | 5年   | 第3年  | 35000     |
| 第4年  | 59000     | 5年   | 第4年  | 59000     |
| 合计   | 110000.00 |      |      | 110000.00 |

## 5.3 债券信息披露

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

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

## 5.4 投资者保护措施

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

### 1. 适度申请和使用债券资金

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

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

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

## 第六章 项目收益与融资自求平衡分析

### 6.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额110000.00万元。其中：第一年申请发行6000万元，第二年申请发行18000万元，第三年申请发行35000万元，第四年计划申请发行59000万元。已于2022年使用债券资金6000万元，2023年使用债券资金18000万元，2024年使用债券资金30000.00万元，本次申请使用5000万元。假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表6-1 应付债券还本付息表

单位：万元

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

| 序号  | 项目     | 合计     | 计算期  |       |       |        |        |        |       |       |
|-----|--------|--------|------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|
|     |        |        | 1    | 2     | 3     | 4      | 5      | 6      | 7     | 8     |
| 1   | 债券     |        |      |       |       |        |        |        |       |       |
| 1.1 | 期初债务余额 |        |      | 6000  | 24000 | 59000  | 110000 | 104000 | 86000 | 51000 |
|     | 当期债务   | 110000 | 6000 | 18000 | 35000 | 51000  |        |        |       |       |
|     | 建设期利息  | 8657   | 261  | 1044  | 2567  | 4785   |        |        |       |       |
| 1.2 | 当期还本付息 | 133925 | 261  | 1044  | 2567  | 4785   | 10785  | 22524  | 38741 | 53219 |
|     | 其中：还本  | 110000 |      |       |       |        | 6000   | 18000  | 35000 | 51000 |
|     | 付息     | 23925  | 261  | 1044  | 2567  | 4785   | 4785   | 4524   | 3741  | 2219  |
| 1.3 | 期末债务余额 |        | 6000 | 24000 | 59000 | 110000 | 104000 | 86000  | 51000 | 0     |

## 6.2 现金流入

### 1. 基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

### 2. 项目收益分析

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地约800.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第4年开始出让，两年出让完毕。

表6-2 项目区土地出让计划表

| 序号 | 地块编号          | 地块位置          | 土地用途 | 地块面积(亩) | 拟出让时间 |
|----|---------------|---------------|------|---------|-------|
| 1  | D25-2#        | 金竹街南侧、忠武路东侧   | 住宅   | 98.39   | 2025年 |
| 2  | D58-4#        | 东飞街北侧、雪松路西侧   | 住宅   | 65.7    | 2025年 |
| 3  | 26#-3         | 魏武大道东侧、莲城大道北侧 | 商业   | 61.96   | 2025年 |
| 4  | A-7           | 莲城大道以南、许州路以东  | 商业   | 15.4    | 2025年 |
| 5  | D37#          | 莲城大道南侧、忠武路东侧  | 住宅   | 134     | 2026年 |
| 6  | A-9           | 莲城大道以南、许州路以东  | 商业   | 16.02   | 2026年 |
| 7  | A-5           | 莲城大道以南、许州路以东  | 商业   | 16.03   | 2026年 |
| 8  | A-6           | 莲城大道以南、许州路以东  | 商业   | 18.44   | 2026年 |
| 9  | 52-#3(许庄安置小区) | 许州路西侧、康胜街北侧   | 住宅   | 94.2    | 2026年 |
| 10 | D15#          | 中原路西侧、英才街南侧   | 住宅   | 120.54  | 2026年 |
| 11 | D20-2#        | 中原路西侧、花都大道北侧  | 住宅   | 101.48  | 2026年 |
| 12 | D20-3#        | 中原路西侧、花都大道北侧  | 住宅   | 63.43   | 2026年 |
| 合计 |               |               |      | 805.59  |       |

东城区近年来土地出让情况如下表所示:

表6-3 项目周边土地出让价格一览表

| 地块编号 | 地块位置 | 土地用途 | 地块面积(亩) | 总价(万元) |
|------|------|------|---------|--------|
|------|------|------|---------|--------|

|       |             |    |        |          |
|-------|-------------|----|--------|----------|
| 27-2# | 八一路以南，许州路以西 | 住宅 | 139.80 | 41200    |
| 15-4# | 学府街以南，许州路以西 | 商服 | 98.10  | 29847    |
| 14-2# | 八一路以北，景福路以西 | 住宅 | 120.90 | 38590    |
| 出让均价  |             |    |        | 约310万元/亩 |

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计240000.00万元。

## （2）土地出让相关税费

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

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

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取；

④廉租住房保障资金：根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设

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

⑤社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取；

⑥新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取；

⑦土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.2万元/亩；

⑧教育资金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号以及）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

⑨农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为174533.33万元，如表6-3所示：

表6-4 项目收益估算表

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期 |   |   |   |   |
|----|----|----|-----|---|---|---|---|
|    |    |    | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 |

|     |                                        |           |  |  |  |          |           |
|-----|----------------------------------------|-----------|--|--|--|----------|-----------|
| 1   | 土地出让收入                                 | 240000    |  |  |  | 72000    | 168000    |
|     | 出让比例                                   | 100.00%   |  |  |  | 30.00%   | 70.00%    |
|     | 居住/商住出让价格                              |           |  |  |  | 300      | 300       |
|     | 腾出可出让土地亩数                              | 约800.00   |  |  |  | 约240     | 约560      |
| 2   | 土地出让税费                                 | 21833.34  |  |  |  | 6550.00  | 15283.34  |
| 2.1 | 上缴省财政费用（3%）                            | 7200.00   |  |  |  | 2160     | 5040      |
| 2.2 | 国有土地收益资金（2%）                           | 4800.00   |  |  |  | 1440     | 3360      |
| 2.3 | 农业土地开发资金<br>（20元/m <sup>2</sup> ）      | 1066.67   |  |  |  | 320.00   | 746.67    |
| 2.4 | 廉租住房保障资金（3%）                           | 7200.00   |  |  |  | 2160     | 5040      |
| 2.5 | 社保基金（8250元/亩）                          | 660.00    |  |  |  | 198      | 462       |
| 2.6 | 新增建设用地土地有偿<br>使用费（14元/m <sup>2</sup> ） | 746.67    |  |  |  | 224.00   | 522.67    |
| 2.7 | 土地出让业务费<br>（0.2万元/亩）                   | 160.00    |  |  |  | 48       | 112       |
| 3   | 土地出让收益（1-2-3）                          | 218166.66 |  |  |  | 65450.00 | 152716.66 |
| 4   | 教育资金（10%）                              | 21816.67  |  |  |  | 6545.00  | 15271.67  |
| 5   | 农田水利建设资金（10%）                          | 21816.67  |  |  |  | 6545.00  | 15271.67  |
| 6   | 土地出让净收入（3-4-5）                         | 174533.33 |  |  |  | 52360.00 | 122173.33 |

### 6.3项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期

内可用于偿还债券本息的项目相关收益为174533.33万元；计算的本息覆盖倍数为1.30倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表6-5 项目本息覆盖倍数计算表**

| 序号 | 项目             |           | 计算期    |         |         |         |           |          |          |          |
|----|----------------|-----------|--------|---------|---------|---------|-----------|----------|----------|----------|
|    |                | 合计        | 1      | 2       | 3       | 4       | 5         | 6        | 7        | 8        |
| 1  | 债券还本付息         | 133925.00 | 261.00 | 1044.00 | 2566.50 | 4785.00 | 10785.00  | 22524.00 | 38741.00 | 53218.50 |
| 2  | 当期发行债券         | 110000    | 6000   | 18000   | 35000   | 51000   |           |          |          |          |
| 3  | 债券还本           | 110000    |        |         |         |         | 6000      | 18000    | 35000    | 51000    |
| 4  | 付息             | 23925.00  | 261.00 | 1044.00 | 2566.50 | 4785.00 | 4785.00   | 4524.00  | 3741.00  | 2218.50  |
| 5  | 期末债券余额         |           | 6000   | 24000   | 59000   | 110000  | 104000    | 86000    | 51000    | 0        |
| 6  | 预期总收入          | 174533.33 |        |         |         | 52360   | 122173.33 |          |          |          |
| 7  | 预期收入对债券本息的覆盖倍数 | 1.30      |        |         |         |         |           |          |          |          |

## 6.4总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益174533.33万元，应付债券本金及利息合计133925.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第七章 风险分析

### 7.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

### 7.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目社会风险主要指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施

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

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

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

### 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

# 许昌市本级示范区清廉寨安置小区 棚户区改造项目实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：2020 年 3 月



# 目录

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| <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 建设内容及规模 .....              | 1        |
| 1.6 建设期 .....                  | 2        |
| 1.7 项目总投资 .....                | 2        |
| 1.8 主管部门责任 .....               | 2        |
| 1.9 事前绩效评估情况 .....             | 2        |
| <b>第二章 项目社会效益 .....</b>        | <b>3</b> |
| 2.1 社会效益 .....                 | 3        |
| 2.2 经济效益 .....                 | 5        |
| <b>第三章 项目投资估算与资金筹措 .....</b>   | <b>5</b> |
| 3.1 估算范围 .....                 | 5        |
| 3.2 估算说明 .....                 | 5        |
| 3.3 投资估算 .....                 | 7        |
| 3.4 资金筹措计划 .....               | 7        |
| 3.5 项目资金保障措施 .....             | 7        |
| <b>第四章 项目专项债券融资方案 .....</b>    | <b>8</b> |
| 4.1 编制依据 .....                 | 8        |
| 4.2 债券规模和期限安排 .....            | 8        |
| 4.3 投资者保护措施 .....              | 8        |
| 4.4 还款保障计划 .....               | 9        |
| <b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....</b> | <b>9</b> |
| 5.1 项目预期收入 .....               | 9        |
| 5.2 项目预期收益融资平衡分析 .....         | 11       |
| 5.3 结论 .....                   | 15       |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第六章 风险分析 .....                  | 15 |
| 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....      | 15 |
| 6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施 ..... | 16 |

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

### 1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

### 1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

### 1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

### 1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

#### （1）征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839.00 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300.00 m<sup>2</sup>，其中住宅用房建筑面积 658,600.00 m<sup>2</sup>，营业用房建筑面积 259,700.00 m<sup>2</sup>；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265,200.00 m<sup>2</sup>，其中住宅房屋建筑面积 232,300.00 m<sup>2</sup>，营业房屋建筑面积 32,900.00 m<sup>2</sup>；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300.00 m<sup>2</sup>，其中住宅房屋建筑面积 292,100.00 m<sup>2</sup>，营业房屋建筑面积 126,200.00 m<sup>2</sup>；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑

面积 234,800.00 m<sup>2</sup>，其中住宅房屋建筑面积 134,200.00 m<sup>2</sup>，营业房屋建筑面积 100,600.00 m<sup>2</sup>；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

## **（2）安置小区建设**

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351.00 m<sup>2</sup>（合 239.00 亩），绿线用地总面积 146,219.00 m<sup>2</sup>（合 219.30 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 417,632.00 m<sup>2</sup>（含住宅 382,252.00 m<sup>2</sup>、配套公建 35,380.00 m<sup>2</sup>），地下建筑面积 144,633.00 m<sup>2</sup>。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

## **1.6 建设期**

本项目开工日期为 2019 年 1 月，预计完工日期为 2024 年 12 月。

## **1.7 项目总投资**

本项目建设总投资为 329,285.00 万元。

## **1.8 主管部门责任**

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、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。

## **1.9 事前绩效评估情况**

### **1、事前绩效评估工作开展基本情况**

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，

推动提升债券资金配置效率，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

## 2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

### （1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

### （2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

### （3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造有利于居民改善居住环境和提高生活质量，当前拆迁区域内自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

### （4）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

### （5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城

乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

## **2.2 经济效益**

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

# **第三章 项目投资估算与资金筹措**

## **3.1 估算范围**

本项目投资估算主要考虑征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

## **3.2 估算说明**

### **（1）土地征收补偿**

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号)，按照原河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72号）精神，本项目征地费用由征地补偿安置费和社会保障费组成，其中项目区综合地价为7.73万元/亩；社会保障费为8,250元/亩。

## （2）拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

## （3）安置房建筑工程费

安置房建筑工程费的估算主要依据工程类别、建设规模和相关估算指标，并结合近期市场行情进行综合估算。

## （4）工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取，其中：

**勘察设计费：**根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）的要求进行估算。

**工程监理费：**按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）的要求并结合项目实际进行估算。

**建设单位管理费：**参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第81号）的要求进行估算。

**建设单位临时设施费：**按工程费的0.8%进行估算。

**前期工程咨询费：**根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发〈国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知〉的通知》（豫价房字〔1999〕337号）的要求进行估算。

**招标代理费：**根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》（发改价格〔2011〕534号）规定进行估算。

**环境影响评价费：**根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《国家发

发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）进行估算。

施工图设计审查费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）及《河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工图设计审查收费标准的通知》（豫发改收费〔2004〕1555号）进行估算。

工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8号）进行估算。

地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12号文，按 2.5 元/m<sup>2</sup> 进行估算。

工程保险费：按工程费的 0.25% 进行估算。

安置小区土地取得费：按 85.685 万元/亩计算。

#### （5）基本预备费

按征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费之和的 2% 考虑。

#### （6）建设期利息

本项目债券利率暂按 4.5% 计算。

### 3.3 投资估算

本项目总投资为 329,285.00 万元，其中：建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费 121,332.00 万元，安置房工程费 151,958.00 万元，工程建设其他费 28,031.00 万元，预备费 6,026.00 万元。

### 3.4 资金筹措计划

本项目计划申请发行专项债券 263,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

### 3.5 项目资金保障措施

#### 1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

## 2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

## 3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

# 第四章 项目专项债券融资方案

## 4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；

《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）；

《河南省土地专项资金管理暂行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

## 4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年；于 2024 年 9 月申请使用 3,500.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，期限 5 年。

## 4.3 投资者保护措施

### 1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目，将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财

预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

## 2、积极配合债券存续期内信息披露工作

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

## 4.4 还款保障计划

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

# 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

## 5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取6宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含4宗住宅用地、2宗工业用地。详细情况如下表：

| 序号 | 地块编号   | 所在位置              | 规划用途 | 出让面积<br>(亩) | 成交日期      | 成交价格<br>(万元) | 成交单价<br>(万元/亩) |
|----|--------|-------------------|------|-------------|-----------|--------------|----------------|
| 1  | FD09-1 | 竹林路以东、隆昌路以南       | 住宅   | 35.45       | 2019.9.30 | 14,278.00    | 402.76         |
| 2  | FX16-3 | 示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧 | 住宅   | 55.36       | 2018.4.28 | 27,253.00    | 492.29         |
| 3  | FD09-2 | 魏文路西侧、隆昌路南侧       | 住宅   | 91.79       | 2019.7.12 | 37,269.00    | 406.02         |

| 序号 | 地块编号     | 所在位置               | 规划用途 | 出让面积(亩) | 成交日期       | 成交价格(万元)  | 成交单价(万元/亩) |
|----|----------|--------------------|------|---------|------------|-----------|------------|
| 4  | FD13-2   | 宏腾路南侧、规划道路西侧       | 住宅   | 105.08  | 2019.7.12  | 42,409.00 | 403.59     |
| 5  | 玉兰路(沃特玛) | 示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧 | 工业   | 224.13  | 2017.12.14 | 6,650.00  | 29.67      |
| 6  | DQG-39-1 | 魏武大道以东、隆昌路以南       | 工业   | 126.23  | 2018.12.11 | 3,863.00  | 30.60      |

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，2宗工业用地出让均价为30.14万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、工业用地27.12万元/亩。

许昌市2016-2018年全市生产总值(GDP)增长率分别为8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为7.94%，2019年GDP目标增速为7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期内的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

| 地块编号  | 位置                         | 规划用途 | 可出让面积(亩) | 计划出让时间 | 出让单价(万元/亩) | 出让收入(万元)   |
|-------|----------------------------|------|----------|--------|------------|------------|
| HJ0   | 许开路以北、饮马河两侧                | 住宅   | 169.50   | 第6年    | 456.81     | 77,429.30  |
| HJ7   | 尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。 | 住宅   | 55.00    | 第6年    | 456.81     | 25,124.55  |
| Hg1-2 | 尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。  | 住宅   | 140.00   | 第6年    | 456.81     | 63,953.40  |
| Hg2   | 尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。  | 住宅   | 155.00   | 第7年    | 456.81     | 70,805.55  |
| Hg3   | 尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。   | 住宅   | 319.00   | 第7年    | 456.81     | 145,722.39 |
| Hg4   | 尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。   | 住宅   | 300.00   | 第7年    | 456.81     | 137,043.00 |
| Hg5   | 永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。    | 工业   | 301.00   | 第7年    | 32.32      | 9,728.32   |
| 合计    |                            |      | 1,439.50 |        |            | 520,380.54 |

## 5.2 项目预期收益融资平衡分析

### 1、拟申请使用债券本息情况

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年；于 2024 年 9 月申请使用 3,500.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度     | 期初本金余额     | 本期新增本金     | 本期偿还本金     | 期末本金余额     | 应付利息      | 应付本金及利息    |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 第 1 年  |            | 39,000.00  |            | 39,000.00  | 1,755.00  | 1,755.00   |
| 第 2 年  | 39,000.00  | 26,000.00  |            | 65,000.00  | 2,925.00  | 2,925.00   |
| 第 3 年  | 65,000.00  | 8,600.00   |            | 73,600.00  | 3,312.00  | 3,312.00   |
| 第 4 年  | 73,600.00  | 30,000.00  |            | 103,600.00 | 4,662.00  | 4,662.00   |
| 第 5 年  | 103,600.00 |            | 39,000.00  | 64,600.00  | 4,662.00  | 43,662.00  |
| 第 6 年  | 64,600.00  | 148,400.00 | 26,000.00  | 187,000.00 | 9,585.00  | 35,585.00  |
| 第 7 年  | 187,000.00 |            | 8,600.00   | 178,400.00 | 8,415.00  | 17,015.00  |
| 第 8 年  | 178,400.00 |            | 30,000.00  | 148,400.00 | 8,028.00  | 38,028.00  |
| 第 9 年  | 148,400.00 |            |            | 148,400.00 | 6,678.00  | 6,678.00   |
| 第 10 年 | 148,400.00 |            | 148,400.00 |            | 6,678.00  | 155,078.00 |
| 合计     |            | 252,000.00 | 252,000.00 |            | 56,700.00 | 308,700.00 |

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度    | 期初本金余额    | 本期新增本金    | 本期偿还本金 | 期末本金余额    | 应付利息   | 还本付息   |
|-------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
| 第 3 年 |           | 11,000.00 |        | 11,000.00 | 495.00 | 495.00 |
| 第 4 年 | 11,000.00 |           |        | 11,000.00 | 495.00 | 495.00 |
| 第 5 年 | 11,000.00 |           |        | 11,000.00 | 495.00 | 495.00 |

| 年度     | 期初本金余额    | 本期新增本金    | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 应付利息      | 还本付息      |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 第 6 年  | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 7 年  | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 8 年  | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 9 年  | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 10 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 11 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 12 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 13 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 14 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 15 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 16 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 17 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 18 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 19 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 20 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 21 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 22 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 23 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 24 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 25 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 26 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 27 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 28 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 29 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 30 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 31 年 | 11,000.00 |           |           | 11,000.00 | 495.00    | 495.00    |
| 第 32 年 | 11,000.00 |           | 11,000.00 |           | 495.00    | 11,495.00 |
| 合计     |           | 11,000.00 |           |           | 14,850.00 | 25,850.00 |

## 2、收益与融资平衡情况分析

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部

关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

5-2 许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

| 出让时间  | 地块编号  | 规划用途 | 出让面积<br>(亩) | 出让单价<br>(万元/<br>亩) | 出让收入       | 各项计提       |              |              |                   |           |              | 项目收益       | 债券本息       | 覆盖倍数 |
|-------|-------|------|-------------|--------------------|------------|------------|--------------|--------------|-------------------|-----------|--------------|------------|------------|------|
|       |       |      |             |                    |            | 省集中        | 农业土地<br>开发资金 | 国有土地<br>收益基金 | 保障性住<br>房建设资<br>金 | 教育资金      | 农田水利<br>建设资金 |            |            |      |
| 第 6 年 | HJ0   | 住宅   | 169.50      | 456.81             | 77,429.30  | 2,322.88   | 101.70       | 1,548.59     | 2,322.88          | 6,392.33  | 6,392.33     | 58,348.59  | 334,550.00 | 1.19 |
|       | HJ7   | 住宅   | 55.00       | 456.81             | 25,124.55  | 753.74     | 33.00        | 502.49       | 753.74            | 2,074.21  | 2,074.21     | 18,933.16  |            |      |
|       | Hg1-2 | 住宅   | 140.00      | 456.81             | 63,953.40  | 1,918.60   | 84.00        | 1,279.07     | 1,918.60          | 5,279.80  | 5,279.80     | 48,193.53  |            |      |
| 第 7 年 | Hg2   | 住宅   | 155.00      | 456.81             | 70,805.55  | 2,124.17   | 93.00        | 1,416.11     | 2,124.17          | 5,845.49  | 5,845.49     | 53,357.12  |            |      |
|       | Hg3   | 住宅   | 319.00      | 456.81             | 145,722.39 | 4,371.67   | 191.40       | 2,914.45     | 4,371.67          | 12,030.40 | 12,030.40    | 109,812.40 |            |      |
|       | Hg4   | 住宅   | 300.00      | 456.81             | 137,043.00 | 4,111.29   | 180.00       | 2,740.86     | 4,111.29          | 11,313.86 | 11,313.86    | 103,271.84 |            |      |
|       | Hg5   | 工业   | 301.00      | 32.32              | 9,728.32   | 291.85     | 180.60       | 194.57       | 291.85            | 594.49    | 594.49       | 7,580.47   |            |      |
| 合计    |       |      |             |                    | 529,806.51 | 130,309.40 |              |              |                   |           |              | 399,497.11 |            |      |

## 5.3 结论

债券存续期内，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预计出让收入 529,806.51 万元，扣除各项计提 130,309.40 万元，项目收益 399,497.11 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

# 第六章 风险分析

## 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

### （1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

### （2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

## 6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

### （1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

### （2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

### （3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

# 许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目

## 实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：

2020 年 4 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 建设内容及规模              | 1         |
| 1.6 建设期                  | 2         |
| 1.7 项目总投资                | 2         |
| 1.8 主要技术经济指标             | 2         |
| 1.9 主管部门责任               | 2         |
| 1.10 事前绩效评估情况            | 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                 | 5         |
| <b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1 估算范围                 | 5         |
| 3.2 估算说明                 | 6         |
| 3.3 投资估算                 | 8         |
| 3.4 资金筹措计划               | 8         |
| 3.5 项目资金保障措施             | 8         |
| <b>第四章 项目专项债券融资方案</b>    | <b>8</b>  |
| 4.1 编制依据                 | 8         |
| 4.2 债券规模和期限安排            | 9         |
| 4.3 投资者保护措施              | 9         |
| 4.4 还款保障计划               | 9         |
| <b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> | <b>10</b> |
| 5.1 项目预期收入               | 10        |
| 5.2 项目净收益                | 11        |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 5.3 项目预期收益融资平衡分析 .....          | 13        |
| 5.4 结论 .....                    | 14        |
| <b>第六章 风险分析 .....</b>           | <b>14</b> |
| 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....      | 14        |
| 6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施 ..... | 15        |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目。

## 1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

## 1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

## 1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区宋庄社区。

## 1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

### （1）征地拆迁

本项目共征收宋庄社区集体土地面积共计 485.00 亩，其中集体建设用地面积 263.24 亩，农用地面积 221.76 亩；拟拆迁总建筑面积 94,100.00 m<sup>2</sup>，其中居住用房建筑面积 86,100.00 m<sup>2</sup>，营业用房建筑面积 8,000.00 m<sup>2</sup>，涉及宋庄社区 379 户，1,160 人。

### （2）安置小区建设

项目回迁安置小区位于文峰北路以东，宏通路以西，宏腾路以南，隆昌路以北的 FX15-2 号地块内。安置类型为就地安置，小区红线用地面积 39,185.00 m<sup>2</sup>（合 58.8 亩），绿线用地面积 33,997.00 m<sup>2</sup>（合 51 亩），总建筑面积 110,578.00 m<sup>2</sup>，其中安置住宅总建筑面积 75,800.00 m<sup>2</sup>、配套公建 7,580.00 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 27,198.00 m<sup>2</sup>；安置房套数 758 套。

1.6 建设期

本项目开工日期为 2020 年 1 月，预计完工日期为 2024 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 68,537.00 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目的技术经济指标如表 1-1 所示：

1-1 主要技术经济指标

| 序号  | 指标名称      | 单位 | 数据         | 备注            |
|-----|-----------|----|------------|---------------|
| 1   | 征地面积      | 亩  | 485.00     | 村庄占地 263.24 亩 |
| 2   | 征收户数      | 户  | 379        |               |
| 3   | 拆迁总建筑面积   | m² | 94,100.00  |               |
| 3.1 | 住宅建筑面积    | m² | 86,100.00  |               |
| 3.2 | 住改商建筑面积   | m² | 8,000.00   |               |
| 4   | 安置小区总建筑面积 | m² | 110,578.00 |               |
| 4.1 | 地上建筑面积    | m² | 83,380.00  |               |
| 1)  | 安置住宅建筑面积  | m² | 75,800.00  |               |
| 2)  | 配套公建建筑面积  | m² | 7,580.00   |               |
| 4.2 | 地下建筑面积    | m² | 27,198.00  |               |
| 5   | 安置类型      | /  | 就地         |               |

1.9 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、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。

### 1.10 事前绩效评估情况

#### 1、事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

#### 2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

#### （1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

#### （2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

#### （3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造有利于居民改善居住环境和提高生活质量，当前拆迁区域内自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

#### （4）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

#### （5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

## 2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑土地征收补偿费、拆迁补偿费、安置小区工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

### 3.2 估算说明

#### 1、土地征收补偿

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号),按照原河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》(豫劳社办〔2008〕72号)精神,本项目征地费用由征地补偿安置费和社会保障费组成,其中项目区综合地价为7.73万元/亩;社会保障费为8,250元/亩。

青苗补偿费:以农用地面积为基数暂按0.4万元/亩进行计算。

##### (1) 相关税费:

1) 耕地占用税:根据河南省人民政府《关于调整〈河南省(耕地占用税暂行条例)实施办法〉的通知》,结合实际情况,本项目按照22元/m<sup>2</sup>进行计算。

2) 耕地开垦费:暂按15万元/亩进行计算。

3) 新增建设用地土地有偿使用费:根据《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)及《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),在农用地和未利用地转为建设用地时,按20元/m<sup>2</sup>的征收标准,收取新增建设用地土地有偿使用费。

##### (2) 拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

##### (3) 安置小区工程费

安置小区工程费的估算主要依据工程类别、建设规模和相关估算指标,并结合近期市场行情进行综合估算。

##### (4) 工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取,其中:

1) 勘察设计费:根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号),参考原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号)的要求进行估算。

2) 工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）的要求并结合项目实际进行估算。

3) 建设单位管理费：参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第81号）的要求进行估算。

4) 建设单位临时设施费：按工程费的0.8%进行估算。

5) 前期工程咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发<国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知>的通知》（豫价房字〔1999〕337号）的要求进行估算。

6) 招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》（发改价格〔2011〕534号）规定进行估算。

7) 环境影响评价费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）进行估算。

8) 施工图设计审查费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）及《河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工图设计审查收费标准的通知》（豫发改收费〔2004〕1555号）进行估算。

9) 工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8号）进行估算。

10) 地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12号文，按2.5元/m<sup>2</sup>进行估算。

11) 工程保险费：按工程费的0.25%进行估算。

12) 安置小区土地取得费：按 80 万元/亩计算。

(5) 基本预备费

按土地征收补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费之和的 2%考虑。

### 3.3 投资估算

本项目总投资为 68,537.00 万元。其中征地补偿费 8,186.00 万元，拆迁补偿费 16,673.00 万元，安置房工程费 30,027.00 万元，工程建设其他费 6,384.00 万元，基本预备费 1,225.00 万元。

### 3.4 资金筹措计划

本项目计划申请专项债券资金 54,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

### 3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号）；

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

## 4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用债券资金总额 54,000.00 万元，其中：2021 年已申请使用专项债券资金 5,000.00 万元，期限 5 年；2022 年已申请使用专项债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；2023 年已申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，期限 5 年；2024 年拟申请专项债券资金 35,000.00 万元，其中本次拟申请专项债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年。

## 4.3 投资者保护措施

### 1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目，将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

### 2、积极配合债券存续期内信息披露工作

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

## 4.4 还款保障计划

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应

当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 8 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、4 宗商服用地。详细情况如下表：

| 序号 | 地块编号    | 所在位置               | 规划用途 | 出让面积(亩) | 成交日期       | 成交价格(万元)  | 成交单价(万元/亩) |
|----|---------|--------------------|------|---------|------------|-----------|------------|
| 1  | FD09-1  | 竹林路以东、隆昌路以南        | 住宅   | 35.45   | 2019.9.30  | 14,278.00 | 402.76     |
| 2  | FX16-3  | 示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧  | 住宅   | 55.36   | 2018.4.28  | 27,253.00 | 492.29     |
| 3  | FD09-2  | 魏文路西侧、隆昌路南侧        | 住宅   | 91.79   | 2019.7.12  | 37,269.00 | 406.02     |
| 4  | FD13-2  | 宏腾路南侧、规划道路西侧       | 住宅   | 105.08  | 2019.7.12  | 42,409.00 | 403.59     |
| 5  | FD05-1b | 西至芙蓉大道，南至永兴东路      | 商服   | 22.3    | 2017.12.14 | 4,585.00  | 205.61     |
| 6  | FD11-3  | 竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西 | 商服   | 60.62   | 2018.4.4   | 12,532.00 | 206.73     |
| 7  | FX06-07 | 文峰北路东侧，规划道路南侧      | 商服   | 10.8    | 2018.4.28  | 4,301.00  | 398.24     |
| 8  | FD07-3b | 宏腾路北侧、竹林路东侧        | 商服   | 15.6    | 2018.4.28  | 3,223.00  | 206.60     |

经测算，4 宗住宅用地出让均价为 426.17 万元/亩，4 宗商服用地出让均价为 254.30 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的的增长，即土地价格增长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到 2023 年以后不再增长。根据本项目所

涉及土地的出让计划，对应地块预计在 2024-2025 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

表 5-1 许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目预期土地出让收入

| 地块编号   | 位置                           | 规划用途 | 可出让面积（亩） | 计划出让年份 | 出让单价（万元/亩） | 出让收入（万元）   |
|--------|------------------------------|------|----------|--------|------------|------------|
| FX05   | 文峰路以东，永兴路以北，                 | 商服   | 55.00    | 2024 年 | 257.16     | 14,992.45  |
| FX06   | 宏腾路以北，文峰北路以东                 | 商服   | 80.00    | 2024 年 | 257.16     | 21,807.20  |
| FX15-1 | 隆昌路以北，宏腾路以南，<br>兰亭路以西，文峰北路以东 | 住宅   | 58.80    | 2024 年 | 456.81     | 26,860.43  |
| FX17   | 宏腾路以北，永兴路以南，<br>文峰北路以西，恒丰路以东 | 住宅   | 193.50   | 2025 年 | 456.81     | 88,392.74  |
| 合计     |                              |      | 387.30   |        |            | 152,052.82 |

5.2 项目净收益

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。项目净收益如表 5-2。

5-2 许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

| 年度     | 出让地块   | 规划用途 | 出让面积<br>(亩) | 出让单价<br>(万元/亩) | 出让收入       | 各项计提     |              |              |               |           |              |           | 项目净收益<br>(出让收入-<br>各项计提) |
|--------|--------|------|-------------|----------------|------------|----------|--------------|--------------|---------------|-----------|--------------|-----------|--------------------------|
|        |        |      |             |                |            | 省集中      | 农业土地<br>开发资金 | 国有土地<br>收益基金 | 保障性住房<br>建设资金 | 教育资<br>金  | 农田水利<br>建设资金 | 合计        |                          |
| 2024 年 | FX05   | 商服   | 55.00       | 272.59         | 14,992.45  | 449.77   | 33.00        | 299.85       | 449.77        | 1,172.36  | 1,172.36     | 3,577.11  | 11,415.34                |
|        | FX06   | 商服   | 80.00       | 272.59         | 21,807.20  | 654.22   | 48.00        | 436.14       | 654.22        | 1,705.25  | 1,705.25     | 5,203.08  | 16,604.12                |
|        | FX15-1 | 住宅   | 58.80       | 456.81         | 26,860.43  | 805.81   | 35.28        | 537.21       | 805.81        | 2,304.08  | 2,304.08     | 6,792.27  | 20,068.16                |
| 2025 年 | FX17   | 住宅   | 193.50      | 456.81         | 88,392.74  | 2,651.78 | 116.10       | 1,767.85     | 2,651.78      | 7,582.30  | 7,582.30     | 22,352.11 | 66,040.63                |
| 合计     |        |      | 387.30      |                | 152,052.82 | 4,561.58 | 232.38       | 3,041.05     | 4,561.58      | 12,763.99 | 12,763.99    | 37,924.57 | 114,128.25               |

### 5.3 项目预期收益融资平衡分析

#### 1、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目拟申请使用债券资金总额 54,000.00 万元，其中：2021 年已申请使用专项债券资金 5,000.00 万元，期限 5 年；2022 年已申请使用专项债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；2023 年已申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，期限 5 年；2024 年拟申请专项债券资金 35,000.00 万元，其中本次拟申请专项债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度     | 期初本金余额    | 本期新增本金    | 本期偿还本金    | 期末本金余额    | 应付利息      | 应付本金及利息   |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2021 年 |           | 5,000.00  |           | 5,000.00  |           |           |
| 2022 年 | 5,000.00  | 2,000.00  |           | 7,000.00  | 225.00    | 225.00    |
| 2023 年 | 7,000.00  | 12,000.00 |           | 19,000.00 | 315.00    | 315.00    |
| 2024 年 | 19,000.00 | 35,000.00 |           | 54,000.00 | 855.00    | 855.00    |
| 2025 年 | 54,000.00 |           |           | 54,000.00 | 2,430.00  | 2,430.00  |
| 2026 年 | 54,000.00 |           | 5,000.00  | 49,000.00 | 2,430.00  | 7,430.00  |
| 2027 年 | 49,000.00 |           | 2,000.00  | 47,000.00 | 2,205.00  | 4,205.00  |
| 2028 年 | 47,000.00 |           | 12,000.00 | 35,000.00 | 2,115.00  | 14,115.00 |
| 2029 年 | 35,000.00 |           | 35,000.00 |           | 1,575.00  | 36,575.00 |
| 合计     |           | 54,000.00 | 54,000.00 |           | 12,150.00 | 66,150.00 |

#### 2、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表所示：

| 年度     | 债券本息支付（万元） |          |          | 项目净收益（万元） |
|--------|------------|----------|----------|-----------|
|        | 本金         | 利息       | 本息合计     |           |
| 2021 年 |            |          |          |           |
| 2022 年 |            | 225.00   | 225.00   |           |
| 2023 年 |            | 315.00   | 315.00   |           |
| 2024 年 |            | 855.00   | 855.00   | 48,087.62 |
| 2025 年 |            | 2,430.00 | 2,430.00 | 66,040.63 |
| 2026 年 | 5,000.00   | 2,430.00 | 7,430.00 |           |

| 年度     | 债券本息支付（万元） |           |           | 项目净收益<br>（万元） |
|--------|------------|-----------|-----------|---------------|
|        | 本金         | 利息        | 本息合计      |               |
| 2027 年 | 2,000.00   | 2,205.00  | 4,205.00  |               |
| 2028 年 | 12,000.00  | 2,115.00  | 14,115.00 |               |
| 2029 年 | 35,000.00  | 1,575.00  | 36,575.00 |               |
| 合计     | 54,000.00  | 12,150.00 | 66,150.00 | 114,128.25    |
| 本息覆盖倍数 | 1.73       |           |           |               |

## 5.4 结论

本项目计划申请使用专项债券资金 54,000.00 万元，假设债券利率为 4.5%，债券存续年度内应还本付息共计 66,150.00 万元。经评估，本项目预期偿债覆盖率为 1.73，本项目预期能够实现项目收益融资自求平衡。

# 第六章 风险分析

## 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

### （1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

### （2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在

对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

## 6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

### （1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

### （2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

### （3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

# 商丘市城乡一体化示范区和悦新城 (二期)西地块棚户区改造工程 实施方案



日期：二〇二一年二月

# 目 录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第一章项目概况 .....           | 1  |
| 1.1 项目名称 .....          | 1  |
| 1.2 项目单位 .....          | 1  |
| 1.3 项目性质 .....          | 1  |
| 1.4 建设地点 .....          | 1  |
| 1.5 建设规模及内容 .....       | 1  |
| 1.6 建设期 .....           | 2  |
| 1.7 项目总投资 .....         | 2  |
| 1.8 主要技术经济指标 .....      | 2  |
| 1.9 主管部门责任 .....        | 3  |
| 第二章 项目社会经济效益 .....      | 4  |
| 2.1 社会效益 .....          | 4  |
| 2.2 经济效益 .....          | 5  |
| 2.3 公益性 .....           | 6  |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 .....   | 7  |
| 3.1 估算范围 .....          | 7  |
| 3.2 估算说明 .....          | 7  |
| 3.3 投资估算 .....          | 8  |
| 3.4 资金筹措计划 .....        | 8  |
| 3.5 项目资金保障措施 .....      | 9  |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....    | 10 |
| 4.1 编制依据 .....          | 10 |
| 4.2 债券使用计划 .....        | 10 |
| 4.3 债券信息披露 .....        | 11 |
| 4.4 投资者保护措施 .....       | 11 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 ..... | 13 |
| 5.1 应付债券本息情况 .....      | 13 |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 5.2 经营现金流入 .....                | 13        |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 .....              | 17        |
| 5.4 结论 .....                    | 18        |
| <b>第六章 风险分析 .....</b>           | <b>19</b> |
| 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        |
| <b>第七章事前绩效评估 .....</b>          | <b>21</b> |
| 7.1 评估方法 .....                  | 21        |
| 7.2 评估内容 .....                  | 22        |
| 7.3 评估结论 .....                  | 22        |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程。

## 1.2 项目单位

商丘云新城市建设发展有限公司。

## 1.3 项目性质

有一定收益的公益项目。

## 1.4 建设地点

本项目建设地点位于商丘市城乡一体化示范区盛汉路以东、兴唐路以西、方域路以南、宋城路以北。

## 1.5 建设规模及内容

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程，总用地面积 127,065.70 平方米（约合 190.60 亩），规划用地面积 92,842.56 平方米（139.26 亩），总建筑面积 335,713.00 平方米，包括地上总建筑面积：250,010.00 平方米，其中：住宅 244,668.00 平方米，配套物业管理及其他建筑面积 5,342.00 平方米；地下总建筑面积 85,703.00 平方米；容积率 2.69；建筑密度 12.00%；绿地率 36.00%。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室文件（豫保安居办〔2020〕2 号）本项目拆迁安置区域位于盛汉路以东、兴唐路以西、方域路以南、宋城路以北。商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）以及商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程两个项目的拆迁安置工作同时进行，详细数据见下表：

| 自然村 | 占地面积（m <sup>2</sup> ） | 征收房屋面积（m <sup>2</sup> ） | 征收户数（户） | 征收人数 |
|-----|-----------------------|-------------------------|---------|------|
| 邬庄  | 13,340.00             | 43,480.00               | 259     | 735  |
| 孙庄  | 72,036.00             | 83,040.00               | 449     | 1257 |
| 刘庄  | 113,390.00            | 85,824.00               | 578     | 1618 |
| 杨大庄 | 206,770.00            | 86,836.00               | 982     | 2749 |
| 唐小楼 | 320,160.00            | 203,526.00              | 437     | 1444 |
| 前张楼 | 140,070.00            | 103,694.00              | 154     | 678  |
| 陈庄  | 66,700.00             | 74,000.00               | 138     | 316  |
| 合计  | 932,466.00            | 680,400.00              | 2997    | 8797 |

拆迁补偿标准按照商丘市城乡一体化示范区管理委员会关于印发示范区京九新城二期棚户区改造项目征收补偿方案的通知（商示管〔2018〕259号）以及商丘市城乡一体化示范区管理委员会关于调整示范区国家建设征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知（商示管〔2018〕32号）的规定执行。

### 1.6 建设期

项目建设期 24 个月，实际开工日期 2020 年 11 月，因疫情原因，预计完工日期 2024 年 12 月。

### 1.7 项目总投资

该项目计划总投资约为 114,658.00 万元，其中：工程建设费用 78,610.47 万元；工程建设其他费用 30,588.29 万元；基本预备费 5,459.24 万元。

### 1.8 主要技术经济指标

| 序号 | 项目     | 单位             | 数值         | 备注       |
|----|--------|----------------|------------|----------|
| 1  | 总用地面积  | m <sup>2</sup> | 127,065.70 | 190.60 亩 |
| 2  | 规划用地面积 | m <sup>2</sup> | 92,842.56  | 139.26 亩 |
| 3  | 总建筑面积  | m <sup>2</sup> | 335,713.00 |          |

|    |         |           |                |            |                      |
|----|---------|-----------|----------------|------------|----------------------|
| 4  | 地上建筑面积  |           | m <sup>2</sup> | 250,010.00 |                      |
| 5  | 其中      | 住宅        | m <sup>2</sup> | 244,668.00 | 19栋，均为26层            |
|    |         | 配套物业管理及其他 | m <sup>2</sup> | 5,342.00   |                      |
| 6  | 地下总建筑面积 |           | m <sup>2</sup> | 85,703.00  | 含设备用房                |
| 7  | 容积率     |           | —              | 2.69       | <2.70                |
| 8  | 建筑基底面积  |           | m <sup>2</sup> | 11,409.00  |                      |
| 9  | 建筑密度    |           | %              | 12%        | <25%                 |
| 10 | 绿地率     |           | %              | 36%        | >35%                 |
| 11 | 建筑高度    |           | m              | 76.9       | <80m                 |
| 12 | 总户数     |           | 户              | 2,178.00   |                      |
| 13 | 居住总人数   |           | 人              | 6,970.00   | 3.2人/户               |
| 14 | 机动车停车位  |           | 辆              | 2,227.00   |                      |
| 15 | 其中      | 住宅停车位     | 辆              | 2,178.00   | 1辆/户                 |
|    |         | 商业停车位     | 辆              | 26.00      | 1辆/100m <sup>2</sup> |
|    |         | 配套停车位     | 辆              | 23.00      | 1辆/100m <sup>2</sup> |
| 16 | 非机动车停车位 |           | 辆              | 2,567.00   |                      |
| 17 | 其中      | 住宅停车位     | 辆              | 2,178.00   | 1辆/户                 |
|    |         | 商业停车位     | 辆              | 207.00     | 8辆/100m <sup>2</sup> |
|    |         | 配套停车位     | 辆              | 182.00     | 8辆/100m <sup>2</sup> |

## 1.9 主管部门责任

项目主管单位是商丘市示范区住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位商丘云新城市建设发展有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 第二章 项目社会效益

本项目的实施将不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平，是经济发展的出发点和归宿，也是扩大内需、保证经济持续增长的动力。

《商丘市国民经济和社会发展第十三个五年（2016—2020年）规划纲要》提出：

“十三五”时期要把不断提高人民生活水平，作为一切工作的出发点和落脚点，力争在提高人民生活质量、改善居住环境、创造发展机会等方面迈出更大步伐，使社会发展综合水平迈向新的台阶，让人民生活得更加方便、健康和幸福。通过本项目的建设，有利于解决项目所在区低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高该地区居民的生活水平和生活质量

### 2.1 社会效益

随着本项目棚户区改造项目的实施，将会给商丘市带来重大社会效益。

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

2.项目建设有利于拉动商丘市投资和消费，加速商丘房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。

通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使商丘市城市土地实现集约高效利用，进一步提升商丘城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

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

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

## **2.2 经济效益**

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

根据调查，当地的居民对拆迁安置非常支持，他们普遍认为商丘市

生态食品产业园1#地块安置工程的实施，将极大地改善他们目前的生活环境，增加他们的就业机会及择业机会，从而提高收入，改善生活状况。其次，项目必然伴随大量征地拆迁安置，而广大居民按照国家相关政策，将会获得大量现金，是拆迁安置的直接受益者，因此该群体对项目实施普遍持欢迎态度。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

### **2.3 公益性**

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

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

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

项目投资估算内容包括建筑工程费、工程建设及其他费、基本预备费等。

### 3.2 估算说明

1.建筑工程参照当地类似工程扩大指标，并根据本工程特点估列，估算中所采用的不同年份价格资料，均调整到当前水平。设备购置参照厂家报价和类似工程设备价格，并考虑必要的运杂费进行估列。

2.工程建设其它费用取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部财建〔2002〕394号及豫财建〔2002〕125号文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文规定计入；

（3）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

（4）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文规定计入；

（5）建设项目的期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283号规定计入；

（6）招标代理费：按国家计委价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文规定计入；

(7) 施工图预算编制费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

(8) 施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

(9) 人防易地建设费根据《河南省人民防空办公室河南省发展和改革委员会河南省监察厅河南省财政厅河南省住房和城乡建设厅关于规范人防工程建设有关问题的通知》（豫防办〔2009〕100 号）收取及商丘市人防工程建设暨易地建设费征收管理办法。

(10) 安全评估收费按国家相关标准收取。

3、基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按第一、二部分之和的 5%计入。

### **3.3 投资估算**

该项目计划总投资约为 114,658.00 万元，其中：工程建设费用 78,610.47 万元；工程建设其他费用 30,588.29 万元；基本预备费 5,459.24 万元。

### **3.4 资金筹措计划**

#### **(1) 资金筹措计划**

该项目总投资 114,658.00 万元。其中：财政预算资金 22,958.00 万元；申请政府专项债券资金 91,700.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 91,700.00 万元，2021 年已使用 13,550.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 26,500.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金总额 51,650.00 万元，2024 年已使用 7,100.00 万元，本次申请使用债券资金 7,900.00 万元。

## （2）项目建设投资计划

根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：万元

| 年度     | 专项债券资金    | 财政预算安排资金  |
|--------|-----------|-----------|
| 2021 年 | 13,550.00 | 12,958.00 |
| 2022 年 | 26,500.00 | 5,000.00  |
| 2024 年 | 51,650.00 | 5,000.00  |
| 合计     | 91,700.00 | 22,958.00 |

### 3.5 项目资金保障措施

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

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额91,700.00万元，其中，2021年已使用债券资金13,550.00万元；2022年计划申请使用债券资金总额26,500.00万元，已使用债券资金26,500.00万元；2024年计划申请使用债券资金总额51,650.00万元，2024年已使用7,100.00万元，本次申请使用债券资金7,900.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期

每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

### **4.3 债券信息披露**

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

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

### **4.4 投资者保护措施**

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

#### **（1）适度申请和使用债券资金**

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 91,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

| 年度    | 期初<br>本金余<br>额 | 当期新<br>增本金 | 当期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率    | 应付利息      | 应付本息<br>合计 |
|-------|----------------|------------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 第 1 年 |                | 13,550.00  |            | 13,550.00  | 4.50% | 609.75    | 609.75     |
| 第 2 年 | 13,550.00      | 26,500.00  |            | 40,050.00  | 4.50% | 1,802.25  | 1,802.25   |
| 第 3 年 | 40,050.00      |            |            | 40,050.00  | 4.50% | 1,802.25  | 1,802.25   |
| 第 4 年 | 40,050.00      | 51,650.00  |            | 91,700.00  | 4.50% | 1,802.25  | 1,802.25   |
| 第 5 年 | 91,700.00      |            | 13,550.00  | 78,150.00  | 4.50% | 4,126.50  | 17,676.50  |
| 第 6 年 | 78,150.00      |            | 26,500.00  | 51,650.00  | 4.50% | 3,516.75  | 30,016.75  |
| 第 7 年 | 51,650.00      |            |            | 51,650.00  | 4.50% | 2,324.25  | 2,324.25   |
| 第 8 年 | 51,650.00      |            | 51,650.00  | 0.00       | 4.50% | 2,324.25  | 53,974.25  |
| 合计    |                | 91,700.00  | 91,700.00  |            |       | 18,308.25 | 110,008.25 |

### 5.2 经营现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

## 2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 620.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第三年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

| 序号 | 土地用途   | 出让面积<br>(亩) | 出让价款<br>(万元) | 亩均价格<br>(万元) | 成交时间      | 出让面积<br>(公顷) |
|----|--------|-------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| 1  | 城镇住宅用地 | 89.87       | 28,480.09    | 316.90       | 2019/7/31 | 5.9913       |
| 2  | 城镇住宅用地 | 109.71      | 34,064.96    | 310.51       | 2019/7/9  | 7.3138       |
| 3  | 城镇住宅用地 | 57.86       | 20,251.00    | 350.02       | 2019/7/9  | 3.8571       |
| 4  | 城镇住宅用地 | 17.12       | 5,992.00     | 350.06       | 2019/7/9  | 1.1411       |
| 5  | 城镇住宅用地 | 52.28       | 14,902.43    | 285.07       | 2019/5/27 | 3.4851       |

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

| 项目         | 债券存续期  |        |            | 合计         |
|------------|--------|--------|------------|------------|
|            | 第一年    | 第二年    | 第三年        |            |
| 出让面积（亩）    |        |        | 620.00     | 620.00     |
| 出让单价（万元/亩） | 322.51 | 322.51 | 322.51     |            |
| 出让收入（万元）   |        |        | 199,956.20 | 199,956.20 |

## 3.政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让收入的3.00%提取。

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款\*2.00%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35.00元/平方米\*30.00%

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

根据财综〔2004〕49号，示范区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积\*24.00元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24.00元/平方米。

(5) 土地出让业务费：按照土地出让收入的 2.00% 计提。

(6) 保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3.00%

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

(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）\*10.00%

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

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

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

#### 4. 土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

| 序号       | 项目                           | 第三年               | 合计                | 备注           |
|----------|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>出让土地收入</b>                | <b>199,956.20</b> | <b>199,956.20</b> |              |
| 1.1      | 其中：土地出让面积（亩）                 | 620.00            | 620.00            |              |
| 1.2      | 土地出让价格                       | 322.51            | 322.51            |              |
| <b>2</b> | <b>政策性基金及费用</b>              | <b>21,421.61</b>  | <b>21,421.61</b>  |              |
| 2.1      | 其中：上解省财政费用                   | 5,998.69          | 5,998.69          | 土地出让收入的 3%   |
| 2.2      | 国有土地收益基金                     | 3,999.12          | 3,999.12          | 土地出让收入的 2%   |
| 2.3      | 农业土地开发资金                     | 434.00            | 434.00            | 35 元/平方米*30% |
| 2.4      | 新增建设用地有偿使用费                  | 991.99            | 991.99            | 24 元/平方米     |
| 2.5      | 土地出让业务费                      | 3,999.12          | 3,999.12          | 土地出让收入的 2%   |
| 2.6      | 保障性安居工程资金                    | 5,998.69          | 5,998.69          | 土地出让收入的 3%   |
| <b>3</b> | <b>土地收益提取各类资金</b>            | <b>35,706.92</b>  | <b>35,706.92</b>  |              |
| 3.1      | 其中：教育资金                      | 17,853.46         | 17,853.46         | 土地出让收益的 10%  |
| 3.2      | 农田水利建设资金                     | 17,853.46         | 17,853.46         | 土地出让收益的 10%  |
| <b>4</b> | <b>用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）</b> | <b>142,827.67</b> | <b>142,827.67</b> |              |

### 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142,827.67万元，计算的本息覆盖倍数为1.30倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度    | 本息支付 |          |          | 项目收益 |
|-------|------|----------|----------|------|
|       | 偿还本金 | 应付利息     | 本息合计     |      |
| 第 1 年 |      | 609.75   | 609.75   |      |
| 第 2 年 |      | 1,802.25 | 1,802.25 |      |
| 第 3 年 |      | 1,802.25 | 1,802.25 |      |

| 年度     | 本息支付             |                  |                   | 项目收益              |
|--------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|        | 偿还本金             | 应付利息             | 本息合计              |                   |
| 第 4 年  |                  | 1,802.25         | 1,802.25          | 142,827.67        |
| 第 5 年  | 13,550.00        | 4,126.50         | 17,676.50         |                   |
| 第 6 年  | 26,500.00        | 3,516.75         | 30,016.75         |                   |
| 第 7 年  |                  | 2,324.25         | 2,324.25          |                   |
| 第 8 年  | 51,650.00        | 2,324.25         | 53,974.25         |                   |
| 合计     | <b>91,700.00</b> | <b>18,308.25</b> | <b>110,008.25</b> | <b>142,827.67</b> |
| 本息覆盖倍数 |                  |                  |                   | <b>1.30</b>       |

## 5.4 结论

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 110,008.25 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## **第六章 风险分析**

### **6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

### **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，根据相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

#### **（1）流动性风险**

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

#### **（2）税务风险**

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

## 第七章 事前绩效评估

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

### 7.1 评估方法

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

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

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

估。

## 7.2 评估内容

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

## 7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

**综合评估，对该项目“建议予以支持”。**



新区高科棚户区改造（响河新城）项目  
实施方案

日期：二〇二一年三月

# 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 项目性质 .....          | 1  |
| 1.4 建设地点 .....          | 1  |
| 1.5 建设规模及内容 .....       | 1  |
| 1.6 建设期 .....           | 1  |
| 1.7 项目总投资 .....         | 1  |
| 1.8 主要技术经济指标 .....      | 2  |
| 1.9 主管部门责任 .....        | 2  |
| 第二章 项目社会效益 .....        | 3  |
| 2.1 社会效益 .....          | 3  |
| 2.2 经济效益 .....          | 4  |
| 2.3 公益性 .....           | 5  |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 .....   | 6  |
| 3.1 估算范围 .....          | 6  |
| 3.2 估算说明 .....          | 6  |
| 3.3 投资估算 .....          | 7  |
| 3.4 资金筹措计划 .....        | 12 |
| 3.5 项目资金保障措施 .....      | 12 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....    | 13 |
| 4.1 编制依据 .....          | 13 |
| 4.2 债券使用计划 .....        | 13 |
| 4.3 债券信息披露 .....        | 14 |
| 4.4 投资者保护措施 .....       | 14 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 ..... | 16 |
| 5.1 应付债券本息情况 .....      | 16 |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 5.2 经营现金流入 .....                | 16        |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 .....              | 20        |
| 5.4 结论 .....                    | 21        |
| <b>第六章 风险分析 .....</b>           | <b>22</b> |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... | 22        |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....        | 22        |
| 6.3 拆迁安置风险 .....                | 23        |
| <b>第七章 事前绩效评估 .....</b>         | <b>24</b> |
| 7.1 评估方法 .....                  | 24        |
| 7.2 评估内容 .....                  | 25        |
| 7.3 评估结论 .....                  | 25        |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

新区高科棚户区改造（响河新城）项目。

## 1.2 项目单位

商丘华商物流投资有限公司。

## 1.3 项目性质

有一定收益的公益项目。

## 1.4 建设地点

本项目建设地点位于该项目位于商丘市城乡一体化示范区装备制造园区起步区内，位于汇聚九路以南，致富路以北，民生路以东，和谐路以西；民兴路以南，黄河路以北，民生路以东，和谐路以西。

## 1.5 建设规模及内容

该项目为新区高科棚户区改造（响河新城）项目之 B 地块建设项目，该项目规划建设用地面积 210,190.05 平方米，建筑面积 290,548.99 平方米，其中住宅建筑面积 242,533.67 平方米。

## 1.6 建设期

项目建设期 60 个月，实际开工日期 2018 年 1 月，因疫情原因，预计完工日期 2024 年 12 月。

## 1.7 项目总投资

该项目计划总投资约为 121,527.25 万元，其中：工程建设费用 83,853.80 万元；工程建设其他费用 18,320.30 万元；基本预备费 8,173.43 万元；建设期利息 11,169.72 万元；债券发行费用 10.00 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

| 序号\指标 | 项目         |        | 单位             | 数量         |
|-------|------------|--------|----------------|------------|
| 1     | 总建设用地面积    |        | m <sup>2</sup> | 210,190.05 |
| 2     | 项目区可安置住户   |        | 户              | 2,182.00   |
| 3     | 项目建成后可居住人口 |        | 人              | 6,546.00   |
| 4     | 地上建筑面积     |        | m <sup>2</sup> | 290,548.99 |
| 4.1   | 其中         | 住宅建筑面积 | m <sup>2</sup> | 242,533.67 |
| 4.2   |            | 商业面积   | m <sup>2</sup> | 15,100.00  |
| 4.3   |            | 其他服务设施 | m <sup>2</sup> | 1,500.00   |
| 5     | 建设期限       |        | 3年             | 3.00       |
| 6     | 容积率        |        |                | 1.42       |
| 7     | 建筑密度       |        | %              | 22.00      |
| 8     | 绿地面积       |        | %              | 44         |
| 9     | 安置套数       |        | 套              | 2,182.00   |
| 10    | 机动车停车位     |        | 辆              | 2,482.00   |

## 1.9 主管部门责任

项目主管单位是商丘市城乡一体化示范区环保住建局。项目主管部门和项目单位商丘华商物流投资有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 第二章 项目社会效益

本项目的实施将不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平，是经济发展的出发点和归宿，也是扩大内需、保证经济持续增长的动力。

《商丘市国民经济和社会发展第十三个五年（2016—2020年）规划纲要》提出：

“十三五”时期要把不断提高人民生活水平，作为一切工作的出发点和落脚点，力争在提高人民生活质量、改善居住环境、创造发展机会等方面迈出更大步伐，使社会发展综合水平迈向新的台阶，让人民生活得更加方便、健康和幸福。通过本项目的建设，有利于解决项目所在区低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高该地区居民的生活水平和生活质量

### 2.1 社会效益

随着本项目棚户区改造项目的实施，将会给商丘市带来重大社会效益。

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

2.项目建设有利于拉动商丘市投资和消费，加速商丘房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。

通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使商丘市城市土地实现集约高效利用，进一步提升商丘城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

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

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

## **2.2 经济效益**

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

根据调查，当地的居民对拆迁安置非常支持，他们普遍认为商丘市

新区高科棚户区改造（响河新城）项目的实施，将极大地改善他们目前的生活环境，增加他们的就业机会及择业机会，从而提高收入，改善生活状况。其次，项目必然伴随大量征地拆迁安置，而广大居民按照国家相关政策，将会获得大量现金，是拆迁安置的直接受益者，因此该群体对项目实施普遍持欢迎态度。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

## **2.3 公益性**

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

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

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

项目投资估算内容包括建筑工程费、工程建设及其他费、基本预备费等。

### 3.2 估算说明

1.建筑工程参照当地类似工程扩大指标，并根据本工程特点估列，估算中所采用的不同年份价格资料，均调整到当前水平。设备购置参照厂家报价和类似工程设备价格，并考虑必要的运杂费进行估列。

2.工程建设其它费用取费标准如下：

（1）建设单位管理费：按财政部财建〔2002〕394号及豫财建〔2002〕125号文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文规定计入；

（3）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

（4）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文规定计入；

（5）建设项目的期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283号规定计入；

（6）招标代理费：按国家计委价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文规定计入；

(7) 施工图预算编制费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

(8) 施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

(9) 人防易地建设费根据《河南省人民防空办公室河南省发展和改革委员会河南省监察厅河南省财政厅河南省住房和城乡建设厅关于规范人防工程建设有关问题的通知》（豫防办〔2009〕100 号）收取及商丘市人防工程建设暨易地建设费征收管理办法。

(10) 安全评估收费按国家相关标准收取。

3.基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按第一、二部分之和的 5%计入。

### 3.3 投资估算

该项目计划总投资约为 121,527.25 万元，其中：工程建设费用 83,853.80 万元；工程建设其他费用 18,320.30 万元；基本预备费 8,173.43 万元；建设期利息 11,169.72 万元；债券发行费用 10.00 万元。

项目投资估算表入下：

| 序号    | 项目和费用名称  | 估算费用       |
|-------|----------|------------|
| 1     | 工程费用     | 83,853.80  |
| 2     | 工程建设其他费用 | 18,320.30  |
| 3     | 基本预备费    | 8,173.43   |
| 4     | 建设期利息    | 11,169.72  |
| 5     | 债券发行费用   | 10.00      |
| 估算总投资 |          | 121,527.25 |

新区高科棚户区改造项目（响河新城）投资估算表如下：

| 序号    | 项目名称     | 估算金额（万元）  |          |          |      |           | 主要技术经济指标       |            |             | 备注              |
|-------|----------|-----------|----------|----------|------|-----------|----------------|------------|-------------|-----------------|
|       |          | 建筑工程费     | 设备购置费    | 安装工程费    | 其他费用 | 合计        | 单位             | 数量         | 单位价值<br>（元） |                 |
| 1     | 2        | 3         | 4        | 5        | 6    | 7         | 8              | 9          | 10          | 11              |
| 一     | 第一部分工程费用 | 76,579.00 | 4,667.36 | 2,607.44 | 0.00 | 83,853.80 | m <sup>2</sup> |            |             |                 |
| 1     | 建安工程     | 76,225.47 | 3,911.17 | 2,607.44 | 0.00 | 82,744.08 | m <sup>2</sup> | 290,393.51 |             |                 |
| 1.1   | 住宅       | 62,989.33 | 3,052.56 | 2,035.04 | 0.00 | 68,076.93 | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 2810        |                 |
| 1.1.1 | 土建       | 55,721.33 | 0.00     | 0.00     | 0.00 | 55,721.33 | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 2300        |                 |
| 1.1.2 | 装饰       | 7,268.00  | 0.00     | 0.00     | 0.00 | 7,268.00  | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 300         |                 |
| 1.1.3 | 水暖电      | 0.00      | 3,052.56 | 2,035.04 | 0.00 | 5,087.60  | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 210         |                 |
|       | 给排水      | 0.00      | 726.80   | 484.53   | 0.00 | 1,211.33  | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 50          | 含消防、给水、<br>排水管道 |
|       | 采暖       | 0.00      | 872.16   | 581.44   | 0.00 | 1,453.60  | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 60          |                 |
|       | 电气       | 0.00      | 1,017.52 | 678.35   | 0.00 | 1,695.87  | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 70          |                 |
|       | 弱电       | 0.00      | 436.08   | 290.72   | 0.00 | 726.80    | m <sup>2</sup> | 242,266.67 | 30          |                 |
| 1.2   | 商业用房     | 5,249.09  | 228.06   | 152.04   | 0.00 | 5,629.19  | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 3110        |                 |
| 1.2.1 | 土建       | 4,706.08  | 0.00     | 0.00     | 0.00 | 4,706.08  | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 2600        |                 |
| 1.2.2 | 装饰       | 543.01    | 0.00     | 0.00     | 0.00 | 543.01    | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 300         |                 |
| 1.2.3 | 水暖电      | 0.00      | 228.06   | 152.04   | 0.00 | 380.10    | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 210         |                 |
|       | 给排水      | 0.00      | 54.30    | 36.20    | 0.00 | 90.50     | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 50          | 含消防、给水、<br>排水管道 |
|       | 采暖       | 0.00      | 65.16    | 43.44    | 0.00 | 108.60    | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 60          |                 |
|       | 电气       | 0.00      | 76.02    | 50.68    | 0.00 | 126.70    | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 70          |                 |
|       | 弱电       | 0.00      | 32.58    | 21.72    | 0.00 | 54.30     | m <sup>2</sup> | 18,100.32  | 30          |                 |

| 序号    | 项目名称       | 估算金额（万元）  |          |          |           |           | 主要技术经济指标       |           |         | 备注 |
|-------|------------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|----------------|-----------|---------|----|
|       |            | 建筑工程费     | 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） |    |
| 1     | 2          | 3         | 4        | 5        | 6         | 7         | 8              | 9         | 10      | 11 |
| 1.3   | 其他建筑面积     | 7,987.05  | 630.55   | 420.36   | 0.00      | 9,037.96  | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 2850    |    |
| 1.3.1 | 土建         | 7,206.36  | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 7,206.36  | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 2400    |    |
| 1.3.2 | 装饰         | 780.69    | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 780.69    | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 260     |    |
| 1.3.3 | 水暖电        | 0.00      | 630.55   | 420.36   | 0.00      | 1,050.91  | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 190     |    |
|       | 给排水        | 0.00      | 342.30   | 228.20   | 0.00      | 570.50    | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 40      |    |
|       | 采暖         | 0.00      | 72.06    | 48.04    | 0.00      | 120.10    | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 50      |    |
|       | 电气         | 0.00      | 90.08    | 60.05    | 0.00      | 150.13    | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 70      |    |
|       | 弱电         | 0.00      | 126.11   | 84.07    | 0.00      | 210.18    | m <sup>2</sup> | 30,026.52 | 30      |    |
| 2     | 总图         | 353.53    | 756.19   | 0.00     | 0.00      | 1,109.72  | m <sup>2</sup> | 30,231.07 |         |    |
| 2.1   | 供电         | 0.00      | 241.85   | 0.00     | 0.00      | 241.85    | m <sup>2</sup> | 30,231.07 | 80      |    |
| 2.2   | 给排水        | 0.00      | 272.08   | 0.00     | 0.00      | 272.08    | m <sup>2</sup> | 30,231.07 | 90      |    |
| 2.3   | 道路、广场      | 206.42    | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 206.42    | m <sup>2</sup> | 13,761.18 | 150     |    |
| 2.4   | 公共绿化       | 147.11    | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 147.11    | m <sup>2</sup> | 11,316.12 | 130     |    |
| 2.5   | 消防设施       | 0.00      | 242.26   | 0.00     | 0.00      | 242.26    | m <sup>2</sup> | 30,231.07 | 80      |    |
| 3     | 电梯         |           | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 部              | 0.00      | 0       |    |
|       | 第一部分工程费用小计 | 76,579.00 | 4,667.36 | 2,607.44 | 0.00      | 83,853.80 |                |           |         |    |
| 二     | 第二部分其它费用   |           |          |          | 18,320.30 | 18,320.30 |                |           |         |    |
| 1     | 拆迁补偿及安置过渡费 |           |          |          | 12,557.71 | 12,557.71 |                |           |         |    |

| 序号  | 项目名称      | 估算金额（万元）  |          |          |           |            | 主要技术经济指标             |            |          | 备注 |
|-----|-----------|-----------|----------|----------|-----------|------------|----------------------|------------|----------|----|
|     |           | 建筑工程费     | 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）  |    |
| 1   | 2         | 3         | 4        | 5        | 6         | 7          | 8                    | 9          | 10       | 11 |
| 1.1 | 搬家费       |           |          |          | 291.89    | 291.89     | m <sup>2</sup>       | 583,789.00 | 5.00     |    |
| 1.2 | 过渡安置费     |           |          |          | 12,259.57 | 12,259.57  | 5 元/月/m <sup>2</sup> | 583,789.00 | 5.00     |    |
| 1.3 | 回迁费       |           |          |          | 291.89    | 291.89     | m <sup>2</sup>       | 583,789.00 | 5.00     |    |
| 2   | 奖励        |           |          |          | 2,736.08  | 2,736.08   |                      |            |          |    |
| 2.1 | 10 日内签订协议 |           |          |          | 1,303.93  | 1,303.93   | m <sup>2</sup>       | 217,321.60 | 60.00    |    |
| 2.2 | 20 日内签订协议 |           |          |          | 869.29    | 869.29     | m <sup>2</sup>       | 217,321.60 | 40.00    |    |
| 2.3 | 30 日内签订协议 |           |          |          | 562.86    | 562.86     | m <sup>2</sup>       | 281,428.80 | 20.00    |    |
| 3   | 前期工作费     |           |          |          | 100.00    | 100.00     | 项                    | 1.00       | 1000000  |    |
| 4   | 建设单位管理费   |           |          |          | 1,257.81  | 1,257.81   | 第一部分工程费用             | 83,853.80  | 1.50%    |    |
| 5   | 地质勘探费     |           |          |          | 10.98     | 10.98      | 建筑物占地面积              | 5,490.08   | 20.00    |    |
| 6   | 工程设计费     |           |          |          | 838.54    | 838.54     | 第一部分工程费用             | 83,853.80  | 1.00%    |    |
| 7   | 工程造价      |           |          |          | 251.56    | 251.56     |                      |            |          |    |
| 8   | 工程监理费     |           |          |          | 29.04     | 29.04      | 按规定                  | 290,393.51 | 1        |    |
| 9   | 招标代理费     |           |          |          | 491.65    | 491.65     | 第一部分工程费用             | 按规定        |          |    |
| 10  | 施工图审核费    |           |          |          | 41.93     | 41.93      | 设计收费                 | 838.54     | 5.00%    |    |
| 11  | 地震安全性评价费  |           |          |          | 5.00      | 5.00       | 项                    | 1.00       | 50000.00 |    |
|     | 第一、第二部分费  | 76,579.00 | 4,667.36 | 2,607.44 | 18,320.30 | 102,174.10 |                      |            |          |    |

| 序号 | 项目名称    | 估算金额（万元）  |          |          |           |            | 主要技术经济指标    |            |             | 备注 |
|----|---------|-----------|----------|----------|-----------|------------|-------------|------------|-------------|----|
|    |         | 建筑工程费     | 设备购置费    | 安装工程费    | 其他费用      | 合计         | 单位          | 数量         | 单位价值<br>（元） |    |
| 1  | 2       | 3         | 4        | 5        | 6         | 7          | 8           | 9          | 10          | 11 |
|    | 用合计     |           |          |          |           |            |             |            |             |    |
| 三  | 预备费     |           |          |          | 8,173.43  | 8,173.43   | 第一+第二部分工程费用 | 102,167.85 |             |    |
| 四  | 债券发行费用  |           |          |          | 10.00     | 10.00      |             |            |             |    |
| 五  | 建设期利息   |           |          |          | 11,169.72 | 11,169.72  |             |            |             |    |
| 六  | 建设项目总投资 | 76,579.00 | 4,667.36 | 2,607.44 | 37,673.45 | 121,527.25 |             |            |             |    |

### 3.4 资金筹措计划

#### （1）资金筹措计划

该项目总投资 121,527.25 万元。其中：财政预算资金 27,723.25 万元；申请政府专项债券资金 93,804.00 万元。

#### （2）项目投资计划

根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：万元

| 年度     | 专项债券资金    | 财政资金      |
|--------|-----------|-----------|
| 2018 年 | 6,804.00  | 10,000.00 |
| 2019 年 | 47,000.00 | 10,000.00 |
| 2021 年 | 17,000.00 | 7,723.25  |
| 2022 年 | 7,000.00  |           |
| 2024 年 | 16,000.00 |           |
| 合计     | 93,804.00 | 27,723.25 |

### 3.5 项目资金保障措施

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

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 93,804.00 万元,已于 2018 年使用债券资金 6,804.00 万元、2019 年使用债券资金 47,000.00 万元、2021 年使用债券资金 17,000.00 万元、2022 年使用债券资金 7,000.00 万元,2024 年计划使用债券资金 16,000.00 万元,本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%,期限 5 年,在债券存续期内每年支付一次利息,

到期还本并支付最后一期利息。

### **4.3 债券信息披露**

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

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

### **4.4 投资者保护措施**

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

#### **（1）适度申请和使用债券资金**

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 93,804.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

| 年度     | 期初<br>本金余额 | 当期新增本金    | 当期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率    | 应付利息      | 应付本息<br>合计 |
|--------|------------|-----------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 第 1 年  |            | 6,804.00  |            | 6,804.00   | 4.50% | 306.18    | 306.18     |
| 第 2 年  | 6,804.00   | 47,000.00 |            | 53,804.00  | 4.50% | 2,421.18  | 2,421.18   |
| 第 3 年  | 53,804.00  |           |            | 53,804.00  | 4.50% | 2,421.18  | 2,421.18   |
| 第 4 年  | 53,804.00  | 17,000.00 |            | 70,804.00  | 4.50% | 3,186.18  | 3,186.18   |
| 第 5 年  | 70,804.00  | 7,000.00  | 6,804.00   | 71,000.00  | 4.50% | 3,186.18  | 9,990.18   |
| 第 6 年  | 71,000.00  |           | 47,000.00  | 24,000.00  | 4.50% | 3,195.00  | 50,195.00  |
| 第 7 年  | 24,000.00  | 16,000.00 |            | 40,000.00  | 4.50% | 1,080.00  | 1,080.00   |
| 第 8 年  | 40,000.00  |           | 17,000.00  | 23,000.00  | 4.50% | 1,800.00  | 18,800.00  |
| 第 9 年  | 23,000.00  |           | 7,000.00   | 16,000.00  | 4.50% | 1,035.00  | 8,035.00   |
| 第 10 年 | 16,000.00  |           | -          | 16,000.00  | 4.50% | 720.00    | 720.00     |
| 第 11 年 | 16,000.00  |           | 16,000.00  | -          | 4.50% | 720.00    | 16,720.00  |
| 合计     |            | 93,804.00 | 93,804.00  |            |       | 20,070.90 | 113,874.90 |

### 5.2 经营现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

## 2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 620.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第八年全部出让。本项目拟出让地块项目产权清晰、不存在其他融资抵押质押、未用于作为其他专项债券还款来源，且未同时用作多个项目进行收入平衡。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

| 序号 | 土地用途   | 出让面积<br>(亩) | 出让价款(万元)  | 亩均价格(万元) | 成交时间      |
|----|--------|-------------|-----------|----------|-----------|
| 1  | 城镇住宅用地 | 89.87       | 28,480.09 | 316.90   | 2019/7/31 |
| 2  | 城镇住宅用地 | 109.71      | 34,064.96 | 310.51   | 2019/7/9  |
| 3  | 城镇住宅用地 | 57.86       | 20,251.00 | 350.02   | 2019/7/9  |
| 4  | 城镇住宅用地 | 17.12       | 5,992.00  | 350.06   | 2019/7/9  |
| 5  | 城镇住宅用地 | 52.28       | 14,902.43 | 285.07   | 2019/5/27 |

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

| 项目         | 债券存续期  |        |        | 合计     |
|------------|--------|--------|--------|--------|
|            | 第六年    | 第七年    | 第八年    |        |
| 出让面积(亩)    |        |        | 620.00 | 620.00 |
| 出让单价(万元/亩) | 322.51 | 322.51 | 322.51 |        |

| 项目       | 债券存续期 |     |            | 合计         |
|----------|-------|-----|------------|------------|
|          | 第六年   | 第七年 | 第八年        |            |
| 出让收入（万元） |       |     | 199,956.20 | 199,956.20 |

### 3.政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款\*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让收入的3.00%提取。

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款\*2.00%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35.00元/平方米\*30.00%

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15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，示范区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积\*24.00元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有

偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24.00元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的 2.00%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3.00%

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

（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）\*10.00%

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

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

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

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

#### 4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

| 序号       | 项目                           | 第八年               | 合计                | 备注           |
|----------|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>出让土地收入</b>                | <b>199,956.20</b> | <b>199,956.20</b> |              |
| 1.1      | 其中：土地出让面积（亩）                 | 620.00            | 620.00            |              |
| 1.2      | 土地出让价格                       | 322.51            | 322.51            |              |
| <b>2</b> | <b>政策性基金及费用</b>              | <b>21,421.61</b>  | <b>21,421.61</b>  |              |
| 2.1      | 其中：上解省财政费用                   | 5,998.69          | 5,998.69          | 土地出让收入的 3%   |
| 2.2      | 国有土地收益基金                     | 3,999.12          | 3,999.12          | 土地出让收入的 2%   |
| 2.3      | 农业土地开发资金                     | 434.00            | 434.00            | 35 元/平方米*30% |
| 2.4      | 新增建设用地有偿使用费                  | 991.99            | 991.99            | 24 元/平方米     |
| 2.5      | 土地出让业务费                      | 3,999.12          | 3,999.12          | 土地出让收入的 2%   |
| 2.6      | 保障性安居工程资金                    | 5,998.69          | 5,998.69          | 土地出让收入的 3%   |
| <b>3</b> | <b>土地收益提取各类资金</b>            | <b>35,706.92</b>  | <b>35,706.92</b>  |              |
| 3.1      | 其中：教育资金                      | 17,853.46         | 17,853.46         | 土地出让收益的 10%  |
| 3.2      | 农田水利建设资金                     | 17,853.46         | 17,853.46         | 土地出让收益的 10%  |
| <b>4</b> | <b>用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）</b> | <b>142,827.67</b> | <b>142,827.67</b> |              |

#### 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142,827.67万元，计算的本息覆盖倍数为1.25倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度     | 本息支付      |           |            | 项目收益       |
|--------|-----------|-----------|------------|------------|
|        | 偿还本金      | 应付利息      | 本息合计       |            |
| 第 1 年  |           | 306.18    | 306.18     |            |
| 第 2 年  |           | 2,421.18  | 2,421.18   |            |
| 第 3 年  |           | 2,421.18  | 2,421.18   |            |
| 第 4 年  |           | 3,186.18  | 3,186.18   |            |
| 第 5 年  | 6,804.00  | 3,186.18  | 9,990.18   |            |
| 第 6 年  | 47,000.00 | 3,195.00  | 50,195.00  |            |
| 第 7 年  |           | 1,080.00  | 1,080.00   |            |
| 第 8 年  | 17,000.00 | 1,800.00  | 18,800.00  | 142,827.67 |
| 第 9 年  | 7,000.00  | 1,035.00  | 8,035.00   |            |
| 第 10 年 | -         | 720.00    | 720.00     |            |
| 第 11 年 | 16,000.00 | 720.00    | 16,720.00  |            |
| 合计     | 93,804.00 | 20,070.90 | 113,874.90 | 142,827.67 |
| 本息覆盖倍数 | 1.25      |           |            |            |

## 5.4 结论

经测算，在新区高科棚户户区改造（响河新城）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 113,874.90 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## **第六章 风险分析**

### **6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

### **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，根据相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

### **6.3 拆迁安置风险**

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

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

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

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

## 第七章 事前绩效评估

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

### 7.1 评估方法

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

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

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

估。

## 7.2 评估内容

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

## 7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

**综合评估，对该项目“建议予以支持”。**

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱  
厂棚户区改造项目  
实施方案

二〇二〇年三月

# 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 项目性质 .....                  | 1  |
| 1.4 建设地点 .....                  | 1  |
| 1.5 建设规模及内容 .....               | 2  |
| 1.6 建设期 .....                   | 4  |
| 1.7 项目总投资 .....                 | 4  |
| 1.8 主要技术经济指标 .....              | 5  |
| 1.9 主管部门责任 .....                | 7  |
| 第二章 项目社会经济效益 .....              | 9  |
| 2.1 社会效益 .....                  | 9  |
| 2.2 经济效益 .....                  | 10 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 .....           | 12 |
| 3.1 估算范围 .....                  | 12 |
| 3.2 估算说明 .....                  | 12 |
| 3.3 投资估算 .....                  | 12 |
| 3.4 资金筹措计划 .....                | 13 |
| 3.5 项目资金保障措施 .....              | 14 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....            | 15 |
| 4.1 编制依据 .....                  | 15 |
| 4.2 债券使用计划 .....                | 15 |
| 4.3 投资者保护措施 .....               | 16 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....         | 17 |
| 5.1 项目预期收益 .....                | 17 |
| 5.2 债券本息计算 .....                | 21 |
| 5.3 本息覆盖情况 .....                | 22 |
| 5.4 总体评价结论 .....                | 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 .....                | 27 |
| 7.1 项目概况 .....                  | 27 |
| 7.2 评估内容 .....                  | 27 |
| 7.3 评估结论 .....                  | 35 |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目包含 2 个小项目，分别为：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目。

## 1.2 项目单位

商丘市梁园区住房保障中心。

## 1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

## 1.4 建设地点

### 1.4.1 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

项目征收范围：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目征收范围涉及陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南的房屋及其附属物，具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 1644 户，拆迁房屋面积 458350 平方米，为住宅建筑、商业及农贸市场。

项目安置地点：本项目安置分为两块地，分别是：A 区-03-01、A 区-03-02 地块，建设地点位于商丘市中心城区北缘，平原路以东，蓝光路以西，生态大道以南，田园路以北，万堤河两侧。

1.4.2 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

项目拆迁范围：丝厂：万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北（含：丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）；九天纱厂：长征路以东，水厂胡同滕建小区以西，货场路以南，民主路以北（纱厂、物资局仓库）。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 687 户（丝厂：117 户，九天纱厂：570 户），拆迁房屋面积 123850 平方米（丝厂：35250 平方米其中：商业 4450 平方米，厂房 16600，住宅 14200 平方米；九天纱厂：88600 平方米，其中商业：3600 平方米，厂房 48000 平方米，办公楼 8000 平方米，住宅 29000 平方米）。本工程采用实物安置方式加货币补偿。

项目安置地点：本项目建设地点位于梁园区范庄社区，地块位于梁园路以东、和谐路以西、八一路以南、丽晶路以北。

## **1.5 建设规模及内容**

### **1.4.1 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目**

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕19 号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

#### **①建设规模**

项目分为二个地块：A 区-03-01 地块、A 区-03-02 地块。其中 A 区-03-01 地块总用地面积 79590.895 平方米，规划用地面积 30229.865 平方米，总建筑面积 129694.28 平方米；A 区-03-02 地块总用地面积 91477.423 平方米，规划用地 54021.101 平方米，总建筑面积 236561.91 平方米。

#### **②建设内容**

新建安置房总用地面积 171072.514 平方米，规划用地面积 84253.61 平方米，总建筑面积 366256.19 平方米，其中地上建筑面积 252366.11 平方米，地下建筑面积 113870.08 平方米，机动车停车位 2784 个，2214 户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A 区-03-01 地块总用地面积 79590.895 平方米，规划用地面积 30229.865 平方米，总建筑面积 129694.28 平方米，其中地上建筑面积 90425.23 平方米（含：住宅 86062.81 平方米、配套商业 2652.4 平方米、物业管理及其他建筑面积 1710.02 平方米。），地下建筑面积 39269.05 平方米，机动车停车位 1020 个，827 户。

A 区-03-02 地块总用地面积 91477.423 平方米，规划用地面积 54021.101 平方米，总建筑面积 236561.91 平方米，其中地上建筑面积 161940.88 平方米（含：住宅 151618.37 平方米、配套商业 5842.01 平方米、物业管理及其他建筑面积 4480.5 平方米。），地下建筑面积 74621.03 平方米，机动车停车位 1764 个，1387 户。

### ③项目目前进展

目前征收工作信息采集已完成，尚未实施签约。安置区地块正在进行基础施工，规划条件已出具，土地报批已完成，正在组卷办理工地手续。

#### 1.4.2 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

根据商梁园区丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区丝厂（丝

厂、粮管所、运管所、长征医院家属院)、九天纱厂(纱厂、物资局仓库)棚户区项目可行性研究报告的批复》(商发改投资〔2020〕20号)及可行性研究报告相关内容,本项目主要建设内容如下:

### ①建设规模

该项目规划总拆迁户数 687 户,拆迁房屋面积 123850 平方米;新建安置房建筑面积 280513.94m<sup>2</sup>,安置房 4452 套。

### ②建设内容

新建安置区总用地面积 97075.997 平方米,规划净用地面积 78830.936 平方米,总建筑面积 376360.44 平方米,地上建筑面积 315718.91 平方米,其中:住宅建筑面积 280513.94 平方米;商业用房 16356.33m<sup>2</sup>,物业管理及其他建筑面积 18968.64m<sup>2</sup>;地下建筑面积 60641.53m<sup>2</sup>。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、线路迁建、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

### ③项目目前进展

目前征收工作信息采集已完成,尚未实施签约。安置区地块安置房正在进行主体施工。

## 1.6 建设期

本项目建设期自 2019 年 4 月至 2025 年 12 月。

## 1.7 项目总投资

本项目总估算投资 312,670.35 万元,已实际投入资金 28,000.00 万元,具体如下:

### ①商丘市梁园区郭刘社区(耿屯、李蛮庄)城中村项目估算投资

180,718.67 万元，目前以实际投入资金 6,000.00 万元。

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资 131,951.68 万元，目前以实际投入资金 22,000.00 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

### ①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

拆迁及土地规划情况一览表

| 项目序号 | 项目名称 | 项目地址<br>(四至范围)           | 占地面积 | 拆迁户数 | 拆迁面积  |       |        |        |
|------|------|--------------------------|------|------|-------|-------|--------|--------|
|      |      |                          |      |      | 商业    | 农贸市场  | 住宅     | 合计     |
| 1    | 郭刘社区 | 陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南 | 900  | 1644 | 69000 | 19000 | 370350 | 458350 |
| 2    | 合计   |                          | 900  | 1644 | 69000 | 19000 | 370350 | 458350 |

安置房总经济技术指标一览表

| 指标内容   |        | 数值         | 单位             |
|--------|--------|------------|----------------|
| 总用地面积  |        | 171072.514 | M <sup>2</sup> |
| 规划用地面积 |        | 84253.61   | M <sup>2</sup> |
| 建筑基地面积 |        | 14931.39   | M <sup>2</sup> |
| 总建筑面积  |        | 366256.19  | M <sup>2</sup> |
| 其中     | 地下建筑面积 | 113870.08  | M <sup>2</sup> |
|        | 地上建筑面积 | 252366.11  | M <sup>2</sup> |
| 总户数    |        | 2214       | 户              |
| 机动车停车位 |        | 2784       | 辆              |

A 区-03-01 地块技术经济指标表

| 指标内容   |           | 数值        | 单位             | 规划条件   |
|--------|-----------|-----------|----------------|--------|
| 总用地面积  |           | 79590.895 | M <sup>2</sup> |        |
| 规划用地面积 |           | 30229.865 | M <sup>2</sup> |        |
| 建筑基地面积 |           | 5194.97   | M <sup>2</sup> |        |
| 建筑密度   |           | 17.05     | %              | 小于 30% |
| 总建筑面积  |           | 129694.28 | M <sup>2</sup> |        |
| 其中     | 地下建筑面积    | 39269.05  | M <sup>2</sup> |        |
|        | 地下夹层面积    | 3301.13   | M <sup>2</sup> |        |
|        | 其中 车库及储藏室 | 35326.84  | M <sup>2</sup> |        |
|        | 热交换站      | 192.27    | M <sup>2</sup> |        |

| 指标内容      |         |             | 数值       |       | 单位 | 规划条件                      |
|-----------|---------|-------------|----------|-------|----|---------------------------|
|           |         | 配电房         | 448.81   |       | M² |                           |
|           |         | 地上建筑面积      | 90425.23 |       | M² |                           |
|           | 其中      | 住宅          | 86062.81 | 95.1% | M² |                           |
|           |         | 配套商业        | 2652.4   | 2.93% | M² | 小于 10%                    |
|           |         | 物业管理及其他建筑面积 | 1710.02  | 1.97% | M² |                           |
| 容积率       |         |             | 2.99     |       | -  | 小于 3                      |
| 绿地面积      |         |             | 11316.12 |       | M² |                           |
| 绿地率       |         |             | 37.43    |       | %  | 大于 35%                    |
| 建筑控制高度    |         |             | 74.4     |       | M  | 限高 80M                    |
| 总户数       |         |             | 827      |       | 户  |                           |
| 机动车停车位    |         |             | 1020     |       | 辆  | 住宅 1.2 辆/户、商业 1 辆/100 平方米 |
| 其中        | 地下车库停车位 |             | 775      |       | 辆  |                           |
|           | 地面停车位   |             | 245      |       | 辆  |                           |
| 非机动车停车区面积 |         |             | 1713.18  |       | M² |                           |
| 非机动车停车位   |         |             | 1142     |       | 辆  |                           |

表 1-3 A 区-03-02 地块技术经济指标表

| 指标内容   |        |             | 数值        |        | 单位 | 规划条件                      |
|--------|--------|-------------|-----------|--------|----|---------------------------|
| 总用地面积  |        |             | 91477.423 |        | M² |                           |
| 规划用地面积 |        |             | 54021.101 |        | M² |                           |
| 建筑基地面积 |        |             | 9736.42   |        | M² |                           |
| 建筑密度   |        |             | 18.02     |        | %  | 小于 30%                    |
| 总建筑面积  |        |             | 236561.91 |        | M² |                           |
| 其中     | 地下建筑面积 |             | 74621.03  |        | M² |                           |
|        |        | 地下夹层面积      | 5571.75   |        | M² |                           |
|        | 其中     | 车库及储藏室      | 68299.93  |        | M² |                           |
|        |        | 热交换站        | 168.92    |        | M² |                           |
|        |        | 配电房         | 580.43    |        | M² |                           |
|        | 地上建筑面积 |             | 161940.88 |        | M² |                           |
|        | 其中     | 住宅          | 151618.37 | 93.64% | M² |                           |
|        |        | 配套商业        | 5842.01   | 3.61%  | M² | 小于 10%                    |
|        |        | 物业管理及其他建筑面积 | 4480.5    | 2.75%  | M² |                           |
| 容积率    |        |             | 2.99      |        | -  | 小于 3                      |
| 绿地面积   |        |             | 20631.47  |        | M² |                           |
| 绿地率    |        |             | 38.19     |        | %  | 大于 35%                    |
| 建筑控制高度 |        |             | 77.3      |        | M  | 限高 80M                    |
| 总户数    |        |             | 1387      |        | 户  |                           |
| 机动车停车位 |        |             | 1764      |        | 辆  | 住宅 1.2 辆/户、商业 1 辆/100 平方米 |

|           |         |         |                |  |
|-----------|---------|---------|----------------|--|
| 其中        | 地下车库停车位 | 1626    | 辆              |  |
|           | 地面停车位   | 138     | 辆              |  |
| 非机动车停车区面积 |         | 3142.46 | M <sup>2</sup> |  |
| 非机动车停车位   |         | 2095    | 辆              |  |

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、  
九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

拆迁及土地规划情况一览表

| 项目<br>序号 | 项目<br>名称 | 项目地址<br>(四至范围)                       | 占地<br>面积 | 拆迁<br>户数 | 拆迁面积 |       |      |       |        |
|----------|----------|--------------------------------------|----------|----------|------|-------|------|-------|--------|
|          |          |                                      |          |          | 商业   | 厂房    | 办公楼  | 住宅    | 合计     |
| 1        | 丝厂       | 万堤河以东，锦绣路以南，<br>运管所以西，图书馆以北          | 60       | 117      | 4450 | 16600 | 0    | 14200 | 35250  |
| 2        | 九天<br>纱厂 | 长征路以东，水厂胡同滕建<br>小区以西，货场路以南，民<br>主路以北 | 138      | 570      | 3600 | 48000 | 8000 | 29000 | 88600  |
| 3        | 合计       |                                      | 198      | 687      | 8050 | 64600 | 8000 | 43200 | 123850 |

安置房总经济技术指标表

| 指标内容    |         | 规划设计数值      |           | 单位             | 规定数值           |
|---------|---------|-------------|-----------|----------------|----------------|
| 总用地面积   |         | 97075.997   |           | m <sup>2</sup> | 97075.997      |
| 规划净用地面积 |         | 78830.936   |           | m <sup>2</sup> | 78830.936      |
| 建筑基底总面积 |         | 15305.66    |           | m <sup>2</sup> |                |
| 建筑密度    |         | 19.32%      |           |                |                |
| 总建筑面积   |         | 376360.44   |           | m <sup>2</sup> |                |
| 其中      | 地下建筑面积  |             | 60641.53  |                | m <sup>2</sup> |
|         | 地上总建筑面积 |             | 315718.91 |                | m <sup>2</sup> |
|         | 其中      | 住宅          | 280513.94 | 87.64%         | m <sup>2</sup> |
|         |         | 配套商业        | 16356.33  | 4.26%          | m <sup>2</sup> |
|         |         | 物业管理及其他建筑面积 | 18968.64  | 8.09%          | m <sup>2</sup> |
| 容积率     |         | 3.99        |           |                |                |
| 绿地率     |         | 36.84%      |           |                |                |
| 户数      |         | 4452        |           | 户              |                |
| 停车位     |         | 2556        |           | 辆              |                |
| 其中      | 地下车库车位  |             | 1926      |                | 辆              |
|         | 地面车位    |             | 630       |                | 辆              |

## 1.9 主管部门责任

主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对

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

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

本项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。五是有利于建设城市新社区。棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。六是保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”。七是促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就学、社会保障和社会管理，及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接。八是有利于培育现代新市民，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性的教育。九是提升棚户区新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识，倡导社会新风尚。围绕建设文明社区的目标，加快棚户区改造与开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。十是在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生

活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；棚户区改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

## **2.2 经济效益**

作为拆迁安置住宅小区，本项目具有优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能改善人居环境、加快城市化进程。

1、本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次安置房小区的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。

2、是加强土地集约利用，土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

3、有利于促进第三产业的发展，增加就业岗位。项目建设底商，这

将延伸、完善服务业产业链，促进商丘市第三产业的发展。同时，本项目建成后，可以增加服务及相关配套产业的劳动岗位，解决当地富余劳动力的就业问题，促进当地农业人口的就业转移，对维护社会治安秩序稳定等起到积极的推动作用。

4、有利于改善商丘市的投资环境，促进经济快速发展。一方面，项目的建设对城市综合功能的完善、进一步拓展城市公共空间、改善人居环境以及树立城市形象都起到积极的促进作用。另一方面，它也将对区域周边产生巨大的聚集力和辐射功能，大幅度增强商丘市招商引资的吸引力，为当地经济发展注入环境优势，提升土地价值，优化区域社会经济环境，产生间接的经济效益。

## **第三章 项目投资估算与资金筹措**

### **3.1 估算范围**

本项目投资估算范围包括安置区新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外工程等工程费用，土地出让费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费等。

### **3.2 估算说明**

- 1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；
- 5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；
- 6、国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；
- 7、河南省建设厅颁布的有关定额、文件；
- 8、河南省建筑工程计价定额综合单价；
- 9、商丘定额站《商丘定额信息》；
- 10、相关已建安置房经验数据。

### **3.3 投资估算**

经测算，项目总估算投资312,670.35万元，其中商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资180,718.67万元，包括工程建设

费用98,926.74万元；工程建设其他费用73,550.21万元；基本预备费8,241.72万元；商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资131,951.68万元，包括建筑工程费100,984.64万元；工程建设其他费用22,597.05万元；基本预备费8,369.99万元。

### 3.4 资金筹措计划

#### （1）资金筹措计划

项目估算投资312,670.35万元，其中财政预算安排160,170.35万元，申请政府专项债券资金152,500.00万元。具体分项目明细如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                                               | 预算安排安排     | 拟申请债券      | 合计         |
|----|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 1  | 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目                          | 55,718.67  | 125,000.00 | 180,718.67 |
| 2  | 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目 | 104,451.68 | 27,500.00  | 131,951.68 |
| 合计 |                                                  | 160,170.35 | 152,500.00 | 312,670.35 |

#### （2）项目投资计划

##### ①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

本项目建设期2年，总投资180,718.67万元，实际投入资金6,000.00万元，剩余资金计划投入债券资金125,000.00万元，投入财政资金49,718.67万元。

##### ②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

本项目建设期2年，总投资131,951.68万元，实际已投入资金22,000.00

万元，剩余资金计划投入债券资金27,500.00万元，财政资金50,000.00万元；投入财政资金32,451.68万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 财政部 住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用专项债券资金152,500.00万元，其中2020年已发行19,700.00万元，2021年已发行12,300.00万元，2022年计已发行30,000.00万元，2023年已发行17,900.00万元，2024年计划申请72,600.00万元，已发行3,600.00万元，本次申请2,100.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

分项目明细如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                                               | 拟申请债券      |
|----|--------------------------------------------------|------------|
| 1  | 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目                          | 125,000.00 |
| 2  | 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目 | 27,500.00  |
| 合计 |                                                  | 152,500.00 |

#### 4.3 投资者保护措施

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

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 项目预期收益

#### 5.1.1 土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居住用地用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的2019年土地出让价格如下：

| 使用权人              | 取得时间       | 地块位置         | 地块性质 | 面积(亩)  | 成交价(万元)   | 单价(万元/亩) |
|-------------------|------------|--------------|------|--------|-----------|----------|
| 商丘骏裕房地产开发有限公司     | 2019/1/10  | 清凉大道东侧、民主路北侧 | 居住用地 | 126.56 | 22,782.60 | 180.01   |
| 商丘市商源城市建设投资开发有限公司 | 2019/10/10 | 黄河路北侧，新建路西侧  | 居住用地 | 79.25  | 6,725.59  | 84.87    |
| 睢县恒杰房地产开发有限公司     | 2019/11/6  | 富康路西侧，红星路北侧  | 居住用地 | 42.39  | 12,216.98 | 288.23   |
| 商丘顺意置业有限公司        | 2019/11/9  | 民权路西侧，平原路东侧  | 居住用地 | 51.97  | 14,295.99 | 275.07   |
| 居住用地合计            |            |              |      | 300.17 | 56,021.16 | 186.63   |

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，谨慎选择平均增速8.67%的80%作为土地价格增速，即6.93%。

#### 5.1.2 政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米\*30%

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

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园

区土地等别为十亿等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本次收储土地非新增建设用地，无需计算该费用。

(6) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）\*10%

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

(7) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）\*10%

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

### 5.1.3 土地出让收益预测

根据以上假设条件，假设所有居住用地在债券存续期的第五年、第

六年平均出让完毕，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

金额单位：人民币万元

| 序号         | 项目                        | 第五年               | 第六年               | 合计                |
|------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1</b>   | <b>出让土地收入</b>             | <b>109,800.00</b> | <b>117,409.50</b> | <b>227,209.50</b> |
| 1.1        | 其中：土地出让面积（亩）              | 450.0000          | 450.0000          | 900.0000          |
| 1.2        | 土地出让价格                    | 244.00            | 260.91            |                   |
| <b>2</b>   | <b>政策性基金及费用</b>           | <b>29,239.20</b>  | <b>31,248.11</b>  | <b>60,487.31</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>土地出让基金及费用</b>          | <b>9,099.00</b>   | <b>9,707.77</b>   | <b>18,806.77</b>  |
| 2.1.1      | 其中：上解省财政费用                | 3,294.00          | 3,522.29          | 6,816.29          |
| 2.1.2      | 农业土地开发资金                  | 315.00            | 315.00            | 630.00            |
| 2.1.3      | 国有土地收益基金                  | 2,196.00          | 2,348.19          | 4,544.19          |
| 2.1.4      | 新增建设用地有偿使用费               | -                 | -                 | -                 |
| 2.1.5      | 廉租住房保障资金                  | 3,294.00          | 3,522.29          | 6,816.29          |
| <b>2.2</b> | <b>土地收益提取各类资金</b>         | <b>20,140.20</b>  | <b>21,540.34</b>  | <b>41,680.54</b>  |
| 2.2.1      | 其中：教育资金                   | 10,070.10         | 10,770.17         | 20,840.27         |
| 2.2.2      | 农田水利建设资金                  | 10,070.10         | 10,770.17         | 20,840.27         |
| <b>3</b>   | <b>用于偿还债券本息的相关收益（1-2）</b> | <b>80,560.80</b>  | <b>86,161.39</b>  | <b>166,722.19</b> |

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

金额单位：人民币万元

| 序号         | 项目               | 第五年              | 第六年              | 合计               |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>1</b>   | <b>出让土地收入</b>    | <b>24,156.00</b> | <b>25,830.09</b> | <b>49,986.09</b> |
| 1.1        | 其中：土地出让面积（亩）     | 99.0000          | 99.0000          | 198.0000         |
| 1.2        | 土地出让价格           | 244.00           | 260.91           |                  |
| <b>2</b>   | <b>政策性基金及费用</b>  | <b>6,432.62</b>  | <b>6,874.58</b>  | <b>13,307.20</b> |
| <b>2.1</b> | <b>土地出让基金及费用</b> | <b>2,001.78</b>  | <b>2,135.70</b>  | <b>4,137.48</b>  |

| 序号         | 项目                        | 第五年              | 第六年              | 合计               |
|------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 2.1.1      | 其中：上解省财政费用                | 724.68           | 774.90           | 1,499.58         |
| 2.1.2      | 农业土地开发资金                  | 69.30            | 69.30            | 138.60           |
| 2.1.3      | 国有土地收益基金                  | 483.12           | 516.60           | 999.72           |
| 2.1.4      | 新增建设用地有偿使用费               | -                | -                | -                |
| 2.1.5      | 廉租住房保障资金                  | 724.68           | 774.90           | 1,499.58         |
| <b>2.2</b> | <b>土地收益提取各类资金</b>         | <b>4,430.84</b>  | <b>4,738.88</b>  | <b>9,169.72</b>  |
| 2.2.1      | 其中：教育资金                   | 2,215.42         | 2,369.44         | 4,584.86         |
| 2.2.2      | 农田水利建设资金                  | 2,215.42         | 2,369.44         | 4,584.86         |
| <b>3</b>   | <b>用于偿还债券本息的相关收益（1-2）</b> | <b>17,723.38</b> | <b>18,955.51</b> | <b>36,678.89</b> |

## 5.2 债券本息计算

本项目计划申请使用债券资金总额 152,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

分项目债券存续期应还本付息情况如下：

### ①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

金额单位：人民币万元

| 年度  | 期初本金<br>余额 | 当年新增<br>本金        | 本期偿还<br>本金        | 期末本金<br>余额 | 利率    | 当年应付<br>利息       | 当年还本<br>付息合计      |
|-----|------------|-------------------|-------------------|------------|-------|------------------|-------------------|
| 第二年 |            | 4,500.00          |                   | 4,500.00   | 4.00% | 180.00           | 180.00            |
| 第三年 | 4,500.00   | 30,000.00         |                   | 34,500.00  | 4.00% | 1,380.00         | 1,380.00          |
| 第四年 | 34,500.00  | 17,900.00         |                   | 52,400.00  | 4.00% | 1,380.00         | 1,380.00          |
| 第五年 | 52,400.00  | 72,600.00         |                   | 125,000.00 | 4.00% | 2,096.00         | 2,096.00          |
| 第六年 | 125,000.00 |                   | 4,500.00          | 120,500.00 | 4.00% | 5,000.00         | 9,500.00          |
| 第七年 | 120,500.00 |                   | 30,000.00         | 90,500.00  | 4.00% | 4,820.00         | 34,820.00         |
| 第八年 | 90,500.00  |                   | 17,900.00         | 72,600.00  | 4.00% | 3,620.00         | 21,520.00         |
| 第九年 | 72,600.00  |                   | 72,600.00         |            | 4.00% | 2,904.00         | 75,504.00         |
| 合计  |            | <b>125,000.00</b> | <b>125,000.00</b> |            |       | <b>21,380.00</b> | <b>146,380.00</b> |

### ②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、

## 九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

金额单位：人民币万元

| 年度  | 期初本金<br>余额 | 当年新增<br>本金       | 本期偿还<br>本金       | 期末本金<br>余额 | 利率    | 当年应付<br>利息      | 当年还本<br>付息合计     |
|-----|------------|------------------|------------------|------------|-------|-----------------|------------------|
| 第一年 |            | 19,700.00        |                  | 19,700.00  | 4.00% | 788.00          | 788.00           |
| 第二年 | 19,700.00  | 7,800.00         |                  | 27,500.00  | 4.00% | 1,100.00        | 1,100.00         |
| 第三年 | 27,500.00  |                  |                  | 27,500.00  | 4.00% | 1,100.00        | 1,100.00         |
| 第四年 | 27,500.00  |                  |                  | 27,500.00  | 4.00% | 1,100.00        | 1,100.00         |
| 第五年 | 27,500.00  |                  | 19,700.00        | 7,800.00   | 4.00% | 1,100.00        | 20,800.00        |
| 第六年 | 7,800.00   |                  | 7,800.00         | 0.00       | 4.00% | 312.00          | 8,112.00         |
| 合计  |            | <b>27,500.00</b> | <b>27,500.00</b> |            |       | <b>5,500.00</b> | <b>33,000.00</b> |

### 5.3 本息覆盖情况

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为203,401.08万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为1.13倍。

具体分项目如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称                                             | 本期申请              | 本息合计              | 项目收益              | 本息覆<br>盖倍数  |
|----|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1  | 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目                          | 125,000.00        | 146,380.00        | 166,722.19        | 1.14        |
| 2  | 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目 | 27,500.00         | 33,000.00         | 36,678.89         | 1.11        |
| 合计 |                                                  | <b>152,500.00</b> | <b>179,380.00</b> | <b>203,401.08</b> | <b>1.13</b> |

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

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 2 年  |                   | 180.00           | 180.00            |                   |
| 第 3 年  |                   | 1,380.00         | 1,380.00          |                   |
| 第 4 年  |                   | 1,380.00         | 1,380.00          |                   |
| 第 5 年  |                   | 2,096.00         | 2,096.00          | 80,560.80         |
| 第 6 年  | 4,500.00          | 5,000.00         | 9,500.00          | 86,161.39         |
| 第 7 年  | 30,000.00         | 4,820.00         | 34,820.00         |                   |
| 第 8 年  | 17,900.00         | 3,620.00         | 21,520.00         |                   |
| 第 9 年  | 72,600.00         | 2,904.00         | 75,504.00         |                   |
| 合计     | <b>125,000.00</b> | <b>21,380.00</b> | <b>146,380.00</b> | <b>166,722.19</b> |
| 本息覆盖倍数 | <b>1.14</b>       |                  |                   |                   |

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、  
九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

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  |                  | 788.00          | 788.00           |                  |
| 第 2 年  |                  | 1,100.00        | 1,100.00         |                  |
| 第 3 年  |                  | 1,100.00        | 1,100.00         |                  |
| 第 4 年  |                  | 1,100.00        | 1,100.00         |                  |
| 第 5 年  | 19,700.00        | 1,100.00        | 20,800.00        | 17,723.38        |
| 第 6 年  | 7,800.00         | 312.00          | 8,112.00         | 18,955.51        |
| 合计     | <b>27,500.00</b> | <b>5,500.00</b> | <b>33,000.00</b> | <b>36,678.89</b> |
| 本息覆盖倍数 | <b>1.11</b>      |                 |                  |                  |

## 5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 203,401.08 万元，应付债券本金及利息合计 179,380.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13，能够合

理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，上述项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

## **第六章 风险分析**

### **6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

### **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，商丘市梁园区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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：商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目

主管部门：商丘市梁园区住房保障中心

实施单位：商丘市梁园区住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 152,500.00 万元用于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目建设，期限 5 年。

项目总体绩效目标：优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，改善人居环境、加快城市化进程。

### 7.2 评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

项目的建设以商丘市城市总体规划和土地利用总体规划为依据，通过集中住房建设使该区域与商丘市城区的规划建设融为一体，通过基础设施的建设与完善，改善拟改造棚户区居住区环境和居民的物质文化生

活条件，提高生活质量，加快社会经济发展。

## 2.项目实施的公益性

本项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

因此，项目建设具有良好的公益性。

## 3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收益。各项收入较为明确，符合项目收益性的要求。

综上所述，本项目符合必要性、公益性、收益性的要求。

## 4.项目建设的投资合规性

项目单位已取得区发改委作出的《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕2号），区发改委作出的《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕1号），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

1) 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

项目单位已取得商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-01 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》(选字第 2019 梁园 1 号)、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》(选字第 2019 梁园 2 号)、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-01 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》(地字第 2019 梁园 1 号)，商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》(地字第 2019 梁园 2 号)、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

2) 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

项目单位已取得区发改委作出的《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕20 号），商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》(选字第 2019 梁园 3 号)，2019 年 10 月 18 日，商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》(选

字第 2019 梁园 3 号)、商丘市梁园区丝厂(丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院)、九天纱厂(纱厂、物资局仓库)棚户区项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案,备案号:202041140200000016。

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

项目估算投资 312,670.35 万元,其中财政预算安排 160,170.35 万元,占总投资的 51.23%。申请政府专项债券资金 152,500.00 万元。占总投资的 48.77%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金,本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》(国发〔2009〕27 号)第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)第二条关于项目资本金最低比例的要求。

#### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要为通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划,项目收储完成后将为居住用地用地,项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

项目成本主要为政策性基金及费用:

##### (1) 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×35元/平方米\*30%，农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%，根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米，新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十亿等，新增建设用地土地有偿使用费征收标

准为 24 元/平方米。本次收储土地非新增建设用地，无需计算该费用。

⑥教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）\*10%，根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

⑦农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）\*10%，根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

## （2）土地出让收益预测

根据以上假设条件，假设所有居住用地在债券存续期的第四年、第五年平均出让完毕，进行收入预测。

本项目债券存续期收益 203,401.08 万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

#### 8.债券资金需求合理性

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的 48.77%，低于总投资额的 80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。根据项目可行性研究报告，项目收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1，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) 项目偿债计划可行性

本项目计划申请使用政府专项债券资金 152,500.00 万元，2020 年已使用债券 19,700.00 万元，2021 年已使用 12,300.00 万元，2022 年计划使用 30,000.00 万元，2023 年计划使用 90,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金并支付最后一次利息。

根据项目单位提供的信息，共可实现净收益为 203,401.08 万元，项目债券存续期内本息合计 183,000.00 万元，计算的本息覆盖倍数大于 1.1。

评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债

计划合理可行。

## （2）偿债风险点

### ①利率风险

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

### ②流动性风险

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

### ③经济环境风险

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

### ④财务风险

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

### ⑤自然灾害风险

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

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

### 10.绩效目标合理性

项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，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

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。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。



商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建  
设项目实施方案

二〇二二年五月

# 目 录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第一章 项目概况 .....          | 1  |
| 1.1 项目名称 .....          | 1  |
| 1.2 项目单位 .....          | 1  |
| 1.3 项目性质 .....          | 1  |
| 1.4 建设地点 .....          | 1  |
| 1.5 建设规模及内容 .....       | 1  |
| 1.6 建设期 .....           | 2  |
| 1.7 项目总投资 .....         | 2  |
| 1.8 主要经济技术指标 .....      | 2  |
| 1.9 主管部门责任 .....        | 2  |
| 第二章 项目社会效益 .....        | 3  |
| 2.1 社会效益 .....          | 3  |
| 2.2 经济效益 .....          | 4  |
| 2.3 项目公益性 .....         | 4  |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 .....   | 5  |
| 3.1 估算范围 .....          | 5  |
| 3.2 估算说明 .....          | 5  |
| 3.3 投资估算 .....          | 5  |
| 3.4 资金筹措计划 .....        | 6  |
| 3.5 项目资金保障措施 .....      | 6  |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....    | 7  |
| 4.1 编制依据 .....          | 7  |
| 4.2 债券使用计划及期限 .....     | 8  |
| 4.3 债券信息披露 .....        | 8  |
| 4.4 投资者保护措施 .....       | 8  |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 ..... | 10 |
| 5.1 应付债券本息情况 .....      | 10 |
| 5.2 经营现金流分析 .....       | 10 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 .....      | 17 |
| 5.4 总体评价结果 .....        | 17 |
| 第六章 风险分析 .....          | 18 |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... | 18        |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....        | 18        |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....      | 19        |
| <b>第七章 事前绩效评估 .....</b>         | <b>21</b> |
| 7.1 项目概况 .....                  | 21        |
| 7.2 评估内容 .....                  | 21        |
| 7.3 评估结论 .....                  | 21        |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目。

## 1.2 项目单位

商丘市梁园区高铁建设办公室。

## 1.3 项目性质

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

## 1.4 建设地点

项目建设地点位于生态大道以南、民安大街以北、凯旋路以西、宋园路以东。

## 1.5 建设规模及内容

根据北京东方华太工程咨询有限公司出具的《商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目可行性研究报告》以及商丘市发展和改革委员会《关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2017〕50号）：项目主要建设内容包括：该项目总用地面积 57,576.73 平方米（合 86.36 亩），规划用地面积 48,541.67 平方米（合 72.81 亩），总建筑面积 183,574.36 平方米，总安置户数 1350 户。其中，地上建筑面积 143,403.47 平方米，地下建筑面积 40,170.89 平方米。项目完成后可供出让土地面积 285.65

亩。

室外工程建设安置区道路及硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

### **1.6 建设期**

该项目建设期自 2022 年 1 月至 2023 年 12 月，受环境影响，施工进度不能如期完成，完工日期延长至 2024 年 12 月。

### **1.7 项目总投资**

本项目总投资为 50,097.26 万元。

### **1.8 主要经济技术指标**

总用地面积 57,576.73 平方米（合 86.36 亩），规划用地面积 48,541.67 平方米（合 72.81 亩），总建筑面积 183,574.36 平方米，总安置户数 1350 户。其中，地上建筑面积 143,403.47 平方米，地下建筑面积 40,170.89 平方米。项目完成后可供出让土地面积 285.65 亩。

### **1.9 主管部门责任**

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

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

## **2.2 经济效益**

(1) 项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

(2) 项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

(3) 项目建设有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目具有显著的经济效益。

## **2.3 项目公益性**

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展做贡献，因此项目有显著的公益性。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用（含拆迁补偿安置费），基本预备费及建设期利息等。

### 3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号）；
- 4.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 5.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8.工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标列入；建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算；其它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。

### 3.3 投资估算

本项目总投资 50,097.26 万元，其中工程费用 34,553.44 万元，工程建设其它费用 9,798.23 万元（含安置区土地费用 8,204.64 万元），基本预备费 2,217.58 万元。

### **3.4 资金筹措计划**

#### **1.资金筹措计划**

项目总投资 50,097.26 万元，其中财政资金 10,020.26 万元，本项目申请使用专项债券资金 40,077.00 万元。

#### **2.项目投资计划**

本项目共计投资 50,097.26 万元，2022 年计划投入债券资金 2,500.00 万元，投入财政资金 1,000.00 万元，2023 年计划投入债券资金 6,500.00 万元，投入财政资金 9,020.26 万元，2024 年计划投入债券资金 31,077.00 万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，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 40,077.00 万元。其中：已于 2022 年使用债券资金 2,500.00 万元，2023 年使用债券资金 6,500.00 万元，2024 年计划使用专项债券 31,077.00 万元，2024 年已使用债券资金 6,200.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

## **4.3 债券信息披露**

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

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

## **4.4 投资者保护措施**

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

## 1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5% 计算）：

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 |           | 2,500.00  |           | 2,500.00  | 4.50% | 112.50   | 112.50    |
| 第 2 年 | 2,500.00  | 6,500.00  |           | 9,000.00  | 4.50% | 405.00   | 405.00    |
| 第 3 年 | 9,000.00  | 31,077.00 |           | 40,077.00 | 4.50% | 1,803.47 | 1,803.47  |
| 第 4 年 | 40,077.00 |           |           | 40,077.00 | 4.50% | 1,803.47 | 1,803.47  |
| 第 5 年 | 40,077.00 |           | 2,500.00  | 37,577.00 | 4.50% | 1,803.47 | 4,303.47  |
| 第 6 年 | 37,577.00 |           | 6,500.00  | 31,077.00 | 4.50% | 1,690.97 | 8,190.97  |
| 第 7 年 | 31,077.00 |           | 31,077.00 |           | 4.50% | 1,398.47 | 32,475.47 |
| 合计    |           | 40,077.00 | 40,077.00 |           |       | 9,017.33 | 49,094.33 |

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

### 5.2 经营现金流分析

#### 1. 基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

(7) 项目可行性研究报告。

## 2.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

### (1) 营业收入收到的现金预测

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为商住用地，拆迁后本项目可出让 285.65 亩土地用于偿还债券，具体范围为：生态大道以南、民安大街以北、凯旋路路以西、宋园路以东。

### (2) 价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

| 使用权人               | 取得时间       | 地块位置                | 地块性质       | 面积<br>(亩) | 成交价(万元)   | 单价<br>(万元/亩) |
|--------------------|------------|---------------------|------------|-----------|-----------|--------------|
| 商丘市钟辉房地产开发有限公司辉房地产 | 2018/4/18  | 商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧   | 其他普通商品住房用地 | 87.13     | 34,852.00 | 400.01       |
| 商丘市金桂苑置业有限公司       | 2018/4/17  | 商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧   | 其他普通商品住房用地 | 77.05     | 30,820.00 | 400.02       |
| 同信地产有限公司           | 2018/3/30  | 商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧   | 其他普通商品住房用地 | 56.16     | 27,561.65 | 490.74       |
| 商丘锦尚置业有限公司         | 2019/7/9   | 民主路北侧，归德路西侧         | 其他普通商品住房用地 | 8.58      | 4,244.06  | 494.53       |
| 商丘市凯龙置业有限公司        | 2017/11/23 | 梁园区前进街道办事处凯旋路东侧、凯东街 | 其他普通商品住房用地 | 89.15     | 41,664.19 | 467.33       |

| 使用权人   | 取得时间 | 地块位置 | 地块性质 | 面积<br>(亩) | 成交价(万元)    | 单价<br>(万元/亩) |
|--------|------|------|------|-----------|------------|--------------|
|        |      | 南侧   |      |           |            |              |
| 商住用地合计 |      |      |      | 318.07    | 139,141.90 | 450.53       |

本次测算以上表中所述近期土地出让均价为基础，谨慎按照320.00万元/亩进行测算，计算期内不考虑增长。

### (3) 出让计划

本项目土地出让期共2年，计划计算期第6年开始出让，计算期第7年出让完毕，具体出让情况如下：

| 项目   | 出让面积(亩) |        | 合计     |
|------|---------|--------|--------|
|      | 第6年     | 第7年    |        |
| 商住用地 | 157.08  | 128.57 | 285.65 |

### 3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

#### (1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

#### (2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

(3) 农业开发基金：土地出让面积 $\times$ 35 元/平方米 $\times$ 30%

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

根据财综【2004】49 号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为 35 元/平方米。

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

(5) 土地开发费用

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

(6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 24 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积 $\times$ 新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（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。

#### 4.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 项目               | 单位/取费标准        | 计算期       |           | 合计        |
|------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
|                  |                | 第 6 年     | 第 7 年     |           |
| 收储土地类型及面积<br>(亩) | 商住             | 157.08    | 128.57    | 285.65    |
| 单价               | 商住             | 320.00    | 320.00    |           |
| 一、出让收入           |                | 50,265.60 | 41,142.40 | 91,408.00 |
| 土地出让基金及费用        | 万元             | 5,178.40  | 4,238.52  | 9,416.92  |
| 上解省财政费用          | 土地出让收入的<br>3%  | 1,507.97  | 1,234.27  | 2,742.24  |
| 农业土地开发资金         | 35 元/平方米*30%   | 47.12     | 38.57     | 85.69     |
| 国有土地收益基金         | 土地出让收入的<br>2%  | 1,005.31  | 822.85    | 1,828.16  |
| 保障性安居工程资金        | 土地出让收入的<br>3%  | 1,507.97  | 1,234.27  | 2,742.24  |
| 土地开发费用           | 土地出让收入的<br>2%  | 1,005.31  | 822.85    | 1,828.16  |
| 新增建设用地土地有偿使用费    | 24 元/平方米       | 104.72    | 85.71     | 190.43    |
| 土地出让收益（1-2）      | 万元             | 45,087.20 | 36,903.88 | 81,991.08 |
| 土地收益提取各类资金       | 万元             | 9,017.44  | 7,380.78  | 16,398.22 |
| 教育资金             | 土地出让收益的<br>10% | 4,508.72  | 3,690.39  | 8,199.11  |
| 农田水利建设资金         | 土地出让收益的<br>10% | 4,508.72  | 3,690.39  | 8,199.11  |
| 二、成本合计           |                | 14,195.84 | 11,619.30 | 25,815.14 |
| 三、收益             | 万元             | 36,069.76 | 29,523.10 | 65,592.86 |

### 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 65,596.26 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度     | 债券本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 债券偿还      | 利息支付     | 本息合计      |           |
| 第 1 年  |           | 112.50   | 112.50    |           |
| 第 2 年  |           | 405.00   | 405.00    |           |
| 第 3 年  |           | 1,803.47 | 1,803.47  |           |
| 第 4 年  |           | 1,803.47 | 1,803.47  |           |
| 第 5 年  | 2,500.00  | 1,803.47 | 4,303.47  |           |
| 第 6 年  | 6,500.00  | 1,690.97 | 8,190.97  | 36,094.56 |
| 第 7 年  | 31,077.00 | 1,398.47 | 32,475.47 | 29,501.70 |
| 合计     | 40,077.00 | 9,017.33 | 49,094.33 | 65,596.26 |
| 本息覆盖倍数 | 1.34      |          |           |           |

注：本项目建设期内债券利息由财政资金进行支付。

### 5.4 总体评价结果

经测算，在商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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 65,596.26 万元，应付债券本金及利息合计 49,094.33 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34 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

### 7.1 项目概况

项目名称：商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目

主管部门：商丘市梁园区高铁建设办公室

实施单位：商丘市梁园区高铁建设办公室

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 50,097.26 万元用于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目建设，期限 5 年。

### 7.2 评估内容

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

### 7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。



二〇二〇年五月

# 目 录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第一章 项目概况 .....                  | 1  |
| 1.1 项目名称 .....                  | 1  |
| 1.2 项目单位 .....                  | 1  |
| 1.3 项目性质 .....                  | 1  |
| 1.4 建设地点 .....                  | 1  |
| 1.5 建设规模及内容 .....               | 1  |
| 1.6 建设期 .....                   | 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 .....                | 2  |
| 第二章 项目社会经济效益 .....              | 4  |
| 2.1 社会效益 .....                  | 4  |
| 2.2 经济效益 .....                  | 5  |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 .....           | 7  |
| 3.1 估算范围 .....                  | 7  |
| 3.2 估算依据 .....                  | 7  |
| 3.3 投资估算 .....                  | 7  |
| 3.4 资金筹措计划 .....                | 7  |
| 3.5 项目资金保障措施 .....              | 8  |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....            | 9  |
| 4.1 编制依据 .....                  | 9  |
| 4.2 债券使用计划 .....                | 9  |
| 4.3 投资者保护措施 .....               | 10 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....         | 11 |
| 5.1 应付本息情况 .....                | 11 |
| 5.2 项目预期收益 .....                | 11 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 .....              | 17 |
| 5.4 总体评价结论 .....                | 17 |
| 第六章 风险分析 .....                  | 19 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ..... | 19 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....        | 19 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....      | 20 |
| 第七章 事前绩效评估 .....                | 22 |
| 7.1 项目概况 .....                  | 22 |
| 7.2 评估内容 .....                  | 22 |
| 7.3 评估结论 .....                  | 29 |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目

## 1.2 项目单位

商丘市梁园区住房保障中心

## 1.3 项目性质

有收益的公益性项目

## 1.4 建设地点

本安置房项目拟建地点位于梁园区宏达路以东、哈森路以西、文化路以北、八一路以南，株洲路两侧。

## 1.5 建设规模及内容

本安置房项目建设内容主要为住宅、商业、公建用房等。项目总建筑面积 175,126.00 平方米，其中：安置房 108,021.00 平方米，商业用房 11,098.00 平方米，配套公建用房 6,020.00 平方米（幼儿园 3,566.28 平方米，物业管理用房 698.87 平方米，社区服务用房 963.55 平方米，开关站 123.71 平方米，配电室 541.09 平方米，垃圾中转站 126.50 平方米），地下建筑 49,987.00 平方米。

项目建筑基底总面积 10,206.11 平方米，建筑密度 21.87%，容积率 2.68，绿化率 35.56%。配套工程中绿地 16,594.85 平方米，道路、广场 19,866.23 平方米，规划机动停车位 1345 个。

## 1.6 建设期

自 2020 年 4 月至 2024 年 12 月。

## 1.7 项目总投资

项目总投资 78,221.86 万元，其中：工程建设费用 45,040.93 万元，工程建设其他费用 30,902.62 万元，基本预备费 2,278.31 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

| 序号    | 指标名称     | 单位             | 数据       | 备注        |
|-------|----------|----------------|----------|-----------|
| 1     | 总用地面积    | m <sup>2</sup> | 46667.19 | 合 70.00 亩 |
| 2     | 总建筑面积    | m <sup>2</sup> | 175126   |           |
| 2.1   | 地上建筑面积   | m <sup>2</sup> | 125139   |           |
| 2.1.1 | 安置房      | m <sup>2</sup> | 108021   |           |
| 2.1.2 | 公建配套用房   | m <sup>2</sup> | 6020     |           |
| 2.1.3 | 商业用房     | m <sup>2</sup> | 11098    |           |
| 1     | 总用地面积    | m <sup>2</sup> | 46667.19 | 合 70.00 亩 |
| 其中    | 物业管理用房   | m <sup>2</sup> | 698.87   | 物业管理用房    |
|       | 幼儿园      | m <sup>2</sup> | 3566.28  | 幼儿园       |
|       | 社区服务用房   | m <sup>2</sup> | 963.55   | 社区服务用房    |
|       | 开关站      | m <sup>2</sup> | 123.71   | 开关站       |
|       | 配电室      | m <sup>2</sup> | 541.09   | 配电室       |
|       | 垃圾中转站    | m <sup>2</sup> | 126.50   | 垃圾中转站     |
| 2.2   | 地下建筑     | m <sup>2</sup> | 49987    |           |
| 3     | 建筑物总占地面积 | m <sup>2</sup> | 4482.36  |           |
| 4     | 绿化面积     | m <sup>2</sup> | 7099.25  |           |
| 5     | 道路、广场面积  | m <sup>2</sup> | 19866.23 |           |
| 6     | 总户数      | 户              | 1029     | 3293 人    |
| 7     | 规划停车位    | 个              | 1345     |           |
| 8     | 绿化率      | %              | 35.56    |           |
| 9     | 容积率      |                | 2.68     |           |
| 10    | 建筑密度     | %              | 21.87    |           |
| 11    | 总投资      | 万元             | 78221.86 |           |
| 12    | 资金筹措     | 万元             | 78221.86 |           |

## 1.9 主管部门责任

商丘市梁园区住房保障中心在依法依规、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。商丘市梁园区住房保障中心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。商丘市梁园区住房保障中心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

#### 2.1.1 项目的建设是统筹城乡发展、建设和谐社会的需要

由于受城乡分割的二元经济体制的影响，棚户区经济社会的发展大大落后于市区，居民生活水平大大落后于城市居民，收入差距逐年扩大。城区和棚户区之间发展的不协调制约着棚户区生产力的发展和居民生活水平的提高，同时也制约着城市工业产品市场的扩大和城市就业的增加，棚户区发展的滞后和居民收入增长的缓慢成为影响经济协调发展的瓶颈。因此推进华商国际文化城棚户区改造项目的建设，通过棚户区整治，解决建房占地过多问题，实现集约节约使用土地，降低人均公共设施配套成本，增加居民收入，缩小城区与棚户区差距。对于梁园区统筹城乡发展，建设社会主义和谐社会具有重要的现实意义。

#### 2.1.2 项目建设是改善棚户区环境，加快棚户区社会经济发展的需要

要实现共同富裕，就得缩小城乡差距，加快农村社会经济发展。棚户区集中住房建设使各种资源在较大程度上得到合理利用，直接为土地的集约化和规模化经营创造条件，促进当地经济的发展。

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

由于改造区为居民的居住区，居住区内无正常管理，人口混杂，治安综合管理难，为社会矛盾较为集中区域，与构建和谐社会相距甚远。

项目的建设以商丘市城市总体规划和土地利用总体规划为依据，通过集中住房建设使该区域与商丘市城区的规划建设融为一体，通过基础设施的建设与完善，改善拟改造棚户区居住区环境和居民的物质文化生活条件，提高生活质量，加快社会经济发展。

### **2.1.3项目棚户区改造是重大民生工程**

由于城市发展等原因，梁园区城区留下了一定数量的棚户区，这些棚户区内住房结构简易、年久失修，房屋破损严重，居住条件简陋，公共设施不全，生活环境恶劣。大规模实施棚户区改造工程，可改善居民的住房条件，住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升。改造后项目区环境优美，道路、供气、供热、排水等配套设施相对齐全，促进了梁园区城市的更新。

### **2.1.4项目改造后的土地整合是土地集约和合理使用，促进梁园区的发展需要**

我国人多地少，耕地资源稀缺，又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾突出。实行棚户区集中住房建设，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高，符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计。

棚户区占用土地资源较多，但目前没有得到充分的利用。加快推进棚户区住房建设，可将节约出来的土地用于城市的二、三产业发展，推动经济社会又好又快发展。通过整合棚户区，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。

## **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，使生活工作于此的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。

## **第三章 项目投资估算与资金筹措**

### **3.1 估算范围**

本项目投资估算范围包括项目建筑的土建、安装费用以及项目前期工作费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标费、土地费用、预备费等其他费用。

### **3.2 估算依据**

项目投资估算参考的文件：

- 1、《投资项目可行性研究报告》；
- 2、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50050-2013）；
- 4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 6、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）及相关工程造价管理文件；
- 7、材料价格依据商丘市造价信息材料价格进行调价；
- 8、近期商丘市建筑材料价格信息。

### **3.3 投资估算**

项目总投资78,221.86万元，其中：工程建设费用45,040.93万元，工程建设其他费用30,902.62万元，基本预备费2,278.31万元。

### **3.4 资金筹措计划**

该项目总投资 78,221.86 万元，其中财政资金安排 30,721.86 万元，申请政府专项债券资金 47,500.00 万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。
- (8) 项目可行性研究报告。

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额47,500.00万元，2021年已申请1,000.00万元，2022年已申请11,000.00万元，2023年已申请9,000.00万元，2024年计划申请使用26,500.00万元，2024年已申请2,200.00万元；本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

### 4.3 投资者保护措施

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

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

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

本次专项债券申请使用后，商丘市梁园区住房保障中心将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 47,500.00 万元，其中计划 2021 年申请 1,000.00 万元，2022 年申请 11,000.00 万元，2023 年申请 9,000.00 万元，2024 年申请 26,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

| 年度  | 期初本金<br>余额 | 当年新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 利率    | 当年应<br>付利息 | 当年还本付<br>息合计 |
|-----|------------|------------|------------|------------|-------|------------|--------------|
| 第一年 |            | 1,000.00   |            | 1,000.00   | 4.00% | 40.00      | 40.00        |
| 第二年 | 1,000.00   | 11,000.00  |            | 12,000.00  | 4.00% | 480.00     | 480.00       |
| 第三年 | 12,000.00  | 9,000.00   |            | 21,000.00  | 4.00% | 840.00     | 840.00       |
| 第四年 | 21,000.00  | 26,500.00  |            | 47,500.00  | 4.00% | 840.00     | 840.00       |
| 第五年 | 47,500.00  |            | 1,000.00   | 46,500.00  | 4.00% | 1,900.00   | 2,900.00     |
| 第六年 | 46,500.00  |            | 11,000.00  | 35,500.00  | 4.00% | 1,860.00   | 12,860.00    |
| 第七年 | 35,500.00  |            | 9,000.00   | 26,500.00  | 4.00% | 1,420.00   | 10,420.00    |
| 第八年 | 26,500.00  |            | 26,500.00  | -          | 4.00% | 1,060.00   | 27,560.00    |
| 合计  |            | 47,500.00  | 47,500.00  |            |       | 8,440.00   | 55,940.00    |

### 5.2 项目预期收益

#### 5.2.1 基本假设条件

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对商丘市梁园区住房保障中心造成的重大不利影响

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计完工日期为 2024 年 12 月，该项目可出让土地为 140.50 亩，假设项目可出让土地在债券存续期的第 4 年及第 5 年出让面积均为 70.25 亩。假设商业用房在债券存续期的第 4 年出让完毕。

### 5.2.2 土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式以及出售商业用房实现。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地140.50亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

| 序号 | 供应方式 | 使用权人           | 用地位置              | 用途   | 合同签订时间    | 面积(亩) | 出让金(万元)   | 成交单价(万元/亩) |
|----|------|----------------|-------------------|------|-----------|-------|-----------|------------|
| 1  | 挂牌出让 | 商丘市钟辉房地产开发有限公司 | 商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧 | 商住用地 | 2018/4/18 | 87.13 | 34,852.00 | 400.01     |
| 2  | 挂牌出让 | 商丘市金桂苑置业有限公司   | 商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧 | 商住用地 | 2018/4/17 | 77.05 | 30,820.00 | 400.02     |
| 3  | 挂牌出让 | 同信地产有限公司       | 商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧 | 商住用地 | 2018/3/30 | 56.16 | 27,561.65 | 490.74     |

|        |          |                        |                     |          |           |               |                   |               |
|--------|----------|------------------------|---------------------|----------|-----------|---------------|-------------------|---------------|
| 4      | 挂牌<br>出让 | 商丘市大宇房地<br>产开发有限公<br>司 | 商丘市梁园<br>区宾阳路南<br>侧 | 商住<br>用地 | 2018/2/11 | 13.78         | 5,512.00          | 399.92        |
| 5      | 挂牌<br>出让 | 商丘锦尚置业<br>有限公示         | 民主路北侧,<br>归德路西侧     | 商住<br>用地 | 2019/7/9  | 8.58          | 4,244.06          | 494.53        |
| 6      | 挂牌<br>出让 | 商丘博文置业<br>有限公司         | 归德路东侧,<br>八一路南侧     | 商住<br>用地 | 2019/11/6 | 70.52         | 31,448.00         | 445.98        |
| 商住用地合计 |          |                        |                     |          |           | <b>313.22</b> | <b>134,437.71</b> | <b>429.21</b> |

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照近三年GDP平均增速的80%，即6.93%作为土地价格增速进行测算。

### 5.2.3 政策性基金及费用

#### (1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

#### (2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

#### (3) 农业开发基金：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，商丘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），商丘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-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。

#### 5.2.4 土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，占地面积140.50亩。根据以上假设条件，预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号       | 项目               | 第4年              | 第5年              | 合计               |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>1</b> | <b>土地出让收入</b>    | <b>34,476.59</b> | <b>36,865.80</b> | <b>71,342.39</b> |
| 1.1      | 其中：土地出让面积（亩）     | 70.25            | 70.25            | 140.50           |
| 1.2      | 土地出让价格（万元/亩）     | 490.77           | 524.78           |                  |
| <b>2</b> | <b>土地出让基金及费用</b> | <b>2,807.31</b>  | <b>2,998.44</b>  | <b>5,805.75</b>  |
| 2.1      | 其中：上解省财政费用       | 1,034.30         | 1,105.97         | 2,140.27         |
| 2.2      | 国有土地收益基金         | 689.53           | 737.32           | 1,426.85         |
| 2.3      | 农业土地开发资金         | 49.18            | 49.18            | 98.36            |
| 2.4      | 保障性安居工程资金        | 1,034.30         | 1,105.97         | 2,140.27         |

| 序号  | 项目                    | 第 4 年     | 第 5 年     | 合计        |
|-----|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 2.5 | 新增建设用地有偿使用费           |           |           |           |
| 3   | 土地提取的各类资金             | 6,333.86  | 6,773.48  | 13,107.34 |
| 3.1 | 其中：教育资金               | 3,166.93  | 3,386.74  | 6,553.67  |
| 3.2 | 农田水利建设资金              | 3,166.93  | 3,386.74  | 6,553.67  |
| 4   | 可用于偿还债券本息的土地收益（1-2-4） | 25,335.42 | 27,093.88 | 52,429.30 |

### 5.2.5 商业用房出售收益预测

根据项目规划，计划建设商业用房11,098.00平方米用于出售。近期商业出售价格如下：



以上商业用房出售平均价格1.08万元/平方米，谨慎性考虑债券存续期内价格不增长。

商业用房出售成本为增值税及附加税，根据最新税率，房屋出售相关增值税率为9.00%，本项目城市维护建设税为7.00%，教育费附加以及地方教育费附加税率分别为3.00%及2.00%。

收益预测具体如下：

| 序号 | 项目           | 第 4 年     | 合计        |
|----|--------------|-----------|-----------|
| 1  | 商业用房出售收入（万元） | 11,985.84 | 11,985.84 |

| 序号  | 项目                   | 第 4 年     | 合计        |
|-----|----------------------|-----------|-----------|
| 1.1 | 商业用房出售面积（平方米）        | 11,098.00 | 11,098.00 |
| 1.2 | 商业用房出售出售单价（平方米/万元）   | 1.08      | 1.08      |
| 2   | 税费（万元）               | 1,208.18  | 1,208.18  |
| 3   | 可用于偿还债券本息的商业用房收益（万元） | 10,777.66 | 10,777.66 |

### 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63,206.96万元；计算的本息覆盖倍数为1.13倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度     | 本息支付      |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 偿还本金      | 应付利息     | 本息合计      |           |
| 第 1 年  |           | 40.00    | 40.00     | 0.00      |
| 第 2 年  |           | 480.00   | 480.00    | 0.00      |
| 第 3 年  |           | 840.00   | 840.00    | 0.00      |
| 第 4 年  |           | 840.00   | 840.00    | 36,113.08 |
| 第 5 年  | 1,000.00  | 1,900.00 | 2,900.00  | 27,093.88 |
| 第 6 年  | 11,000.00 | 1,860.00 | 12,860.00 | 0.00      |
| 第 7 年  | 9,000.00  | 1,420.00 | 10,420.00 | 0.00      |
| 第 8 年  | 26,500.00 | 1,060.00 | 27,560.00 | 0.00      |
| 合计     | 47,500.00 | 8,440.00 | 55,940.00 | 63,206.96 |
| 本息覆盖倍数 | 1.13      |          |           |           |

### 5.4 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 63,206.96 万元，应付债券本金及利息合计 55,940.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.13 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## **第六章 风险分析**

### **6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

### **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

#### **（1）流动性风险**

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

#### **（2）税务风险**

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

## 第七章 事前绩效评估

### 7.1 项目概况

项目名称：商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目

主管部门：商丘市梁园区住房保障中心

实施单位：商丘市梁园区住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 47,500.00 万元用于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目建设，期限 5 年。

项目总体绩效目标：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，从而提升周边区域价值。

### 7.2 评估内容

#### 1. 项目实施的必要性

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

由于改造区为居民的居住区，居住区内无正常管理，人口混杂，治安综合管理难，为社会矛盾较为集中区域，与构建和谐社会相距甚远。

项目的建设以商丘市城市总体规划和土地利用总体规划为依据，通过集中住房建设使该区域与商丘市城区的规划建设融为一体，通过基础设施的建设与完善，改善拟改造棚户区居住区环境和居民的物质文化生活条件，提高生活质量，加快社会经济发展。

## 2.项目实施的公益性

由于城市发展等原因，梁园区城区留下了一定数量的棚户区，这些棚户区内的住房结构简易、年久失修，房屋破损严重，居住条件简陋，公共设施不全，生活环境恶劣。大规模实施棚户区改造工程，可改善居民的住房条件，住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升。改造后项目区环境优美，道路、供气、供热、排水等配套设施相对齐全，促进了梁园区城市的更新。

## 3.项目实施的收益性

本项目的预期为土地出让收益、商业用房出售收益。各项收入较为明确，符合项目收益性的要求。

综上所述，本项目符合必要性、公益性、收益性的要求。

## 4.项目建设的投资合规性

项目单位已取得商丘市梁园区发展和改革委员会作出《关于商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕44号），同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

## 5.项目成熟度

本项目属于新建项目，项目单位已取得商丘市国土资源局梁园分局

作出的《情况说明》、商丘市城乡规划局作出的《建设用地规划条件》（商规条字〔2018〕36号）、商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000022，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

该项目总投资 78,221.86 万元，其中财政资金安排 30,721.86 万元，占总投资的 39.28%，申请政府专项债券资金 47,500.00 万元，占总投资的 60.72%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

#### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要为商业用房出售收益、土地出让收益。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地 140.50 亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地。成交价格进行预测。商业用房出售收益预测依据近期附近商业出售价格预测。

项目成本主要为政策性基金及费用：

（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例（不低于 15%）计提。根据财综【2004】49 号，商丘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），商丘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-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。

本项目债券存续期收益 63,206.96 万元来源可靠，收费标准确定基本

符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

#### 8.债券资金需求合理性

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的 60.72%，低于总投资额的 80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。根据项目可行性研究报告，项目收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.2，申请债券资金还本付息具有保障。

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

#### 9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）项目偿债计划可行性

本项目计划申请使用债券资金总额 47,500.00 万元。2021 年已使用 1,000.00 万元，2022 年计划使用 30,000.00 万元，2023 年计划使用 16,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

根据项目单位提供的信息，共可实现净收益为 63,206.96 万元，项目债券存续期内本息合计 57,000.00 万元，计算的本息覆盖倍数大于 1.2。

评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

##### （2）偿债风险点

### ①利率风险

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

### ②流动性风险

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

### ③经济环境风险

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

### ④财务风险

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

### ⑤自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应

对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

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

#### 10.绩效目标合理性

项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且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

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。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

# 永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目 实施方案



日期：二〇二二年十一月

# 目录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第一章 项目概况 .....          | 1  |
| 1.1 项目名称 .....          | 1  |
| 1.2 项目参与单位 .....        | 1  |
| 1.3 项目性质 .....          | 2  |
| 1.4 建设地点 .....          | 2  |
| 1.5 建设规模及内容 .....       | 2  |
| 1.6 建设期 .....           | 3  |
| 1.7 总投资及资金筹措 .....      | 3  |
| 1.8 项目手续 .....          | 4  |
| 1.9 债券资金使用合规性 .....     | 4  |
| 1.10 项目资金保障措施 .....     | 5  |
| 1.11 主管部门责任 .....       | 5  |
| 1.12 项目主体及运作模式 .....    | 6  |
| 第二章 项目社会经济效益 .....      | 7  |
| 2.1 项目的提出 .....         | 7  |
| 2.2 政策背景 .....          | 7  |
| 2.3 社会效益 .....          | 8  |
| 2.4 经济效益 .....          | 8  |
| 2.5 项目公益性 .....         | 8  |
| 第三章 项目投资估算 .....        | 10 |
| 3.1 估算范围 .....          | 10 |
| 3.2 估算说明 .....          | 10 |
| 3.3 投资估算表 .....         | 10 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....    | 14 |
| 4.1 编制依据 .....          | 14 |
| 4.2 债券使用计划及期限 .....     | 15 |
| 4.3 债券信息披露 .....        | 15 |
| 4.4 投资者保护措施 .....       | 15 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 ..... | 17 |
| 5.1 应付债券本息情况 .....      | 17 |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 5.2 经营现金流分析 .....          | 18        |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 .....         | 25        |
| 5.4 总体评价结果 .....           | 25        |
| 5.5 敏感性分析 .....            | 26        |
| <b>第六章 风险分析 .....</b>      | <b>27</b> |
| 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... | 27        |
| 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 ..... | 27        |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 ..... | 28        |
| <b>第七章 事前绩效评估 .....</b>    | <b>30</b> |
| 7.1 事前绩效评估方法 .....         | 30        |
| 7.2 事前绩效评估内容 .....         | 31        |
| 7.3 事前绩效评估结论 .....         | 31        |

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

## 1.2 项目参与单位

### 1.主管部门

本项目主管部门为永城市住房保障局。

### 2.项目单位

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

|          |                                                                                                                               |      |                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|
| 名称       | 永城市房投保障房开发建设管理有限公司                                                                                                            |      |                   |
| 法定代表人    | 窦保华                                                                                                                           | 成立日期 | 2016-06-22        |
| 注册资本     | 1,000.00 万元                                                                                                                   | 营业期限 | 2016-06-22 至无固定期限 |
| 统一社会信用代码 | 91411481MA3XB3AT10                                                                                                            |      |                   |
| 注册地址     | 永城市商务中心区亿丰广场                                                                                                                  |      |                   |
| 经营范围     | 许可项目：房地产开发经营；一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。 |      |                   |
| 公司类型     | 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）                                                                                                         |      |                   |
| 股东及持股比例  | 永城市金财投资发展有限公司持股 100.00%                                                                                                       |      |                   |

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 1.3 项目性质

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

### 1.4 建设地点

项目建设地点位于九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

### 1.5 建设规模及内容

项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752.00 平方米，地上建筑面积 93,100.00 平方米，地下建筑面积 23,652.00 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615.00 平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

| 项目           | 计量单位           | 数值        | 说明           |
|--------------|----------------|-----------|--------------|
| 一、项目规划总用地规模  | m <sup>2</sup> | 46,551.60 | 折约合 69.83 亩  |
| 1.建筑物占地      | m <sup>2</sup> | 11,828.25 |              |
| 1.1 住宅楼占地    | m <sup>2</sup> | 8,902.00  | 1~13#、15~17# |
| 1.2 服务配套设施   | m <sup>2</sup> | 2,326.25  | 18#          |
| 1.3 管理配套设施   | m <sup>2</sup> | 600.00    | 14#          |
| 2.绿地面积       | m <sup>2</sup> | 16,339.00 |              |
| 3.道路用地       | m <sup>2</sup> | 9,480.00  |              |
| 4.场地及其它      | m <sup>2</sup> | 8,904.35  |              |
| 二、住宅套数及可居住人口 |                |           |              |

| 项目               | 计量单位                               | 数值         | 说明                     |
|------------------|------------------------------------|------------|------------------------|
| 1.设计住宅套数         | 套                                  | 658        |                        |
| 2.安置住宅           | 户                                  | 600        |                        |
| 3.居住人口           | 人                                  | 2,106      |                        |
| 三、总建筑面积          | m <sup>2</sup>                     | 116,752.00 |                        |
| 1.地上建筑总面积        | m <sup>2</sup>                     | 93,100.00  |                        |
| 1.1 住宅建筑面积       | m <sup>2</sup>                     | 77,615.00  |                        |
| 1.2 架空活动空间       | m <sup>2</sup>                     | 4,980.00   |                        |
| 1.3 配套用房         | m <sup>2</sup>                     | 10,505.00  |                        |
| 2.地下建筑面积         | m <sup>2</sup>                     | 23,652.00  |                        |
| 2.1 储藏室          | m <sup>2</sup>                     | 8,160.00   |                        |
| 2.2 设备层          | m <sup>2</sup>                     | 942.00     |                        |
| 2.2 地下停车区        | m <sup>2</sup>                     | 14,550.00  | 总停车位 660 个，地面停车位 330 个 |
| 其中：人防功能区         | m <sup>2</sup>                     | 5,586.00   |                        |
| 四、其它指标           |                                    |            |                        |
| 1.住宅平均层数         | 层                                  | 7.87       |                        |
| 2.人口毛密度          | 人/h m <sup>2</sup>                 | 452.00     |                        |
| 3.人口净密度          | 人/h m <sup>2</sup>                 | 452.00     |                        |
| 4.住宅建筑套密度(毛)     | 套/h m <sup>2</sup>                 | 141.35     |                        |
| 5.住宅建筑套密度(净)     | 套/h m <sup>2</sup>                 | 141.35     |                        |
| 6.住宅建筑面积净密度      | 万 m <sup>2</sup> /h m <sup>2</sup> | 2.00       |                        |
| 7.住宅建筑面积毛密度(密积率) | 万 m <sup>2</sup> /h m <sup>2</sup> | 2.00       |                        |
| 8.绿地率            | %                                  | 35.10      |                        |
| 9.建筑密度           | %                                  | 25.41      |                        |

### 1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

### 1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 38,710.00 万元。其中：财政预算资金 8,710.00 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   | 第一年       | 第二年       | 合计        | 占比      |
|--------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 财政预算资金 | 4,355.00  | 4,355.00  | 8,710.00  | 22.50%  |
| 专项债券资金 | 19,200    | 10,800    | 30,000.00 | 77.50%  |
| 合计     | 23,555.00 | 15,155.00 | 38,710.00 | 100.00% |
| 占比     | 60.85%    | 39.15%    | 100.00%   |         |

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.50%，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。

### **1.8 项目手续**

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得永城市发展和改革委员会《关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2022〕26 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

### **1.9 债券资金使用合规性**

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及

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

### **1.10 项目资金保障措施**

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

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

### **1.11 主管部门责任**

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

### 1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司根据运营情况及时向永城市财政局上缴项目运营收益，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

本次棚改的两个行政村区域位于永城市中心城区规划区内，城市市政公共设施将这些自然村合围，形成富人群中的“贫困户”，城区中的“棚户村”。该棚户区为原始的自然村，建筑物陈旧，类型参差不齐，村内道路坑坑洼洼，供排水设施基本空白，虽在近几年进行了美丽乡村的改造，环境卫生条件仍沉睡在七、八十年代的传统状态。早在 2000 年以前，拟改造棚户区因城市建设规划的控制，住宅改造和建设基本停止，天长日久，房屋破烂，有的墙体破裂，呈危房状态；多年来人口的增长，棚改户需要添人增口，居住条件得不到满足，只能苦忍经济压力的沉痛，高价购置商品房，造成经济负担过重；棚改区居住环境太差，道路泥泞，垃圾成山，蝇蚊飞舞，臭气熏天；棚改居民渴望着政府能够通过改造，改善自己居住的环境。

针对棚户区居民生活环境现状进行棚改，让棚户区居民真正融进城市经济、文化、教育等生活格局之中，促进城乡一体化建设格局的完善和发展。除棚户区居民改善生活环境外，对中心城区文化旅游产业、饮食服务业的发展必将带来促进作用，从发展的战略透视，通过完善城市服务功能，促进永城城市的建设和发展。

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 2014 年中国国务院办公厅印发《关于进一步

加强棚户区改造工作的通知》；2012 年中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造；2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造等政策文件要求。

### **2.3 社会效益**

近年来，随着城市发展规模的扩大，中心城区近期规划的实施，本次棚改自然村从生产资料方面分析，土地已被城市建设征用，居民成为无地农民；从产业经营来看，棚户区村民已经脱离了第一产业，向第二、第三产业转移；从生活方式、文化理念上描述，是着“农民之装”，享“都市之实”；针对棚户区居民生活环境现状，进行棚改，让棚户区居民真正融进城市经济、文化、教育等生活格局之中，促进城乡一体化建设格局的完善和发展。

### **2.4 经济效益**

中心城区是永城城市建设的主名片，人口城市化使得中心城区增量快速增长，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高。项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而拉动当地的 GDP 增长。

### **2.5 项目公益性**

项目的实施是党和政府“以人为本”民生工程政策的体现，是实施“民生优先，造福人民”方针、政策的重大举措。通过对棚户区的

改造，让城中弱势群体，跻入城市发展的快车道，促进城乡居民平衡发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、工程其他费用、预备费、建设期利息等。

### 3.2 估算说明

1.永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的相关控制指标；

2.各项费用计算方法及标准，各项税率按《河南省建设工程费用定额》有关规定执行；

3.建筑工程主要材料价格和人工费按永城现行价格标准进行调整；

4.其它费用根据建设部发布的“民用建筑工程可行性研究投资估算编制办法”计算；

5.依据永城市标准定额管理站发布的《永城市建设工程造价指标(2022 年上半年度)》，且结合永城市下半年建筑市场的具体情况进行相关费用估算；

6.《建筑安装工程费用项目组成》(建标[2013]44号文件)。

### 3.3 投资估算表

本项目估算总投资 38,710.00 万元，其中：建筑安装工程费为 32,565.76 万元，工程建设其他费用 1,040.49 万元，预备费 2,403.75 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

| 序号  | 工程和费用名称 | 估算价值合计（万元） |           |        |          |           | 技术经济指标    |    |             |
|-----|---------|------------|-----------|--------|----------|-----------|-----------|----|-------------|
|     |         | 直接费用       |           |        | 综合费用     | 复价        | 规模        | 单位 | 单位成本<br>（元） |
|     |         | 人工费        | 材料费       | 机械费    |          |           |           |    |             |
| 一   | 建筑安装工程费 | 3,218.99   | 21,691.73 | 531.28 | 7,123.76 | 32,565.76 |           |    |             |
| 1   | 工程费费用   | 3,187.68   | 21,462.11 | 531.27 | 7,123.76 | 32,304.82 | 93,100.00 | m² | 3,470.00    |
| 1.1 | 桩基工程    | 108.76     | 779.47    | 18.13  | 255.70   | 1,162.06  | 93,100.00 | m² | 125.00      |
| 1.2 | 土建工程    | 1,479.83   | 10,154.38 | 246.63 | 3,360.91 | 15,241.75 | 93,100.00 | m² | 1,637.00    |
| 1.3 | 装饰工程    | 439.94     | 2,221.01  | 73.32  | 773.54   | 3,507.81  | 93,100.00 | m² | 377.00      |
| 1.4 | 电气工程    | 225.75     | 1,617.85  | 37.62  | 532.56   | 2,413.78  | 93,100.00 | m² | 259.00      |
| 1.5 | 管道工程    | 628.15     | 4,501.75  | 104.70 | 1,480.86 | 6,715.46  | 93,100.00 | m² | 721.00      |
| 1.6 | 通风工程    | 17.01      | 121.93    | 2.83   | 40.47    | 182.24    | 93,100.00 | m² | 20.00       |
| 1.7 | 人防与停车   | 288.24     | 2,065.72  | 48.04  | 679.72   | 3,081.72  | 11,650.00 | m² | 2,645.00    |
| 2   | 设备购置与安装 | 31.30      | 229.61    |        |          | 260.91    |           |    |             |
| 2.1 | 客梯      | 14.50      | 106.33    |        |          | 120.83    | 38        | 部  | 31,797.00   |
| 2.2 | 商用扶梯    | 11.11      | 81.50     |        |          | 92.61     | 9,305.00  | m² | 100.00      |
| 2.3 | 应急照明    | 0.09       | 0.65      |        |          | 0.74      | 18        | 部  | 411.00      |
| 2.4 | 水防排水泵   | 0.21       | 1.50      |        |          | 1.71      | 18        | 套  | 950.00      |
| 2.5 | 消防稳压泵   | 0.92       | 6.75      |        |          | 7.67      | 18        | 套  | 4,261.00    |
| 2.6 | 消防栓     | 0.86       | 6.35      |        |          | 7.21      | 44        | 套  | 1,639.00    |

| 序号  | 工程和费用名称         | 估算价值合计（万元） |       |     |      |          | 技术经济指标            |    |             |
|-----|-----------------|------------|-------|-----|------|----------|-------------------|----|-------------|
|     |                 | 直接费用       |       |     | 综合费用 | 复价       | 规模                | 单位 | 单位成本<br>（元） |
|     |                 | 人工费        | 材料费   | 机械费 |      |          |                   |    |             |
| 2.7 | 消防中心            | 2.73       | 20.03 |     |      | 22.76    | 1                 | 套  | 227,600.00  |
| 2.8 | 地下通风系统          | 0.88       | 6.50  |     |      | 7.38     | 18                | 套  | 4,100.00    |
| 二   | 工程其他费用          |            |       |     |      | 1,040.49 |                   |    |             |
| 1   | 建设管理费           |            |       |     |      | 470.68   |                   |    |             |
| 1.1 | 建设单位管理费         |            |       |     |      | 216.26   | 工程费总值的 0.85%      |    |             |
| 1.2 | 工程监理费           |            |       |     |      | 254.42   | 工程费的 1.00%        |    |             |
| 2   | 可行性研究费          |            |       |     |      | 25.00    | 协商价               |    |             |
| 3   | 勘察设计费           |            |       |     |      | 162.83   | 按建安费的 0.50%       |    |             |
| 4   | 工程造价咨询费         |            |       |     |      | 309.37   |                   |    |             |
| 4.1 | 设计概算的编制与审核      |            |       |     |      | 9.77     | 按设计概算(建安费替代)0.30‰ |    |             |
| 4.2 | 施工图预算、标底投标报价编制费 |            |       |     |      | 26.05    | 建安费 0.80‰         |    |             |
| 4.3 | 编制竣工预算          |            |       |     |      | 3.26     | 建安费 0.10‰         |    |             |
| 4.4 | 审核施工图预算标底       |            |       |     |      | 26.05    | 建安费 0.80‰         |    |             |
| 4.5 | 审核竣工结算          |            |       |     |      | 48.85    | 建安费 1.50‰         |    |             |
| 4.6 | 编制工程清算单         |            |       |     |      | 65.13    | 建安费 2.00‰         |    |             |
| 4.7 | 施工阶段工程造价控制      |            |       |     |      | 65.13    | 建安费 2.00‰         |    |             |
| 4.8 | 工程造价鉴证          |            |       |     |      | 65.13    | 建安费 2.00‰         |    |             |

| 序号 | 工程和费用名称   | 估算价值合计（万元） |     |     |      |           | 技术经济指标                             |    |         |
|----|-----------|------------|-----|-----|------|-----------|------------------------------------|----|---------|
|    |           | 直接费用       |     |     | 综合费用 | 复价        | 规模                                 | 单位 | 单位成本（元） |
|    |           | 人工费        | 材料费 | 机械费 |      |           |                                    |    |         |
| 5  | 环境保护评价费   |            |     |     |      | 10.00     | 协商价                                |    |         |
| 6  | 劳动安全卫生评价费 |            |     |     |      | 60.00     | 安全评价标准，项目投资 300.00 万以上为 60.00 万元以上 |    |         |
| 7  | 招标代理服务费   |            |     |     |      | 2.61      | 建安费的 0.008%                        |    |         |
| 三  | 基本预备费     |            |     |     |      | 2,403.75  | (工程费+工程其它费用)×6.00%                 |    |         |
| 四  | 建设期利息     |            |     |     |      | 2,700.00  |                                    |    |         |
| 合计 |           |            |     |     |      | 38,710.00 |                                    |    |         |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

## **4.2 债券使用计划及期限**

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。其中：2024 年已使用债券资金 15,500.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年；本次申请使用 3,700.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 10,800.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

## **4.3 债券信息披露**

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

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

## **4.4 投资者保护措施**

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

如下措施保护投资者利益：

### 1.适度申请和使用债券资金

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

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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

期限 7 年债券还本付息

| 年度    | 期初本金      | 本期增加      | 本期偿还      | 期末本金      | 利率    | 应付利息     | 应付本息      |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| 第 1 年 |           | 15,500.00 |           | 15,500.00 | 4.50% | 697.50   | 697.50    |
| 第 2 年 | 15,500.00 | 10,800.00 |           | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50  |
| 第 3 年 | 26,300.00 |           |           | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50  |
| 第 4 年 | 26,300.00 |           |           | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50  |
| 第 5 年 | 26,300.00 |           |           | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50  |
| 第 6 年 | 26,300.00 |           |           | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50  |
| 第 7 年 | 26,300.00 |           | 15,500.00 | 10,800.00 | 4.50% | 1,183.50 | 16,683.50 |
| 第 8 年 | 10,800.00 |           | 10,800.00 |           | 4.50% | 486.00   | 11,286.00 |
| 合计    |           | 26,300.00 | 26,300.00 |           |       | 8,284.50 | 34,584.50 |

期限 5 年债券还本付息

| 年度    | 期初本金     | 本期增加     | 本期偿还     | 期末本金     | 利率    | 应付利息   | 应付本息     |
|-------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|----------|
| 第 1 年 |          | 3,700.00 |          | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50   |
| 第 2 年 | 3,700.00 |          |          | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50   |
| 第 3 年 | 3,700.00 |          |          | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50   |
| 第 4 年 | 3,700.00 |          |          | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50   |
| 第 5 年 | 3,700.00 |          | 3700     |          | 4.50% | 166.50 | 3,866.50 |
| 合计    |          | 3,700.00 | 3,700.00 |          |       | 832.50 | 4,532.50 |

合计还本付息

| 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 |           | 19,200.00 |      | 19,200.00 | 4.50% | 864.00   | 864.00   |
| 第 2 年 | 19,200.00 | 10,800.00 |      | 30,000.00 | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00 |
| 第 3 年 | 30,000.00 |           |      | 30,000.00 | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00 |
| 第 4 年 | 30,000.00 |           |      | 30,000.00 | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00 |

| 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 5 年 | 30,000.00 |           | 3,700.00  | 26,300.00 | 4.50% | 1,350.00 | 5,050.00  |
| 第 6 年 | 26,300.00 |           |           | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50  |
| 第 7 年 | 26,300.00 |           | 15,500.00 | 10,800.00 | 4.50% | 1,183.50 | 16,683.50 |
| 第 8 年 | 10,800.00 |           | 10,800.00 |           | 4.50% | 486.00   | 11,286.00 |
| 合计    |           | 30,000.00 | 30,000.00 |           |       | 9,117.00 | 39,117.00 |

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）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续期的第 3 年），收益期 5 年。

### 2.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 2,200.00 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 2,100.00 亩，1,800.00 亩用来发展文化旅游产业、300.00 亩为商住用房。

### (2) 土地出让价格

参考近三年河南省内与永城市发展类似城市的文化旅游产业用地和商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

表 5-2 文化旅游产业土地参考价格表

| 序号   | 挂牌号          | 电子监管号            | 出让年月    | 宗地位置            | 供应方式 | 面积(亩)  | 成交价款(万元) | 单价(万元/亩) |
|------|--------------|------------------|---------|-----------------|------|--------|----------|----------|
| 1    | 202211       | 4107822022B00319 | 2022.09 | 辉县市太行大道以北，文化路以西 | 挂牌出让 | 124.51 | 3,984.64 | 32.00    |
| 2    | QYGT2021-22  | 4108822022B00067 | 2022.03 | 沁阳市常平乡，后寨火车站东北侧 | 挂牌出让 | 45.64  | 1,188.00 | 26.03    |
| 3    | LZ2021-43    | 4105812021B00416 | 2021.09 | 林州市石板岩镇龙床口村东南   | 拍卖出让 | 6.83   | 273.36   | 40.00    |
| 4    | LZ2021-21    | 4105812021B00386 | 2021.08 | 林州市石板岩郭家庄村北部    | 拍卖出让 | 33.80  | 1351.92  | 40.00    |
| 5    | WG-2020-01-3 | 4104822020B00181 | 2020.04 | 汝州市纬八路南侧        | 挂牌出让 | 13.86  | 335.00   | 24.17    |
| 平均价格 |              |                  |         |                 |      | 224.65 | 7,132.92 | 31.75    |

表 5-3 商住用地土地参考价格表

| 序号 | 挂牌号           | 电子监管号            | 出让年月    | 宗地位置         | 供应方式 | 面积(亩) | 成交价款(万元)  | 单价(万元/亩) |
|----|---------------|------------------|---------|--------------|------|-------|-----------|----------|
| 1  | 永挂 2021-36 号  | 4114812022B00157 | 2022.05 | 建设南路南侧、东环路西侧 | 挂牌出让 | 22.98 | 3,689.00  | 160.53   |
| 2  | 永挂 2021-41 号  | 4114812022B00141 | 2022.05 | 东环路西侧、建设路北侧  | 挂牌出让 | 73.88 | 11,468.00 | 155.22   |
| 3  | 永挂 2016-6 号   | 4114812022B00218 | 2022.05 | 文化路西侧、建设路南侧  | 挂牌出让 | 44.24 | 6,666.00  | 150.68   |
| 4  | 永挂 2022-6-1 号 | 4114812022B00202 | 2022.05 | 淮海大道南侧、民生路西侧 | 挂牌出让 | 91.90 | 13,461.00 | 146.47   |

| 序号   | 挂牌号           | 电子监管号            | 出让年月    | 宗地位置         | 供应方式 | 面积(亩)  | 成交价款(万元)  | 单价(万元/亩) |
|------|---------------|------------------|---------|--------------|------|--------|-----------|----------|
| 5    | 永挂 2022-6-2 号 | 4114812022B00177 | 2022.05 | 汉韵大道北侧、民生路西侧 | 挂牌出让 | 45.31  | 6,650.00  | 146.75   |
| 平均价格 |               |                  |         |              |      | 278.31 | 41,934.00 | 150.67   |

基于谨慎性原则，本项目文旅用地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 31.75 万元/亩的 80.00%即 25.40 万元/亩进行测算，暂不考虑增长；商住用地土地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 150.67 万元/亩的 80.00%即 120.54 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续期的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

表 5-3 各年出让土地计划表

| 项目   | 出让面积（亩） |        |        |        |        | 合计       |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|----------|
|      | 第 3 年   | 第 4 年  | 第 5 年  | 第 6 年  | 第 7 年  |          |
| 文化旅游 | 500.00  | 500.00 | 400.00 | 400.00 |        | 1,800.00 |
| 商住用地 |         |        |        |        | 300.00 | 300.00   |

### 3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

表 5-4 土地出让成本

| 类型          | 征收标准                                                                                           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1、土地出让基金及费用 |                                                                                                |
| 其中：上解省财政费用  | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金    | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的                                                                       |

| 类型            | 征收标准                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市为12等别标准为30.00元/平方米。 |
| 国有土地收益基金      | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。                                                                                                  |
| 保障性安居工程资金     | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。                                                                                                                  |
| 土地开发费用        | 根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。                                                                                                        |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），永城市为12等别标准为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10.00%提取。                                                                                                              |
| 农田水利建设资金      | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。                                                                                                       |

#### 4. 净收益分析

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

表 5-5 净收益分析表

金额单位：人民币万元

| 项目            | 单位/取费标准            | 计算期       |           |           |           |           | 合计        |
|---------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|               |                    | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年     | 第 7 年     |           |
| 收储土地类型及面积（亩）  | 文化旅游/商住            | 500.00    | 500.00    | 400.00    | 400.00    | 300.00    | 2,100.00  |
| 单价            | 万元/亩               | 25.40     | 25.40     | 25.40     | 25.40     | 120.54    |           |
| 一、出让收入        |                    | 12,700.00 | 12,700.00 | 10,160.00 | 10,160.00 | 36,162.00 | 81,882.00 |
| 土地出让基金及费用     |                    | 2,236.67  | 2,236.67  | 1,789.34  | 1,789.34  | 4,196.20  | 12,248.22 |
| 上解省财政费用       | 土地出让收入的 3.00%      | 381.00    | 381.00    | 304.80    | 304.80    | 1,084.86  | 2,456.46  |
| 农业土地开发资金      | 30.00 元/平方米*30.00% | 300.00    | 300.00    | 240.00    | 240.00    | 180.00    | 1,260.00  |
| 国有土地收益基金      | 土地出让收入的 2.00%      | 254       | 254       | 203.2     | 203.2     | 723.24    | 1,637.64  |
| 保障性安居工程资金     | 土地出让收入的 3.00%      | 381.00    | 381.00    | 304.80    | 304.80    | 1,084.86  | 2,456.46  |
| 土地开发费用        | 土地出让收入的 2.00%      | 254       | 254       | 203.2     | 203.2     | 723.24    | 1,637.64  |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 20.00 元/平方米        | 666.67    | 666.67    | 533.34    | 533.34    | 400.00    | 2,800.02  |
| 土地出让收益（1-2）   |                    | 10,463.33 | 10,463.33 | 8,370.66  | 8,370.66  | 31,965.80 | 69,633.78 |
| 土地收益提取各类资金    |                    | 2,092.66  | 2,092.66  | 1,674.14  | 1,674.14  | 6,393.16  | 13,926.76 |

| 项目       | 单位/取费标准        | 计算期      |          |          |          |           | 合计        |
|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
|          |                | 第 3 年    | 第 4 年    | 第 5 年    | 第 6 年    | 第 7 年     |           |
| 教育资金     | 土地出让收益的 10.00% | 1,046.33 | 1,046.33 | 837.07   | 837.07   | 3,196.58  | 6,963.38  |
| 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10.00% | 1,046.33 | 1,046.33 | 837.07   | 837.07   | 3,196.58  | 6,963.38  |
| 二、成本合计   |                | 4,329.33 | 4,329.33 | 3,463.48 | 3,463.48 | 10,589.36 | 26,174.98 |
| 三、收益     |                | 8,370.67 | 8,370.67 | 6,696.52 | 6,696.52 | 25,572.64 | 55,707.02 |

## 5.现金流量分析

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

表 5-6 现金流量分析表

金额单位：人民币万元

| 年度          | 合计         | 建设期        | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年     | 第 7 年     | 第 8 年 |
|-------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 一、经营活动产生的现金 |            |            |           |           |           |           |           |       |
| 经营活动收入      | 81,882.00  |            | 12,700.00 | 12,700.00 | 10,160.00 | 10,160.00 | 36,162.00 |       |
| 经营活动支出（含税费） | 26,174.98  |            | 4,329.33  | 4,329.33  | 3,463.48  | 3,463.48  | 10,589.36 |       |
| 经营活动产生的现金净额 | 55,707.02  |            | 8,370.67  | 8,370.67  | 6,696.52  | 6,696.52  | 25,572.64 |       |
| 二、投资活动产生的现金 |            |            |           |           |           |           |           |       |
| 建设成本支出      | 38,710.00  | 38,710.00  |           |           |           |           |           |       |
| 投资活动产生的现金净额 | -38,710.00 | -38,710.00 |           |           |           |           |           |       |
| 三、融资活动产生的现金 |            |            |           |           |           |           |           |       |

| 年度          | 合计         | 建设期       | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年     | 第 7 年      | 第 8 年      |
|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 财政资金        | 8,710.00   | 8,710.00  |           |           |           |           |            |            |
| 债券资金        | 30,000.00  | 30,000.00 |           |           |           |           |            |            |
| 银行借款        |            |           |           |           |           |           |            |            |
| 偿还债券本金      | 30,000.00  |           |           |           | 3700      |           | 15,500.00  | 10,800.00  |
| 偿还银行借款本金    |            |           |           |           |           |           |            |            |
| 支付运营期债券利息   | 6,903.00   |           | 1,350.00  | 1,350.00  | 1,350.00  | 1,183.50  | 1,183.50   | 486.00     |
| 支付银行借款利息    |            |           |           |           |           |           |            |            |
| 融资活动产生的现金净额 | -16,907.00 | 8,710.00  | -1,350.00 | -1,350.00 | -5,050.00 | -1,183.50 | -16,683.50 | -11,286.00 |
| 四、净现金流量     |            |           | 7,020.67  | 7,020.67  | 1,646.52  | 5,513.02  | 8,889.14   | -11,286.00 |
| 五、累计现金流量    | 18,804.02  |           | 7,020.67  | 14,041.34 | 15,687.86 | 21,200.88 | 30,090.02  | 18,804.02  |

### 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 55,707.02 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.42。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

| 年度     | 债券本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 债券偿还      | 利息支付     | 本息合计      |           |
| 第 1 年  |           | 864.00   | 864.00    |           |
| 第 2 年  |           | 1,350.00 | 1,350.00  |           |
| 第 3 年  |           | 1,350.00 | 1,350.00  | 8,370.67  |
| 第 4 年  |           | 1,350.00 | 1,350.00  | 8,370.67  |
| 第 5 年  | 3,700.00  | 1,350.00 | 5,050.00  | 6,696.52  |
| 第 6 年  |           | 1,183.50 | 1,183.50  | 6,696.52  |
| 第 7 年  | 15,500.00 | 1,183.50 | 16,683.50 | 25,572.64 |
| 第 8 年  | 10,800.00 | 486.00   | 11,286.00 |           |
| 合计     | 30,000.00 | 9,117.00 | 39,117.00 | 55,707.02 |
| 本息覆盖倍数 | 1.42      |          |           |           |

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

### 5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 55,707.02 万元，应付债券本金及利息合计 39,117.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.42 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 5.5 敏感性分析

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

具体如下：

表 5-8 敏感性分析表

金额单位：人民币万元

| 项目     | 不变化       | 收益下降 5.00% | 收益上升 5.00% | 利率上升 5.00% |
|--------|-----------|------------|------------|------------|
| 债券本金   | 30,000.00 | 30,000.00  | 30,000.00  | 30,000.00  |
| 债券本息合计 | 39,117.00 | 39,117.00  | 39,117.00  | 39,922.50  |
| 项目收益   | 55,707.02 | 52,921.67  | 58,492.37  | 55,707.02  |
| 覆盖倍数   | 1.42      | 1.34       | 1.48       | 1.40       |

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

### 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第七章 事前绩效评估

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

### 7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

## 7.2 事前绩效评估内容

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

## 7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

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

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐  
家园 B 区）项目  
实施方案

项目单位：周口临港投资集团有限公司



日期：二〇二四年十二月

# 目录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第一章 项目概况 .....          | 1  |
| 1.1 项目名称 .....          | 1  |
| 1.2 项目参与单位 .....        | 1  |
| 1.3 项目性质 .....          | 1  |
| 1.4 建设地点 .....          | 1  |
| 1.5 建设规模及内容 .....       | 1  |
| 1.6 项目审批情况 .....        | 2  |
| 1.7 建设期 .....           | 2  |
| 1.8 项目总投资 .....         | 2  |
| 1.9 主要经济技术指标 .....      | 2  |
| 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 社会效益 .....          | 4  |
| 2.3 经济效益 .....          | 4  |
| 2.4 项目公益性 .....         | 5  |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 .....   | 6  |
| 3.1 估算范围 .....          | 6  |
| 3.2 估算说明 .....          | 6  |
| 3.3 投资估算 .....          | 6  |
| 3.4 项目分年度投资计划 .....     | 9  |
| 3.5 债券资金使用合规性 .....     | 10 |
| 3.6 项目资金保障措施 .....      | 10 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 .....    | 11 |
| 4.1 编制依据 .....          | 11 |
| 4.2 债券使用计划 .....        | 11 |
| 4.3 投资者保护措施 .....       | 11 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 ..... | 13 |
| 5.1 应付债券本息情况 .....      | 13 |
| 5.2 经营现金流分析 .....       | 13 |

|                   |    |
|-------------------|----|
| 5.3 资金平衡分析 .....  | 17 |
| 第六章 风险分析 .....    | 19 |
| 6.1 风险因素识别 .....  | 19 |
| 6.2 风险防范对策 .....  | 20 |
| 6.3 风险结论与建议 ..... | 22 |
| 第七章 事前绩效评估 .....  | 23 |
| 7.1 评估方法 .....    | 23 |
| 7.2 评估内容 .....    | 23 |
| 7.3 评估结论 .....    | 23 |

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目。

### 1.2 项目参与单位

#### 1.主管部门

周口经济开发区财政局为本项目主管部门。

#### 2. 项目单位

周口临港投资集团有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 名称       | 周口临港投资集团有限公司        |
| 统一社会信用代码 | 91411600MA9KRWY101  |
| 住所       | 周口市太昊路中段人大政协综合楼     |
| 负责人      | 赵愚                  |
| 登记机关     | 周口市市场监督管理局经济技术开发区分局 |

### 1.3 项目性质

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

### 1.4 建设地点

本项目建设地点位于迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西。

### 1.5 建设规模及内容

本项目主要建设内容包括：项目用地面积 35820.18 m<sup>2</sup>(53.73 亩)，总建筑面积 139557.53 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 105677.53 m<sup>2</sup>，包括：住宅建筑面积 101160.71 m<sup>2</sup>、配套服务用房建筑面积 4516.82 m<sup>2</sup>(其中：幼儿园 1473.00 m<sup>2</sup>、公厕及变配电 300 m<sup>2</sup>、物业管理用房 260 m<sup>2</sup>、垃圾中转站 120 m<sup>2</sup>、商业服务用房 2363.82 m<sup>2</sup>)；地下建筑面积 33880 m<sup>2</sup>，其中：地下车库建筑面积 29766 m<sup>2</sup>（含人防）、地下储藏室建筑面积 4114 m<sup>2</sup>。

### 1.6 项目审批情况

1、2019 年 2 月 15 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办〔2019〕1 号)，周口经济开发区运粮河畔棚户区改造(康乐家园 B 区)项目已列入河南省 2019 年棚户区改造项目计划表。

2、2024 年 4 月 16 日，河南省周口经济开发区经济发展局出具《关于周口经济开发区运粮河畔棚户区改造(康乐家园 B 区)项目可行性研究报告的批复》(周开经发〔2024〕24 号)，同意本项目的建设。本项目已取得可研报告的批复。

### 1.7 建设期

本项目原建设期计划为 3 年，由于疫情等因素的影响建设期延长至 5 年。已于 2020 年 3 月开工，预计 2025 年 12 月竣工。

### 1.8 项目总投资

本项目总投资为 45388.80 万元。

### 1.9 主要经济技术指标

| 名称     |           | 单位             | 数量        | 备注      |
|--------|-----------|----------------|-----------|---------|
| 规划用地面积 |           | m <sup>2</sup> | 35820.18  | 53.73 亩 |
| 总建筑面积  |           | m <sup>2</sup> | 139557.53 |         |
| 地上建筑面积 |           | m <sup>2</sup> | 105677.53 |         |
| 其中     | 住宅建筑面积    | m <sup>2</sup> | 101160.71 |         |
|        | 幼儿园       | m <sup>2</sup> | 1473      |         |
|        | 公厕及变配电    | m <sup>2</sup> | 300       |         |
|        | 物业管理用房    | m <sup>2</sup> | 260       |         |
|        | 垃圾中转站     | m <sup>2</sup> | 120       |         |
|        | 商业服务用房    | m <sup>2</sup> | 2363.82   |         |
| 地下建筑面积 |           | m <sup>2</sup> | 33880     |         |
| 其中     | 地下车库(含人防) | m <sup>2</sup> | 29766     |         |
|        | 地下储藏室     | m <sup>2</sup> | 4114      |         |
| 建筑基底面积 |           | m <sup>2</sup> | 5942.57   |         |
| 道路广场面积 |           | m <sup>2</sup> | 17340.55  |         |
| 绿地面积   |           | m <sup>2</sup> | 12537.06  |         |

|       |   |       |  |
|-------|---|-------|--|
| 容积率   | / | 2.95  |  |
| 建筑密度  | % | 16.59 |  |
| 绿地率   | % | 35    |  |
| 安置房套数 | 套 | 818   |  |
| 停车位   | 个 | 982   |  |
| 地上停车位 | 个 | 80    |  |
| 地下停车位 | 个 | 902   |  |
| 充电桩   | 个 | 90    |  |
| 快速充电桩 | 个 | 70    |  |
| 慢速充电桩 | 个 | 20    |  |

### 1.10 主管部门责任

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

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 项目建设背景

棚户区改造事关经济社会发展和民生福祉，是完善城市功能、提升城市形象、保持社会和谐稳定、加快高质量发展的重要举措，要把棚户区改造作为重大民生工程，抢抓机遇，全力推进。政府要求分管领导要亲力亲为，协调解决金融贷款支持等重大问题，推动棚改工作落实；要进一步压实工作责任，以不避难的勇气和智慧推动遗留问题解决，抓好遗留问题扫尾；要综合分析，长远考虑，统一规划，既要兼顾城市整体布局，又要考虑解决实际问题，将实际效果优化到最佳，让群众住上好房，最大限度保障群众利益。

本项目所涉及拆迁居民房屋建成年代早，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，区域内道路泥泞，污水横流等等。故为贯彻落实国家、河南省、周口市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目所涉及居民的居住环境和生活水平，同时推动改造步伐。

### 2.2 社会效益

1. 该项目实施后可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。

2. 该项目实施后，将周口城乡一体化进程，可改善城区经济和投资环境，带动经济可持续发展，城中村改造后腾出的建设用地可以为周口大项目、高端项目落地提供保障，为城区经济发展注入活力。

### 2.3 经济效益

本项目建成后，可适当引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，确保居民整体收入增加。同时，本项目的实施还可带来一定的就业机会，主要包含两个方面：一是建设期和运营期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、保洁等；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将吸引外来投资建企提供就业机会，

例如酒店、旅游、餐饮等。

## **2.4 项目公益性**

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

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程费、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

#### 3.2 估算说明

《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于降低部分建设项目收费标准的通知》（豫发改收费〔2011〕534号）；

《建设项目经济评价方法与参数》（2006）；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；国家、部委、省、市等其他有关规定。

#### 3.3 投资估算

项目总投资估算为 45388.80 万元。其中工程费用 31196 万元，其他费用 10386.11 万元，预备费 1106.69 万元，建设期利息 2700 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（万元）   | 技术经济指标         |           | 单位价值（元） | 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        |         |    |
| 一     | 工程费用    | 26399.04 | 3283.64 | 1513.33 |      | 31196.01 |                |           |         |    |
| 1     | 住宅      | 18006.61 | 2298.97 | 985.27  |      | 21290.85 |                |           | 2075    |    |
| 1.1   | 主体工程    | 15174.11 |         |         |      | 15174.11 | m <sup>2</sup> | 101160.71 | 1500    |    |
| 1.2   | 装修工程    | 2832.5   |         |         |      | 2832.5   | m <sup>2</sup> | 101160.71 | 280     |    |
| 1.3   | 安装工程    |          | 2298.97 | 985.27  |      | 3284.24  | m <sup>2</sup> | 101160.71 | 295     |    |
| 1.3.1 | 给排水工程   |          | 531.09  | 227.61  |      | 758.71   | m <sup>2</sup> | 101160.71 | 75      |    |
| 1.3.2 | 强电工程    |          | 531.09  | 227.61  |      | 758.71   | m <sup>2</sup> | 101160.71 | 75      |    |

|       |        |         |        |        |  |         |    |           |        |  |
|-------|--------|---------|--------|--------|--|---------|----|-----------|--------|--|
| 1.3.3 | 弱电工程   |         | 389.47 | 166.92 |  | 556.38  | m² | 101160.71 | 55     |  |
| 1.3.4 | 消防工程   |         | 247.84 | 106.22 |  | 354.06  | m² | 101160.71 | 35     |  |
| 1.3.5 | 燃气工程   |         | 247.84 | 106.22 |  | 354.06  | m² | 101160.71 | 35     |  |
| 1.3.6 | 暖通工程   |         | 141.62 | 60.7   |  | 202.32  | m² | 101160.71 | 20     |  |
| 1.3.7 | 电梯工程   |         | 210    | 90     |  | 300     | 部  | 20        | 150000 |  |
| 2     | 幼儿园    | 368.25  | 19.08  | 8.18   |  | 395.5   | m² | 1473      | 2685   |  |
| 2.1   | 主体工程   | 250.41  |        |        |  | 250.41  | m² | 1473      | 1700   |  |
| 2.2   | 装修工程   | 117.84  |        |        |  | 117.84  | m² | 1473      | 800    |  |
| 2.3   | 安装工程   |         | 19.08  | 8.18   |  | 27.25   | m² | 1473      | 185    |  |
| 2.3.1 | 给排水工程  |         | 5.67   | 2.43   |  | 8.1     | m² | 1473      | 55     |  |
| 2.3.2 | 强电工程   |         | 5.67   | 2.43   |  | 8.1     | m² | 1473      | 55     |  |
| 2.3.3 | 弱电工程   |         | 3.61   | 1.55   |  | 5.16    | m² | 1473      | 35     |  |
| 2.3.4 | 消防工程   |         | 2.06   | 0.88   |  | 2.95    | m² | 1473      | 20     |  |
| 2.3.5 | 暖通工程   |         | 2.06   | 0.88   |  | 2.95    | m² | 1473      | 20     |  |
| 3     | 商业服务用房 | 425.49  | 30.61  | 13.12  |  | 469.22  |    |           | 1985   |  |
| 3.1   | 主体工程   | 354.57  |        |        |  | 354.57  | m² | 2363.82   | 1500   |  |
| 3.2   | 装修工程   | 70.91   |        |        |  | 70.91   | m² | 2363.82   | 300    |  |
| 3.3   | 安装工程   |         | 30.61  | 13.12  |  | 43.73   | m² | 2363.82   | 185    |  |
| 3.3.1 | 给排水工程  |         | 9.1    | 3.9    |  | 13      | m² | 2363.82   | 55     |  |
| 3.3.2 | 强电工程   |         | 9.1    | 3.9    |  | 13      | m² | 2363.82   | 55     |  |
| 3.3.3 | 弱电工程   |         | 5.79   | 2.48   |  | 8.27    | m² | 2363.82   | 35     |  |
| 3.3.4 | 消防工程   |         | 3.31   | 1.42   |  | 4.73    | m² | 2363.82   | 20     |  |
| 3.3.5 | 暖通工程   |         | 3.31   | 1.42   |  | 4.73    | m² | 2363.82   | 20     |  |
| 4     | 配套用房   | 122.4   | 15.23  | 6.53   |  | 144.16  |    |           | 2120   |  |
| 4.1   | 主体工程   | 102     |        |        |  | 102     | m² | 680       | 1500   |  |
| 4.2   | 装修工程   | 20.4    |        |        |  | 20.4    | m² | 680       | 300    |  |
| 4.3   | 安装工程   |         | 15.23  | 6.53   |  | 21.76   | m² | 680       | 320    |  |
| 4.3.1 | 给排水工程  |         | 3.81   | 1.63   |  | 5.44    | m² | 680       | 80     |  |
| 4.3.2 | 强电工程   |         | 3.81   | 1.63   |  | 5.44    | m² | 680       | 80     |  |
| 4.3.3 | 弱电工程   |         | 2.86   | 1.22   |  | 4.08    | m² | 680       | 60     |  |
| 4.3.4 | 消防工程   |         | 1.9    | 0.82   |  | 2.72    | m² | 680       | 40     |  |
| 4.3.5 | 燃气工程   |         | 1.9    | 0.82   |  | 2.72    | m² | 680       | 40     |  |
| 4.3.6 | 暖通工程   |         | 0.95   | 0.41   |  | 1.36    | m² | 680       | 20     |  |
| 5     | 地下建筑   | 6369.44 | 474.32 | 203.28 |  | 7047.04 | m² | 33880     | 2080   |  |
| 5.1   | 主体工程   | 5861.24 |        |        |  | 5861.24 | m² | 33880     | 1730   |  |
| 5.2   | 装修工程   | 508.2   |        |        |  | 508.2   | m² | 33880     | 150    |  |
| 5.3   | 安装工程   |         | 474.32 | 203.28 |  | 677.6   | m² | 33880     | 200    |  |
| 5.3.1 | 给排水工程  |         | 142.3  | 60.98  |  | 203.28  | m² | 33880     | 60     |  |

|       |           |         |        |        |          |          |                                                                    |          |        |  |
|-------|-----------|---------|--------|--------|----------|----------|--------------------------------------------------------------------|----------|--------|--|
| 5.3.2 | 强电工程      |         | 142.3  | 60.98  |          | 203.28   | m²                                                                 | 33880    | 60     |  |
| 5.3.3 | 弱电工程      |         | 94.86  | 40.66  |          | 135.52   | m²                                                                 | 33880    | 40     |  |
| 5.3.4 | 暖通工程      |         | 47.43  | 20.33  |          | 67.76    | m²                                                                 | 33880    | 20     |  |
| 5.3.5 | 消防工程      |         | 47.43  | 20.33  |          | 67.76    | m²                                                                 | 33880    | 20     |  |
| 6     | 配套设施      | 1106.86 | 193.43 | 128.95 |          | 1429.24  |                                                                    |          |        |  |
| 6.1   | 道路        | 416.18  |        |        |          | 416.18   | m²                                                                 | 17341    | 240    |  |
| 6.2   | 景观绿化      | 150.44  |        |        |          | 150.44   | m²                                                                 | 12537    | 120    |  |
| 6.3   | 围墙        | 520.23  |        |        |          | 520.23   | m                                                                  | 17341    | 300    |  |
| 6.4   | 大门        | 20      |        |        |          | 20       | 座                                                                  | 2        | 100000 |  |
| 6.5   | 小区给排水管网   |         | 107.46 | 71.64  |          | 179.1    | m²                                                                 | 35820.18 | 50     |  |
| 6.6   | 小区电力      |         | 85.97  | 57.31  |          | 143.28   | m                                                                  | 35820.18 | 40     |  |
| 7     | 充电桩       |         | 252    | 168    |          | 420      |                                                                    |          |        |  |
| 7.1   | 快充桩       |         | 210    | 140    |          | 350      | 个                                                                  | 70       | 50000  |  |
| 7.2   | 慢充桩       |         | 42     | 28     |          | 70       | 个                                                                  | 20       | 35000  |  |
| 一     | 工程费用小计    |         |        |        |          | 31196.01 |                                                                    |          |        |  |
| 二     | 工程建设其他费用  |         |        |        | 10386.11 | 10386.11 |                                                                    |          |        |  |
| 1     | 拆迁补偿费     |         |        |        | 6230.98  | 6230.98  | 参照财政部财建〔2016〕504号文件规定进行估算                                          |          |        |  |
| 2     | 建设管理费     |         |        |        | 351.96   | 351.96   | 执行发改价格〔2015〕299号，参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）文件规定计入 |          |        |  |
| 3     | 项目前期咨询费   |         |        |        | 114.66   | 114.66   | 《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2015]299号                                        |          |        |  |
| 4     | 工程勘察费     |         |        |        | 249.57   | 249.57   | 《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2015]299号                                        |          |        |  |
| 5     | 工程设计费     |         |        |        | 839.53   | 839.53   | 豫发改收费〔2011〕534号                                                    |          |        |  |
| 6     | 环境影响咨询服务费 |         |        |        | 17.8     | 17.8     | 《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）                      |          |        |  |
| 7     | 工程监理费     |         |        |        | 588.99   | 588.99   | 《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〕300号）                      |          |        |  |
| 8     | 招标代理服务    |         |        |        | 41.15    | 41.15    |                                                                    |          |        |  |

|    |                     |  |  |  |         |          |                                                                      |  |  |  |
|----|---------------------|--|--|--|---------|----------|----------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 9  | 造价服务<br>咨询费         |  |  |  | 93.59   | 93.59    | 豫价协（2022）6 号文                                                        |  |  |  |
| 10 | 场地准备<br>费及临时<br>设施费 |  |  |  | 155.98  | 155.98   | 按第一部分工程费用的 0.5%<br>计取                                                |  |  |  |
| 11 | 劳动安全<br>卫生评审<br>费   |  |  |  | 31.2    | 31.2     | 按第一部分工程费用的 0.1%<br>计取                                                |  |  |  |
| 12 | 工程保险<br>费           |  |  |  | 93.59   | 93.59    | 按第一部分工程费用的 0.3%<br>计取                                                |  |  |  |
| 13 | 施工图审<br>查费          |  |  |  | 41.98   | 41.98    | 施工图审查费按豫建设<br>{2019}（57 号文）                                          |  |  |  |
| 14 | 城市基础<br>设施配套<br>费   |  |  |  | 1116.46 | 1116.46  | 城市基础设施配套费参照《周<br>口市城市基础设施配套费等<br>建设项目收费征收管理办法》<br>周政办[2009]45 号进行计算； |  |  |  |
| 15 | 人防异地<br>建设费         |  |  |  | 418.67  | 418.67   | 豫防办（2019）100 号文。                                                     |  |  |  |
|    | 工程建设<br>其他费用<br>小计  |  |  |  |         | 10386.11 |                                                                      |  |  |  |
|    | 第一+第<br>二部分总<br>和   |  |  |  |         | 41582.11 |                                                                      |  |  |  |
| 三  | 预备费                 |  |  |  | 1106.69 | 1106.69  |                                                                      |  |  |  |
|    | 建设投资                |  |  |  |         | 42688.8  |                                                                      |  |  |  |
| 四  | 建设期利<br>息           |  |  |  |         | 2700     |                                                                      |  |  |  |
|    | 项目总投<br>资           |  |  |  |         | 45388.8  |                                                                      |  |  |  |

### 3.4 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 资金来源   | 2020 年-2023 年 | 2024 年   | 2025 年  | 合计       |
|----|--------|---------------|----------|---------|----------|
| 1  | 财政配套资金 | 8324.38       | 2000.00  | 5064.42 | 15388.8  |
| 2  | 专项债券资金 | -             | 29600.00 | 400.00  | 30000.00 |

| 序号 | 资金来源 | 2020 年-2023 年 | 2024 年   | 2025 年  | 合计      |
|----|------|---------------|----------|---------|---------|
|    | 合计   | 8324.38       | 31600.00 | 5464.42 | 45388.8 |

注：项目建设期债券利息由财政配套资金进行支付。

### 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，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不存在上述情形。

### 3.6 项目资金保障措施

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

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 23,900.00 万元。期限为 3 年期，为河南省 2017 年政府专项债券（七期）债券中 23,900.00 万元资金用途调整，发行利率为 4.02%。基于谨慎性原则，利率仍按 4.5% 计算，于 2027 年计算一次性偿还本金，每半年付息一次。本次申请使用 5,700 万元。申请债券期限为 5 年，申请使用的专项债券票面利率 4.5%，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

### 4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等法律法规和相关文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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 23,900.00 万元。期限为 3 年期，为河南省 2017 年政府专项债券（七期）债券中 23,900.00 万元资金用途调整，发行利率为 4.02%。基于谨慎性原则，利率仍按 4.5% 计算，于 2027 年计算一次性偿还本金，每半年付息一次。本次申请使用 5,700 万元。申请债券期限为 5 年，申请使用的专项债券票面利率 4.5%，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。

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度  | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 利率    | 应付利息     | 还本付息<br>合计 |
|-----|------------|------------|------------|------------|-------|----------|------------|
| 第一年 |            | 29,600.00  |            | 29,600.00  | 4.50% | 1,332.00 | 1,332.00   |
| 第二年 | 29,600.00  | 400.00     |            | 30,000.00  | 4.50% | 1,332.00 | 1,332.00   |
| 第三年 | 30,000.00  |            |            | 30,000.00  | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00   |
| 第四年 | 30,000.00  |            | 23,900.00  | 6,100.00   | 4.50% | 1,350.00 | 25,250.00  |
| 第五年 | 6,100.00   |            | 5,700.00   | 400.00     | 4.50% | 274.50   | 5,974.50   |
| 第六年 | 400.00     |            | 400.00     | -          | 4.50% | 18.00    | 418.00     |
| 合计  |            | 30,000.00  | 30,000.00  |            |       | 5,656.50 | 35,656.50  |

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.项目运营模式

债券资金申请单位为周口临港投资集团有限公司、项目资产登记单位为周口临港投资集团有限公司、项目建设单位为周口临港投资集团有限公司、项目运营单位为周口临港投资集团有限公司。

项目建设模式：项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施

工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款；项目运营模式：待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。项目主管部门督促项目单位将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

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。

## 2.项目改造区域现状

本次项目拟改造韩营城中村 1948 户，居住人口约 1326 人，征收建筑面积 154844.38 m<sup>2</sup>，村庄占地为集体建设用地。**所居住房屋目前存在着如下突出问题：**

**（1）项目征收村庄缺乏统一规划，建筑布局凌乱。**周口市毛楼城中村的居民房屋大多建于上世纪八十年代，小部分为后期建设的平房及二层楼房，规划不统一，建筑布局凌乱。随着城市人口的增加，村民房屋用于对外出租，为了增加收入，几乎各家都陆续在这些区域的空地上建房，久而久之就形成了违规建房和大房接小房、小房再接窝棚的现状。新旧住宅参差不齐，建筑杂乱无章，多数再建房屋为住家户自建，无设计图纸，部分房屋已形成危房，存在较大安全隐患。

**（2）城中村内巷道狭窄，基础设施落后，环境条件差，安全隐患大。**建筑密度大，容积率低，土地利用率低，市政基础设施欠帐多，缺乏公共活动空间和绿地，无排水设施和公厕，环境条件极差，生活极不方便。街巷狭窄，加之私建、乱建的房屋连绵成片，村庄内过道狭窄杂乱，又无消防设施，消防车通行困难，火灾安全隐患极大。

**（3）征收区域内缺少大型公共服务设施，小型公共服务设施分布散乱，设施落后，不能满足日常生活的需要。**

## 3.项目改造需求分析

所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。

棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，当前已成为城市中“二元结构”的一大表现，有必要加快改造的步伐。项目的建设能够解决城中村区域内的居住环境和城市面貌，加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施周口市城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立周口市形象的一项民生工程，是全市建设工作的重要举措。

#### 4.项目运营收入分析

项目收益主要为置换出的可出让土地出让收益。

##### 1.地块信息

根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下可供参考的 8 宗已成交居住地块，具体情况如下：

| 序号 | 地块编号：        | 地块位置                      | 土地用途 | 土地面积（平方米） | 成交价（万元）   | 成交价（万元/亩） |
|----|--------------|---------------------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | ZKCR2023-S04 | 环湖北路南侧、规划一路西侧、规划二路北侧      | 居住用地 | 25,841.90 | 7,443.00  | 192.01    |
| 2  | ZKCR2022-S24 | 规划路南侧、东一路东侧、东六路北侧、天山路西侧   | 居住用地 | 38,492.10 | 11,837.00 | 205.01    |
| 3  | ZKCR2022-S05 | 桂园路南侧、新十路西侧、七一路北侧         | 居住用地 | 59,784.30 | 21,164.00 | 236.01    |
| 4  | ZK2021-9     | 七一路南侧、红旗一路东侧、创业路（原红旗二路）西侧 | 住宅用地 | 30,160.60 | 10,225.00 | 226.01    |
| 5  | ZK2020-79    | 庆丰西路南侧、颍河路北侧、轻工一路西侧       | 住宅用地 | 34,373.90 | 17,016.00 | 330.02    |
| 6  | ZK2020-100   | 七一路南侧、新八路东侧、武盛大道西侧、新十路北侧  | 住宅用地 | 74,020.80 | 36,641.00 | 330.01    |

|     |           |                   |      |            |           |        |
|-----|-----------|-------------------|------|------------|-----------|--------|
| 7   | ZK2020-81 | 环湖北路北侧、鹿邑路（泰山路）西侧 | 住宅用地 | 121,025.20 | 41,210.00 | 227.01 |
| 平均值 |           |                   |      |            |           | 249.44 |

上述住宅用地出让均价为 249.44 万元/亩，根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 190.00 万元/亩。

## 2.土地出让规模

项目基地位于迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西，征收村民 470 户，征收房屋建筑面积 154844.38 m<sup>2</sup>，拆迁人数 1326 人，通过征迁村民，可以节约土地 330.60 亩。

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 3-5 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目       | 合计        | 债券存续期     |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|          |           | 第三年       | 第四年       | 第五年       |
| 面积/亩     | 330.60    | 110.20    | 110.20    | 110.20    |
| 单价（万元/亩） |           | 190.00    | 190.00    | 190.00    |
| 出让收入     | 62,814.00 | 20,938.00 | 20,938.00 | 20,938.00 |

## 4.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

| 类型           | 征收标准                   |
|--------------|------------------------|
| 1、土地出让基金及费用  |                        |
| 其中：上解省财政费用   | 土地出让收入的 3.00%          |
| 农业土地开发资金     | 30 元/平方米*30.00%        |
| 国有土地收益基金     | 土地出让收入的 2.00%          |
| 保障性安居工程资金    | 土地出让收入的 3.00%          |
| 土地出让业务费      | 土地出让收入的 2.00%          |
| 新增建设用地使用费    | 20.00 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 10.00%         |
| 农田水利建设资金     | 土地出让收益的 10.00%         |

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

| 项目        | 合计        | 债券存续期    |          |          |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|
|           |           | 第三年      | 第四年      | 第五年      |
| 上解省财政费用   | 1,884.42  | 628.14   | 628.14   | 628.14   |
| 农业土地开发资金  | 198.36    | 66.12    | 66.12    | 66.12    |
| 国有土地收益基金  | 1,256.28  | 418.76   | 418.76   | 418.76   |
| 保障性安居工程资金 | 1,884.42  | 628.14   | 628.14   | 628.14   |
| 土地出让业务费   | 1,256.28  | 418.76   | 418.76   | 418.76   |
| 新增建设用地使用费 | 440.80    | 146.93   | 146.93   | 146.93   |
| 教育资金      | 5,589.34  | 1,863.11 | 1,863.11 | 1,863.11 |
| 农田水利建设资金  | 5,589.34  | 1,863.11 | 1,863.11 | 1,863.11 |
| 合计        | 18,099.25 | 6,033.08 | 6,033.08 | 6,033.08 |

### 5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 44,714.76 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目        | 第三年       | 第四年       | 第五年       | 合计        |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一  | 收入合计      | 20,938.00 | 20,938.00 | 20,938.00 | 62,814.00 |
| 1  | 出让土地收入    | 20,938.00 | 20,938.00 | 20,938.00 | 62,814.00 |
| 二  | 成本合计      | 6,033.08  | 6,033.08  | 6,033.08  | 18,099.25 |
| 1  | 上解省财政费用   | 628.14    | 628.14    | 628.14    | 1,884.42  |
| 2  | 农业土地开发资金  | 66.12     | 66.12     | 66.12     | 198.36    |
| 3  | 国有土地收益基金  | 418.76    | 418.76    | 418.76    | 1,256.28  |
| 4  | 保障性安居工程资金 | 628.14    | 628.14    | 628.14    | 1,884.42  |
| 5  | 土地开发费用    | 418.76    | 418.76    | 418.76    | 1,256.28  |
| 7  | 新增建设用地使用费 | 146.93    | 146.93    | 146.93    | 440.80    |
| 8  | 教育资金      | 1,863.11  | 1,863.11  | 1,863.11  | 5,589.34  |
| 9  | 农田水利建设资金  | 1,863.11  | 1,863.11  | 1,863.11  | 5,589.34  |
| 三  | 收支结余      | 14,904.92 | 14,904.92 | 14,904.92 | 44,714.76 |

### 5.3 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      |           |
| 第一年    |           | 1,332.00 | 1,332.00  | -         |
| 第二年    |           | 1,332.00 | 1,332.00  |           |
| 第三年    |           | 1,350.00 | 1,350.00  | 14,904.92 |
| 第四年    | 23,900.00 | 1,350.00 | 25,250.00 | 14,904.92 |
| 第五年    | 5,700.00  | 274.50   | 5,974.50  | 14,904.92 |
| 第六年    | 400.00    | 18.00    | 418.00    |           |
| 合计     | 30,000.00 | 5,656.50 | 35,656.50 | 44,714.76 |
| 本息覆盖倍数 | 1.25      |          |           |           |

注：其中 23,900.00 万元，为河南省 2017 年政府专项债券（七期）债券中 23900 万元资金用途调整，该债券为 2017 年发行 10 年期债券，到期日为 2027 年，发行利率为 4.02%。基于谨慎性原则，利率仍按 4.5% 计算，于 2027 年计算一次性偿还本金，每年末付息。本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。每次还本付息节点项目有足够的现金流可覆盖还本付息支出。

## 第六章 风险分析

### 6.1 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

#### 1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

#### 2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：

（1）管理方法落后；

（2）管理人员综合素质不高；

（3）决策失误等诸多因素可能增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

#### 3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

#### 4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

## 5、专项债券政策变动风险对债券实施方案的影响

(1) 发行条件与资格的变化政策变动可能对地方政府的债务率、财政收入等指标设置更严格的门槛。若某地区原本符合发行专项债券的条件，但政策变动后其债务率超出新的限制标准，就可能丧失发行资格，导致前期制定的发行方案无法实施，需要重新规划融资途径。政策变动可能调整专项债券的适用领域和项目范围。如原本可发行专项债券支持的某类项目，因政策变化被排除在外，那么针对这类项目制定的债券发行方案就需进行重大调整，包括重新筛选项目、评估项目收益与可行性等。

(2) 额度分配与限制的改变政策可能调整不同地区、不同类型项目的专项债券额度分配机制。若某地区预期可获得的专项债券额度被大幅削减，会使按照原额度规划的项目资金出现较大缺口，发行方案中关于项目资金筹集。

(3) 利率与成本的波动专项债券政策变动可能影响市场对专项债券的风险评估和预期，进而引起债券利率的波动。若政策调整使得市场认为专项债券的风险增加，投资者要求的回报率上升，债券发行利率就会提高，这将直接增加债券发行成本。对于发行方案而言，需要重新测算融资成本与项目收益的匹配度，评估项目在高成本融资下的可行性和盈利能力，可能需要调整项目的投资规模、运营模式等以适应成本变化。

## 6.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性

循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

#### 4、专项债券政策变动风险对债券实施方案的影响

（1）密切关注政策动态项目单位与项目主管部门建立专门的政策研究团队并委托专业的政策咨询机构，持续跟踪国家宏观经济政策、财政政策以及专项债券相关政策的变化趋势和最新动态，及时了解政策调整的方向、重点和可能产生的影响，为债券发行方案的制定和调整提供准确的信息支持。项目单位与项目主管部门与相关政府部门、财政部门等保持密切沟通和联系，积极参与政策研讨和意见反馈，争取在政策制定过程中了解更多信息和意图，以便提前做好应对准备，适时调整债券发行方案。

（2）提高项目质量与合规性项目单位与项目主管部门加强对拟发行专项债券项目的前期论证和策划，确保项目具有真实、可靠的收益来源和合理的投资回报预期，从源头上提高项目质量。进行详细的市场调研和需求分析，项目单位与项目主管部门严格按照政策要求和相关法律法规开展项目建设和运营，确保项目在土地使用、规划许可、环境保护等方面合规合法。建立健全项目管理制度和内部控制机制，加强对项目建设进度、质量和成本的监督与控制，保证项目按时、按质、按量完成，实现预期收益目标。

（3）加强风险管理与内部控制项目单位与主管部门建立完善的风险评估和预警机制，对专项债券政策变动风险以及由此带来的市场风险、信用风险等进行全面评估和监测，及时发现潜在风险因素并发出预警信号。制定相应的风险应对预案，明确在不同风险情境下的应对措施和责任分工，确保在风险发生时能够迅速、有效地采取行动，减少损失。

项目单位与主管部门强化内部控制制度建设，规范债券发行和资金使用的流程和操作，加强对关键环节和重要岗位的监督与制约，防止因内部管理不善而引发风险。加强信息披露管理，提高信息透明度，及时、准确地向投资者和相关方

披露债券发行方案、项目进展、资金使用情况以及政策变动对项目的影响等信息，增强市场信心，维护良好的市场形象。

### 6.3 风险结论与建议

本项目得到市政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

## 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，项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表、已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、选址意见书、用地预审、环评等手续，项目成熟度较高。

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

4. 项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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