

郑州市中原区杓晃王村棚户区改造项目

实施方案



财政部门：郑州市中原区财政局



主管部门：郑州市中原区城市更新发展中心



项目单位：郑州市民康安置建设有限公司

二〇二二年七月

目录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	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 项目审批情况.....	3
1.9 事前绩效评估情况.....	3
1.10 主管部门责任	4
1.11 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
2.3 公益性.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围.....	8
3.2 编制依据.....	8
3.3 估算说明.....	8
3.4 投资估算.....	9
3.5 资金筹措计划.....	12
3.6 项目资本金.....	12
3.7 项目资金保障措施.....	12
第四章 项目专项债券融资方案.....	13
4.1 编制依据.....	13
4.2 债券使用计划.....	14
4.3 投资者保护措施.....	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	16
5.1 现金流入.....	16
5.2 现金流出.....	18
5.3 融资本息.....	22
5.4 资金平衡分析.....	22
第六章 风险分析.....	24
6.1 主要风险因素.....	24

6.2 风险程度分析.....	24
6.3 防范和降低风险措施.....	25
6.4 风险分析结论.....	26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区杓兑王村棚户区改造项目

1.2 项目单位

郑州市民康安置建设有限公司

1.3 项目性质

本项目是具有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目为郑州市中原区杓兑王村棚户区改造项目，房屋征收范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧。安置住房位置为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧范围内的两个地块：**GL-02-01** 地块位于前进路以西、伏牛路以东、中原路以北；**GL-03-01** 地块位于中原路以南、前进路以西、伏牛路以东、洛河路以北。

1.5 建设规模及内容

本项目主要建设内容为地上安置住宅、配套用房以及配套建设场区道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。

安置项目规划总用地面积 **41180.62 m²**（约合 **61.77 亩**），总建筑面积 **305393.82 m²**，其中地上安置建筑面积 **199528.02 m²**、配套用房建筑面积 **4682 m²**、配套幼儿园 **2970 m²**、地下建筑面积 **98213.80 m²**，安置户数 **1717 户**，年度计划征收户数 **1717 户**，年度征收房屋建筑面积 **206000 平方米**。

项目主要经济指标表如下：

GL-02-01 地块经济技术指标表

序号	名称		单位	总计	备注
1	总用地面积		m ²	22135	
2	总建筑面积		m ²	123540	
3	地上建筑面积		m ²	91540	
	其中	住宅面积	m ²	90770	
		配套用房	m ²	770	配建公共服务设施
	地下建筑面积		m ²	32000	配建地下车库
4	绿地率		%	31.00	控规要求>30%
5	容积率			4.136	控规要求<4.2
6	建筑密度		%	23.5	控规要求<25%
7	建筑高度		米	98.6	控规要求<100 米
8	机动车停车位		个	740	全部在地下，每户>1 个
9	非机动车停车位		个	1110	每户 1.5 个

GL-03-01 地块经济技术指标表

序号	名称		单位	总计	备注
1	总用地面积		m ²	19045.62	
2	总建筑面积		m ²	181853.82	
3	地上建筑面积		m ²	115640.02	
	其中	住宅面积	m ²	108758.02	
		配建幼儿园	m ²	2970	配建 9 班幼儿园
		配套用房	m ²	3912	配建公共服务设施
	地下建筑面积		m ²	66213.80	配建地下车库
4	绿地率		%	31.00	控规要求>30%
5	建筑高度		米	99.6	控规要求<100 米
6	机动车停车位		个	1173	全部在地下，每户>1 个
7	非机动车停车位		个	1954	每户 1.5 个

1.6 建设期

本项目建设期 2 年，计划从 2023 年 9 月至 2025 年 9 月份完成所有投资。

1.7 项目总投资

本项目估算总投资为 152,086.88 万元，不含货币化安置补偿部分。

1.8 项目审批情况

2022 年 4 月 21 日，河南省保房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号）文件，将本项目列入棚改计划。

根据郑州市中原区发展与改革委员会于 2022 年 7 月 7 日出具的《关于郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（中原发改〔2022〕102 号）文件，同意实施郑州市中原区杳晃王村棚户区改造项目，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

郑州市自然资源和规划局中原分局于 2022 年 5 月 16 日就本项目作出了《郑州市自然资源和规划局中原分局关于中原区杳晃王村棚户区改造项目规划有关情况的复函》，认为本项目地块均符合郑州市城乡规划及土地利用总体规划。

1.9 事前绩效评估情况

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

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

1.10 主管部门责任

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

本项目在专项债券存续期内,按照相关规定,定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的,将按照有关规定提出补救措施,并按流程上报及公告。

1.11 项目主体及运作模式

本项目建设主体、债券资金申请单位均为郑州市民康安置建设有限公司,郑州市民康安置建设有限公司是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资公司,具备本项目申请专项债券资金的主体资格。债券资金到达地方财政后,根据施工合同约定的付款节点时,由项目单位向财政局提交资金拨付申请,由财政局转到项目单位专门

用于项目支出。

本项目由郑州市民康安置建设有限公司负责建设，项目建成后由土地主管部门对腾出土地进行出让，土地出让收入扣除计提事项后净收益全部补助区级或拨付市级做地主体；同时郑州市民康安置建设有限公司负责销售地下机动车停车位。土地出让净收益和机动车停车位销售收入用于专项债券还本付息，在规定时间内缴入财政局指定资金账户，保障债券资金及时偿付。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

本项目的建设有利于中原区安置房建设工作的顺利开展，有利于尽快改善项目规划区域居民的生活生存环境，有利于带动产业转型的健康快速发展；同时项目建设还能增加劳动力收入，拉动内需，改善中原区发展面貌；树立良好的发展环境，促进外来投资者的信心，增加地方财政税收收入。本项目的推进，不仅加快了修建配套基础设施的步伐，对当地的居民居住的条件、城市建设、企业投资环境、政府财政等方面都有卓越的贡献，社会效益显著。

2.2 经济效益

棚户区改造和其周围住宅小区的连片开发实现了项目建设的经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥该地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了地块的商业经济价值，为居民带来丰厚的商业利润；此外，本项目的开发享受多项国家和省市的优惠政策，有效减少了承办单位的前期投入和风险；因此，项目具有良好的经济效益。

2.3 公益性

建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府的重要职责。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定,体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。随着郑州市住房制度改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括棚户区改造在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万

户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐社会具有重要意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算包括工程费用和其它费用等。

3.2 编制依据

1. 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
2. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
3. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
4. 《河南省市政工程预算定额》（HAAI-31-2016）；
5. 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-03（02）-2019）；
6. 近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；
7. 《河南省建筑工程标准定额站关于发布2021年7~12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建标定【2021】36号）；
8. 2022年第一季度《郑州市建设工程材料基准价格信息》。

3.3 估算说明

1. 土建工程、安装工程、配套工程部分估算根据当地同类型建筑的结算价格、现行的建材价格及费用水平，按照不同类型的建筑结构形式，并参考本地建设工程造价指标信息进行调整，以单方造价指标计算。

2. 建筑设备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。

3. 其他费用估算根据国家有关规定计入。其中：

- （1）场地三通一平及临时设施费：以建安工程费为基数，按1%比例计入；
- （2）建设单位管理费：按财建[2016]504号文件规定计算；
- （3）工程监理费：参考发改价格[2015]299号文件计算；

- (4) 招标代理费：参考发改价格〔2015〕299号文件计算；
- (5) 前期工作咨询费：参考发改价格〔2015〕299号文件计算；
- (6) 环境影响咨询服务费：参考发改价格〔2015〕299号文件计算；
- (7) 勘察设计费：参考发改价格〔2015〕299号文件计算；
- (8) 工程造价咨询服务费：参照豫发改收费[2008]2510号文以工程费用为基数，并参考市场价计算；
- (9) 市政配套费：建筑面积为基数，安置部分按减免计入；
- (10) 工程保险费：以工程费用为基数，按1%计入；
- (11) 检测检验费：以建筑面积等为基数计算计入；
- (12) 地震安全性评价费：按工程费用的0.1%计取；
- (13) 高可靠供电费：根据豫建价工字（2000）188号文估算。
- 4.基本预备费：按工程费用和其他费用之和的5.0%计入。
- 5.中原区土地出让金参考郑州市最近平均成交地价和划拨地价。
- 6.拆迁补偿费用：根据中原区晁兑王村拆迁补偿方案估算。

3.4 投资估算

本项目估算总投资为152,086.88万元，其中工程费用88,757.40万元，其他费用54,009.06万元，预备费用4,820.42万元，建设期利息4,500.00万元。投资估算表如下：

投资估算明细表

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/m ² ）	合计（万元）	备注
一	建安工程费		305,393.82	2,906.33	88,757.40	
(一)	GL-02-01 地块总建筑面积	m ²	123,540.00	2,815.26	34,779.74	
1	住宅建筑面积	m ²	90,770.00	2,230.00	20,241.71	
1.1	土建工程	m ²	90,770.00	1,850.00	16,792.45	
1.2	安装工程	m ²	90,770.00	300.00	2,723.10	
1.3	电梯	m ²	90,770.00	80.00	726.16	

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/m²）	合计（万元）	备注
2	地上配套服务用房	m²	770.00	2,700.00	207.90	
2.1	土建工程	m²	770.00	2,300.00	177.10	
2.2	安装工程	m²	770.00	350.00	26.95	
2.3	电梯	m²	770.00	50.00	3.85	
3	地下建筑面积	m²	32,000.00	3,733.00	11,946.48	
3.1	土建工程	m²	32,000.00	2,300.00	7,360.00	
3.2	安装工程	m²	32,000.00	450.00	1,440.00	
3.3	土方	m²	166,400.00	100.00	1,664.00	
3.4	桩基基坑支护	m²	123,540.00	120.00	1,482.48	
4	绿地、道路及铺装	m²	17,685.00	300.00	530.55	
5	水电气暖等配套工程	m²	123,540.00	150.00	1,853.10	
(二)	GL-03-01 地块总建筑面积	m²	181,853.82	2,968.19	53,977.66	
1	住宅建筑面积	m²	108,758.02	2,230.00	24,253.04	
1.1	土建工程	m²	108,758.02	1,850.00	20,120.23	
1.2	安装工程	m²	108,758.02	300.00	3,262.74	
1.3	电梯	m²	108,758.02	80.00	870.06	
2	配建幼儿园	m²	2,970.00	3,130.00	929.61	
2.1	土建装修工程	m²	2,970.00	2,400.00	712.80	
2.2	安装工程	m²	2,970.00	650.00	193.05	
2.3	电梯	m²	2,970.00	80.00	23.76	
3	地上配套服务用房	m²	3,912.00	2,700.00	1,056.24	
3.1	土建工程	m²	3,912.00	2,300.00	899.76	
3.2	安装工程	m²	3,912.00	350.00	136.92	
3.3	电梯	m²	3,912.00	50.00	19.56	
4	地下建筑面积	m²	66,213.80	3,600.00	23,834.16	
4.1	土建工程	m²	66,213.80	2,300.00	15,229.17	
4.2	安装工程	m²	66,213.80	450.00	2,979.62	
4.3	土方	m³	344,311.76	100.00	3,443.12	
4.4	桩基基坑支护	m²	181,853.82	120.00	2,182.25	
5	绿地、道路及铺装	m²	39,227.00	300.00	1,176.81	

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/m²）	合计（万元）	备注
6	水电气暖等配套工程	m²	181,853.82	150.00	2,727.81	
二	建设其他费用		305,393.82		54,009.06	
1	建设用地费				46,358.13	
1.1	土地征用购地费	万元	61.77	199.47	12,321.38	
1.2	集体土地				1,642.00	
1.2.1	区片价		3.80	337.50	1,282.50	
1.2.2	社会保障费	万元	61.77	5.82	359.50	
1.3	国有土地				32,394.75	
1.3.1	住宅货币化补偿					不计
1.3.2	非住宅货币补偿					不计
1.3.3	补助费				24,670.26	
1.3.4	搬迁奖励费				6,478.54	
1.3.5	不可预见费				1,245.95	
2	其他费用				887.57	
2.1	场地三通及临时设施费				887.57	
3	建设管理费				2,144.70	
3.1	建设单位管理费				1,143.77	
3.2	建设工程监理费				956.06	
3.3	招标代理服务费				44.88	
4	前期工程费				161.95	
4.1	前期工作咨询费				128.72	
4.2	环境影响编制及评价费				33.23	
5	勘察设计费				2,144.86	
5.1	勘察费				61.50	
5.2	设计费				1,504.88	
5.3	BIM 专项设计费				458.09	
5.4	竣工图编制费				120.39	
6	造价咨询费				443.79	
7	工程保险费				887.57	
8	检验试验费				459.72	
9	地震安全性评价费				88.76	

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/m²）	合计（万元）	备注
10	高可靠供电费				432.00	
三	预备费及利息				9,320.42	
1	预备费				4,820.42	
2	建设期投资贷款利息				4,500.00	
四	项目总投资				152,086.88	

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 152,086.88 万元，资金来源为财政拨款和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金 65,000.00 万元，占总投资的 42.74%；财政拨付配套资金 87,086.88 万元，占总投资的 57.26%。

3.6 项目资本金

本项目计划使用财政资金 87,086.88 万元，占总投资的 57.26%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

3.7 项目资金保障措施

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
8. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
9. 河南省省人民政府办公厅《关于印发河南省省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
10. 河南省保房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2号）；
11. 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
12. 《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；

13. 《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

14. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）。

4.2 债券使用计划

项目建设期两年，根据项目实际情况和过程建设特点，预计建设第1年完成土地取得费用，场地三通一平、勘察设计、地基基础和部分主体结构，第2年完成主体工程、室外配套工程等相关工程，组织竣工验收。

分年度资金需求计划

年份	第一年	第二年	合计
专项债券（万元）	15,800.00	49,200.00	65,000.00
财政资金（万元）	48,000.00	39,086.88	87,086.88
总投资（万元）	63,800.00	88,286.88	152,086.88

本项目计划申请使用债券资金总额 65,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 15,800.00 万元、2024 年使用债券资金 16,000.00 万元，2025 年计划申请 33,200.00 万元，本次申请 7,800.00 万元。债券期限为 7 年期，预计年利率 4.5%，存续期每年支付一次利息，到期一次还本。

4.3 投资者保护措施

1. 债券偿债资金来源

本次申请专项债将全部用于郑州市中原区杓晃王村棚户区改造项目，偿债来源包括本项目腾出地块国有土地使用权出让收入和安置补偿配套的机动车停车位销售收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由项目资本金、政府性基金预算统筹安排）。

郑州市中原区城市更新发展中心将根据《地方政府债券发行管理

办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将本项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2.债券还款计划

本次专项债券申请后，郑州市中原区城市更新发展中心将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目扣除上级留存的土地出让收入作为还款来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入、安置区配套的机动车停车位销售收入。

1. 土地出让收入

(1) 出让面积

本项目房屋征收范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧。安置住房四至范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧。

根据相关控制性详细规划、批复项目建议书、安置实际情况和项目实施计划，本项目安置用地包括GL-02-01（二类居住用地）地块33.20亩、GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）地块安置部分面积28.57亩；腾出土地用于出让地块包括GL-01-01（二类居住用地）地块26.10亩、GL-01-04（商业用地）地块4.37亩位于秦岭路以东、中原西路以北、伏牛路以西区域；GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）安置剩余面积37.30亩位于中原西路以南、前进路以西、伏牛路以东、洛河路以北区域；GX-03-01（二类居住用地）地块43.78亩、GX-02-01（二类居住用地）地块70.54亩位于中原新区建设西路、杭州路、阳春路、中州路区域。

本项目安置区建成后，计划六年内完成腾出地块出让，项目期第4年腾出GL-01-01（二类居住用地）地块、GL-01-04（商业用地）地块出让；第5年腾出GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）地块开发部分、GX-03-01（二类居住用地）地块出让；第6年腾出GX-02-01（二类居住用地）地块出让。

地块信息如下：

计划出让时间	第 4 年		第 5 年		第 6 年
地块编号	GL-01-01	GL-01-04	GL-03-01	GX-03-01	GX-02-01
性质	二类居住用地	商业用地	二类居住用地 兼容商业用地	二类居住用地	二类居住用地
面积（亩）	26.1	4.37	37.3	43.78	70.54

（2）出让价格

参考近年周边土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

①中原西路腾出地块出让价格

拟出让地块周边商务类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩)
1	郑政出〔2021〕52号（网）	团结路（尚德路）南、腾飞路（尚义路）东	10.52	11,063.00	商务金融兼容零售商业、餐饮、旅馆	1,051.29
2	郑政高出[2021]16号（网）	科学大道北、银屏路西	74.63	78,285.00	商务金融兼容城镇住宅	1,048.95
3	郑政出〔2021〕36号（网）	皓月路北、庄文路西	92.09	77,014.00	城镇住宅兼容商务金融	836.31
		均价				938.61

参照上述土地出让信息，本项目中原西路地段GL-01-04商业类用地出让价格取值930万元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

拟出让地块类似住宅类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩)
1	郑政出〔2021〕11号（网）	市场西街北、秦岭路西	18.95	30,758.00	城镇住宅兼容零售商业	1,623.19
2	郑政出〔2020〕35号（网）	北三环路北、渠东路东	54.43	76,574.00	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	1,406.80
3	郑政出〔2021〕71号（网）	奥克路南、索克路东	19.51	27,378.00	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	1,403.28
		均价				1,450.20

参照本地区三环路沿线住宅类土地出让价格，本项目中原西路地段GL-01-01、GL-03-01二类居住用地出让均价取值1400万元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

②拟出让中原新区地块出让价格

拟出让地块类似住宅类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地性质	单价(万 元/亩)
1	郑政出 (2021) 72 号(网)	赵仙南路(同 兴街)北、西 四环东	75.43	59,866.00	城镇住宅	793.66
2	郑政出 (2020) 40 号(网)	玉祥路东、金 龙路北	50.11	40,618.00	城镇住宅(地 下交通服务场 站用地)	810.56
3	郑政出 (2020) 34 号(网)	皓月路南、创 文路东	39.24	27,924.00	城镇住宅(地 下交通服务场 站用地)	711.67
		均价	164.78	128,408.00		779.28

参照中原新区周边住宅类土地出让价格，本项目中原新区地段GX-03-01、GX-02-01二类居住用地出让均价取值750元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

2. 机动车停车位现金流入

本项目配套建设停车位，两个安置地块配建车位合计1913个。按照安置方案停车位低于市场价优先向安置居民销售，价格7万元/个。按照谨慎原则，假设项目第2年达到预售条件，两年内全部由安置居民购买。

5.2 现金流出

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文[2021]2号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的3%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的5%计提，

公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的**17%**计提。土地出让总价款扣除**33%**的计提事项后，剩余**67%**的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据上述分析，本项目各项收益预测过程如下：

项目出让收益明细表

序号	项目	债券期间	第 2 年	第 3 年	第 4 年		第 5 年		第 6 年	合计
一	出让土地收入				36,540.00	4,064.10	52,220.00	32,835.00	52,905.00	178,564.10
	地块编号				GL-01-01	GL-01-04	GL-03-01	GX-03-01	GX-02-01	
	土地性质				二类居住用地	商业用地	二类居住用地兼容商业用地	二类居住用地	二类居住用地	
	出让面积				26.10	4.37	37.30	43.78	70.54	182.09
	参考价格				1,400.00	930.00	1,400.00	750.00	750.00	
二	减：计提事项				12,058.20	1,341.16	17,232.60	10,835.55	17,458.65	58,926.16
1	省级财政集中资金(总价款的 3%)				1,096.20	121.92	1,566.60	985.05	1,587.15	5,356.92
2	国有土地收益基金(总价款的 5%)				1,827.00	203.21	2,611.00	1,641.75	2,645.25	8,928.21
3	保障性住房建设资金(总价款的 3%)				1,096.20	121.92	1,566.60	985.05	1,587.15	5,356.92
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金(总价款的 5%)				1,827.00	203.21	2,611.00	1,641.75	2,645.25	8,928.21
5	公共交通基础设施建设发展专项资金(总价款的 17%)				6,211.80	690.90	8,877.40	5,581.95	8,993.85	30,355.90
三	土地出让净收益				24,481.80	2,722.94	34,987.40	21,999.45	35,446.35	119,637.94
四	车位销售收入									13,391.00

序号	项目	债券期间	第 2 年	第 3 年	第 4 年		第 5 年		第 6 年	合计
	数量（个）		957.00	956.00						1,913.00
	价格（万元/个）		7.00	7.00						
五	项目总收入（万元）		6,699.00	6,692.00	36,540.00	4,064.10	52,220.00	32,835.00	52,905.00	191,955.10
六	项目总收益		6,699.00	6,692.00	24,481.80	2,722.94	34,987.40	21,999.45	35,446.35	133,028.94

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 191,955.10 万元，预计上解省财政和提取的各项基金 58,926.16 万元，预计经营现金净流量总额 133,028.94 万元，可用于偿还债券本息的收益 133,028.94 万元。

5.3 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 65,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 15,800.00 万元、2024 年使用债券资金 16,000.00 万元，2025 年计划申请 33,200.00 万元，本次申请 7,800.00 万元。债券期限为 7 年期，预计年利率 4.5%，按年计息，到期一次还本。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金、政府性基金预算统筹安排。本项目各年项目融资还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：万元

债券期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息	还本付息合计
1		15,800.00		15,800.00	4.50%	355.50	355.50
2	15,800.00	49,200.00		65,000.00	4.50%	1,818.00	1,818.00
3	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
4	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
5	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
6	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
7	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
8	65,000.00		15,800.00	49,200.00	4.50%	2,569.50	18,369.50
9	49,200.00		49,200.00		4.50%	1,107.00	50,307.00
合计		65,000.00	65,000.00			20,475.00	85,475.00

5.4 资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.56 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目债券期间内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：万元

债券期间	借贷本息支付			项目收益
	专项债本金	专项债利息	本息合计	
1		355.50	355.50	
2		1,818.00	1,818.00	6,699.00
3		2,925.00	2,925.00	6,692.00
4		2,925.00	2,925.00	27,204.74
5		2,925.00	2,925.00	56,986.85
6		2,925.00	2,925.00	35,446.35
7		2,925.00	2,925.00	
8	15,800.00	2,569.50	18,369.50	
9	49,200.00	1,107.00	50,307.00	
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	133,028.94
本息覆盖倍数		1.56		

综上所述，债券存续期内项目收益可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 主要风险因素

项目的主要风险因素是筹资风险、拆迁风险、市场风险、工程建设风险和政策风险。

6.2 风险程度分析

1. 筹资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，单靠建设单位项目资本金很难解决项目整体投资建设问题，使用地方政府专项债券是棚户区改造项目的重要环节之一。

拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位融资结构是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、棚户区专项债券在项目周期内的实施计划，避免出现资金链的断档。

2. 拆迁风险

由于本项目住宅拆迁安置户较多，拆迁工作量相对较大，任务相当艰巨。拆迁补偿款问题、拆迁安置面积问题等需要大量的协调工作，该风险是本项目建设的风险因素之一。

3. 市场风险

（1）原材料价格风险

本项目主要原料为钢材、水泥等。近几年钢材、水泥价格波动频繁，使得原材料价格不断上涨，生产成本不断上升。所以，本项目在原材料价格上存在一定的风险。

（2）产品质量风险

本项目主体为土建工程，和其它产品一样，依然存在着一定的产品质量风险。为此，在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标，所以以本项目在产品质量上存在的风险较小。

（3）工程建设风险

本项目地处郑州市中原区，地形简单，无高难度的技术处理部位，本地区有丰富的实施同类工程的经验，所以工程造价与工期将更加公平合理，工程建设风险不大。

（4）政策风险

国家目前正在实行严格的土地和房地产调控政策，项目建设受政策影响很大。从长远看，影响最为深远的还是经济发展走势。另外，本项目的建设与地方政府发展规划、招商政策、房地产政策、人口政策、税收政策等有很大的关联性。

6.3 防范和降低风险措施

根据对各种风险因素及风险程度的分析，本项目面临的主要风险已经明确，针对这些风险因素提出如下的防范和降低风险的措施。

1.为了使该项目顺利实施，承建方事前做好充分准备，利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

2.实行阳光拆迁。承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

3.加强工程的施工管理，提高工程质量，保证施工进度。

4.加强企业的自身管理，提高监管能力，有效控制工程造价。

5.密切关注国家宏观经济政策的变化，加强对影响行业的政策和相关因素的分析研究，及时制定有效的对策，使建设规模和结构适应行业发展和市场供求的趋势，尽可能把政策影响降低到最低水平，确保本项目的成功开发。

6.要严格贯彻执行建设和管理的有关法规，加强人员培训，严格技术管理，严把建设过程的每一道关口，确保工程质量稳定、可靠。

6.4 风险分析结论

通过分析识别，本项目的主要风险为拆迁安置风险、融资风险、规划风险、政策风险。各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施得到有效控制。

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期） 项目实施方案



项目单位：郑州中豫安开城市建设有限公司

主管部门：郑州市中原区城市更新发展中心



目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位及主管部门	1
1.3 项目建设地址	1
1.4 项目性质	3
1.5 建设规模及建设内容	3
1.6 项目建设运营模式	5
1.7 项目手续办理情况	5
1.8 建设期	6
1.9 项目总投资	6
1.10 主要经济指标	6
1.11 项目单位责任	8
第二章符合国家政策方针及我省重大规划	10
2.1 符合国家政策方针	10
2.2 符合我省重大规划	11
第三章项目公益性及收益性	13
3.1 项目社会效益	13
3.2 经济效益	14
第四章项目投资估算与资金筹措情况	18
4.1 项目投资估算范围	18
4.2 项目投资估算依据及说明	18
4.3 编制办法和估算指标	18
4.4 项目总投资及资金筹措计划	20
4.5 资金合规性说明	21
4.6 资金保障措施	21
4.7 事前绩效评估情况	22
第五章项目专项债券融资方案	25
5.1 编制依据	25

5.2 专项债券规模及期限安排	25
5.3 投资者保护措施	25
5.4 信息披露计划	27
第六章项目收益情况	28
6.1 项目预期现金流入	28
城镇住宅用地土地出让成交参考案例	29
6.2 项目预期现金流出	30
6.3 本项目预期收益情况	31
第七章项目收益与融资平衡情况分析	35
7.1 债券应付本息情况	35
7.2 预期收益与融资平衡分析	35
7.3 结论	36
第八章风险分析	37
8.1 项目风险因素及控制措施	37
8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施	38
8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施	39

第一章项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：郑州中豫安开城市建设有限公司

主管部门：郑州市中原区城市更新发展中心

项目单位具体情况如下：

名称	郑州中豫安开城市建设有限公司
统一社会信用代码	91410102MA9L7EM41W
住所	河南省郑州市中原区陇海西路 99 号中原发展大厦 20 层
负责人	苏新锋
登记机关	郑州市中原区市场监督管理局

郑州中豫安开城市建设有限公司是依法批准设立，具有独立法人资格，依法享有相应的权利及履行相应的义务，可独立承担因申请本次专项债券资金引起的相应后果及法律责任，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

1.3 项目建设地址

本项目分为三个建设地点。

（1）朱屯（二期）棚户区

其中朱屯（二期）棚户区改造项目位于北站西干道以西，西站北街以北，嵩山北路以东，农业路以南区域。

（2）周新庄棚户区

周新庄改造范围包括东至秦岭路，南至伊河路，西至华山路，北至中原西路周新庄村所有土地。

(3) 须水村棚户区

本项目位于郑州市中原区须水街道办事处须水行政村，改造范围包括须水、常家门、李园、王家台、张家台、沈家庄 6 个自然村，由 A、B、C 三个区域构成。

A 区域位于西四环西、中原西路北、元通大道—渠北路东、昌达路南—须水河西路西—郑上路南合围区域，土地面积 2571.34 亩，含连片改造国有土地 234.05 亩；

B 区域位于金龙路南、泉州路西、金马路北、玉祥路东合围区域，土地面积 390.56 亩；

C 区域位于富春路南、中州路西、富贵路北、扬州路东合围区域，土地面积 113.33 亩。

安置地点：

本项目安置区分为四期，一期项目已实施，本次只进行二期，三期，四期建设，土地用途为城镇住宅（福利性住宅），根据项目实施计划如下：

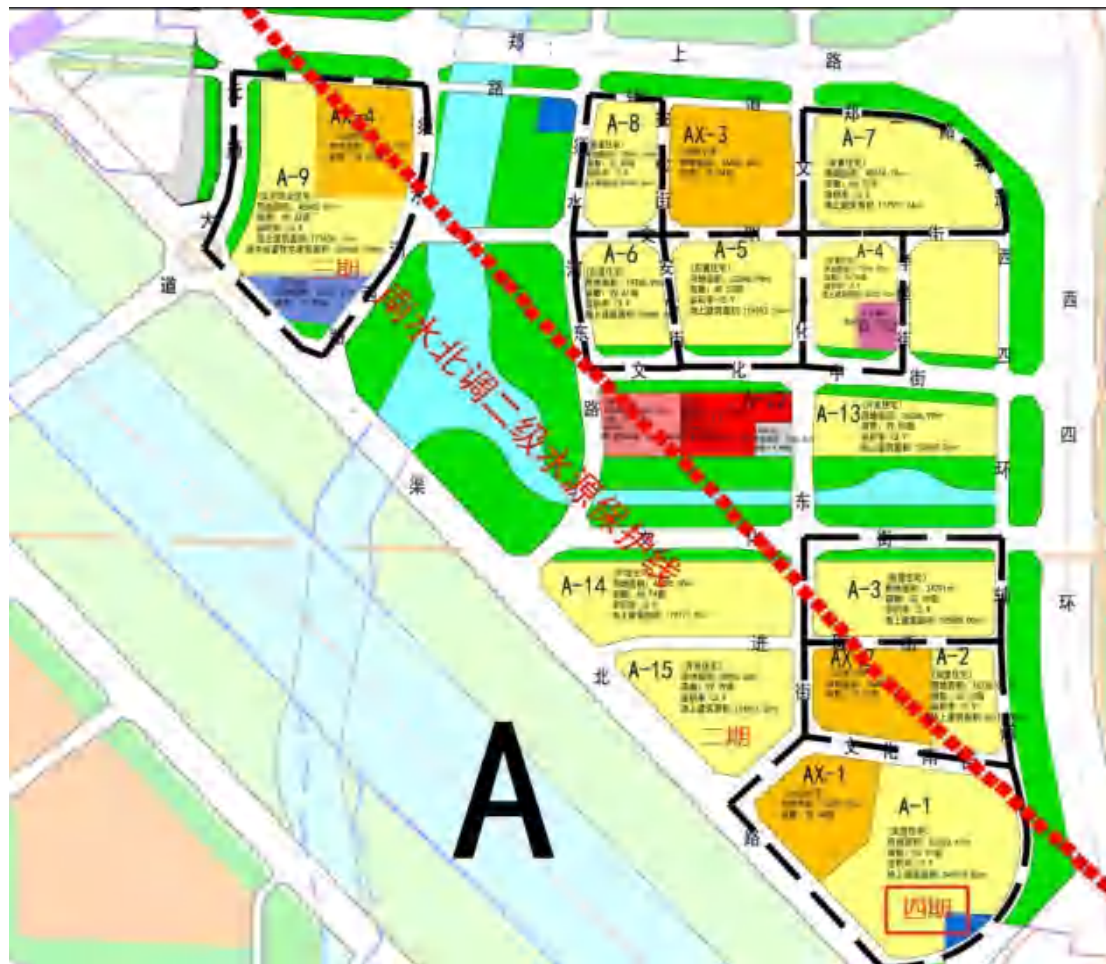
二期位于 14-280-K01-01 地块：北至进取街，西至渠北路、东、南至文化东街；

三期位于 14-265-K01-02 地块：北至文化南街，西至渠北路，东、南至西四环辅道。

四期位于 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 地块：

北至郑上路，西至元通大道，南至渠北路，东至须水河西路；

地块区域位置详见下图：



1.4 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.5 建设规模及建设内容

项目建设分为中原区朱屯（二期）棚户区改造项目、周新庄安置区4号楼棚户区改造项目和须水村棚户区二期、三期、四期改造项目。

1、郑州市中原区朱屯（二期）棚户区

项目主要建设福利性住宅,用地面积 23515 平方米(约 35.27 亩),总建筑面积 146589.4 平方米,其中地上建筑面积 112323.38 平方米,主要包括住宅、社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房等;地下建筑面积 34266.02 平方米,主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

2、周新庄安置区 4 号楼棚户区

本项目为福利性住宅,用地面积 4811 平方米(约合 7.22 亩),总建筑面积约 44207.00 平方米,其中:地上建筑面积 34546.94 平方米,主要包括社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房、社区居委会、社区便民店、治安联防站;地下建筑面积 9660.06 平方米,主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

3、须水村棚户区

本项目为福利性住宅,分为三个地块建设,总占地 174743.00 平方米(约合 262.10 亩),总建筑面积约 869307.50 平方米。

(1) 地块 14-280-K01-01,土地面积 39594 平方米,拟建总建筑面积 208457 平方米。其中地上计容建筑面积 154417 平方米,主要为住宅及公共配套设施等;地下建筑面积 54040 平方米,该项目配套设施包括人防、车库及设备用房等。

(2) 地块 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 土地面积共 89603 平方米,拟建总建筑面积约 403213.50 平方米。其中地上计容建筑面积 224007.5 平方米,主要建设为住宅及公共配套设

施等；地下面积为 179206 平方米，主要建设为人防、车库及设备用房等。

（3）地块 14-265-K01-02，土地面积 45546 平方米，拟建设总建筑面积 257637 平方米。其中地上计容建筑面积约 177629 平方米，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积 80008 平方米，主要为人防、车库及设备用房等。

1.6 项目建设运营模式

1、项目主体及建设模式

项目单位郑州中豫安开城市建设有限公司通过招投标选择实施单位，由中标施工单位负责项目施工建造，施工完成后出具验收报告。

2、项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位郑州中豫安开城市建设有限公司，具备申请地方政府债券资金的主体资格。郑州中豫安开城市建设有限公司负有规范使用和按时偿还债券资本金的责任。

本项目建设单位中豫安开城市建设有限公司，项目完工后由中豫安开城市建设有限公司负责运营。

项目运营期内，项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴纳国库，保障专项债券本息偿付。

1.7 项目手续办理情况

2023 年 3 月 9 日，郑州市中原区发展和改革委员会下发中原发改[2023]22 号批复，原则同意郑州中豫安开城市建设有限公司上报的《郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）可行性研究报告》。

1.8 建设期

本项目建设期为 36 个月，预计项目开工时间为 2023 年 5 月，项目竣工时间为 2026 年 5 月。

1.9 项目总投资

本项目总投资 527,509.56 万元，其中工程建设费用 431,639.97 万元，工程建设其他费用 35,178.66 万元，基本预备费 23,340.93 万元，建设期利息 37,350.00 万元。

1.10 主要经济指标

郑州市中原区朱屯（二期）安置区主要技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		23,515.00	m ²
总建筑面积		146,589.40	m ²
地上建筑面积		112,323.38	m ²
其中	住宅建筑面积	108,409.38	m ²
	幼儿园	3,244.00	m ²
	其他配套用房	670.00	m ²
地下总建筑面积		34,266.02	m ²
其中	地下机动车库	34,266.02	m ²
居住总户数		1,020.00	户
居住总人数		3,156.00	人
道路广场面积		7,546.50	m ²
绿地面积		7,054.50	
绿地率		30.00%	
机动车停车位(地下)		1,500	个
容积率		4.7	
建筑密度		25	%

周新庄棚户区主要经济技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		4,811.00	m ²
总建筑面积		44,207.00	m ²
地上建筑面积（32层）		34,546.94	m ²
其中	1、住宅建筑面积（29层）	29,287.72	m ²
	2、配套设施面积（3层）	5,259.22	m ²
	（1）幼儿园	2,010.00	m ²
	（2）社区卫生服务站	150.00	m ²
	（3）文化活动站	20.00	m ²
	（4）物业管理用房	124.51	m ²
	（5）社区居委会	100.00	m ²
	（5）社区综合用房	116.00	m ²
	（6）治安联防站	20.00	m ²
	（7）公共厕所	50.00	m ²
	（8）其他建筑面积	2,668.71	m ²
其他配套设施			
其中	（1）道路	402.28	m ²
	（2）景观绿化	1,203.24	m ²
	（3）社区体育活动场地	150.00	m ²
	（4）地上停车场	1,015.20	m ²
	（5）居民健身设施	1	套
	（6）垃圾收集点	90.00	m ²
地下总建筑面积（2层）		9,660.06	m ²
其中	地下室	8,879.42	m ²
	变电室	1	座
	通信综合接入机房	1	座
	热交换站	1	座
	变电室	1	座
居住总户数		87	户
居住总人数		928	3.2人/户
建筑基地面积		2,860.72	m ²
建筑密度		40.54	%

项目		数量	单位
绿地面积		1,203.24	m ²
绿地率		25.01	%
机动车停车位		335	个
其中	地上	62	个
	地下	273	个
非机动车停车位		712	个
其中	地上	213	个
	地下	499	个

须水村棚户区改造技术指标表

序号	项目	单位	工程量	备注
1	建设总用地面积	m ²	174,743.00	262.10 亩
2	总建筑面积	m ²	869,307.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	556,053.50	
2.2	地下建筑面积	m ²	313,254.00	
3	道路及硬化面积	m ²	64,171.35	
4	绿地面积	m ²	54,373.20	≥30%
5	居住总人数	人	6,075.00	
6	停车位（地下）	个	6,900.00	
7	容积率		3.18	
8	建筑密度	%	25	

1.11 项目单位责任

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

本项目的主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心，主管部门应加强对项目单位的指导。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位不迟于每年 6 月底公布以下信息：

- （1）截止到上年末专项债券资金使用情况
- （2）截止到上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；
- （3）截止到上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；
- （4）其他按规定需要公开的信息。

第二章符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

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。

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》指出，大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

2017 年两会期间，李克强总理在介绍政府工作报告中指出，今年再完成城中村住房改造 600 万套，因地制宜提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别城中村，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

2020 年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2021 年 3 月 13 日,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出,加快推进城市更新,改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能,推进老旧楼宇改造。

据住建部近日披露最新数据显示,2021 年全国实际新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个。分地区看,四川新开工改造小区数 6254 个,位居首位;此外,陕西、云南、湖南、河南、山东、河北等省新开工改造小区数均超过 3000 个。2021 年,我国加快发展保障性租赁住房,全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 94.2 万套,新开工公租房 8.8 万套,各类棚户区改造开工 165 万套。全面推进城镇老旧小区改造,全国新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个,惠及居民 965 万户。

2.2 符合我省重大规划

建设保障性安居工程,对改善城市低收入居民的居住条件,改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。

2018 年 3 月 15 日,郑州市人民政府印发《关于进一步完善大棚户区改造工作的意见》(郑政〔2018〕17 号),明确了郑州市大棚户区(含城中村、老旧片区)改造工作原则上实行“政府主导拆迁安置,市场化运作开发建设”的改造模式进行;开发建设时坚持“民生为本、安置优先”的原则,以品质提升为主线,注重与城市双修和海绵城市相结合,实行“先安置、后开发”,同时兼顾开发企业的合法正当权益,按照“建得好、配套全、早回迁、能办证”的理念,积极稳妥推进。各区(开发区)作为安置房建设的责任主体,要高度重视

安置房建设工作，把安置房建设作为当前和今后一个时期全市新型城镇化和大棚户区改造的重中之重，切实抓紧抓好。市政府各有关部门要积极配合，主动服务，形成上下联动、部门协同的良好局面，确保安置房如期建成，被征迁群众早日回迁。

2021 年 12 月 31 日，河南省人民政府印发《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》（豫政〔2021〕43 号），要求实施城市更新行动。以街区为单元，以居民需求为导向，统筹推进城中村、老市场、老厂院、老旧街区、老旧楼宇综合改造整治和低效利用土地再开发，建设功能完善、规模适中、环境优美的城市街区。稳步推进棚户区、城中村改造。以老城区房龄 40 年以上、C 级和 D 级危房集中及符合棚户区认定标准、群众改造意愿强烈的区域为重点，推进棚户区板块化改造，完善配套设施。加快棚户区改造续建项目建设，按约定时间建成并交付使用。“十四五”期间新开工棚户区改造安置住房 30 万套、建成交付 80 万套。积极争取中央补助资金和配套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。支持转型中的融资平台公司、转型后市场化运作的国有企业、民间资本依法合规参与棚改。提升棚改安置房建设品质，落实绿色、健康、环保、高效理念，注重安置地块周边交通和公共服务设施的优化布局，提升服务功能。

第三章项目公益性及收益性

3.1 项目社会效益

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。城中村改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，很多城市相继开展了以政府为主导的多种形式的城中村改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。城中村改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

首先，解决了改造村群众的现实困难。城中村的居民大多数无力改善居住状况。城中村改造能够改变城中村居民的居住条件，使城中村居民能够住进舒适的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的发展理念。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。城中村是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的城中村形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，城中村改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。城中村是

城市卫生条件最差的地区，进行改造以后改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

城中村在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。城中村改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。通过改造，将平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。

位于中原区规划区内的城中村基础设施落后，环境脏乱差，居民生活条件落后，与现代化城市建设格格不入。本项目以中原区建设为机遇，通过对村庄实施安置改造，不但能大大改善居民生活条件，推动区域城市化进程，更是中原区建设必须实施的内容，对加快中原区建设，早日实现郑州都市区发展目标具有非常重要的意义。

为了贯彻落实国家、河南省、郑州市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动中原区城中村改造步伐，不断提高中原区的经济发展水平和房地产市场，建设单位提出了本项目的建设。

3.2 经济效益

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

1、居民收入

本项目拆迁区域的居民当前收入来源主要为个体经营收入，外出打工收入，新型城镇社区周边城市人口的集聚将导致经济增长和繁荣。项目建成后，可带动周边商业繁荣，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。

2、居民就业

本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。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。

3、居民生活水平和生活质量

项目的实施，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，整个社区容貌与中原区的城乡发展环境和城市面貌极不协调。项目建成后，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、城镇化过程

项目的实施，可有效提高土地集约利用率，不仅可以合理引导均衡状，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快中原区乃至郑州市的新型城镇化进程。项目的建设，有利于改善城中村居民的居住环境，提高城中村土地的集约利用水平，从根本上保护城中村居民的合法利益；有助于拓展城市发展空间，完善城市功能，加快中原区的经济发展；同时，也有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。经过测算，项目运营期内总收入在扣除运营期内总支出以及偿还完债券本息后仍有结余，项目建设具有良好的经济效益。

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

医疗、教育、社保等保障问题。因此，项目的实施是完善区域功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措。

第四章项目投资估算与资金筹措情况

4.1 项目投资估算范围

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

4.2 项目投资估算依据及说明

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年，第三版）；
2. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
3. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
4. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
5. 《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；
6. 《郑州市建设工程造价信息》（2023 年第 1 期）；
7. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
8. 《郑州市人民政府关于加快中心城区旧城改造步伐的实施意见》（新政[2011]26 号）；
9. 河南省建设工程消防技术中心文件-豫建消技〔2023〕2 号文；
10. 《郑州市房屋征收补偿方案》等有关规定。

4.3 编制办法和估算指标

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和投资项目的有关规定，项目建设投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

1. 工程费用：土建工程根据类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2. 设备购置按设备类似工程决算，以指标形式计入。

3. 安装工程根据设备购置费及设备安装类似工程决算以指标形式计入。

4. 被拆迁居民有偿购买安置房费用：根据本项目实际不计此项。

5. 工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）项目建设管理费：按财建〔2016〕504号文件规定计入；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计取；

（3）勘察设计费：按发改价格〔2011〕534号和国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定估算；

（4）建设工程监理费：按豫建监协会〔2015〕19号和发改价格〔2011〕534号文件规定估算；

（5）造价咨询服务费：按豫发改收费〔2011〕627号文计入；

（6）工程保险费：以工程费用的0.3%计入；

6. 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的5%估算。

7. 建设期利息：参考以往同类债券发行披露信息、结果，票面利率暂按4.5%计取。

建设投资明细：

序号	工程或费用名称	工程建安费用	其他费用	合计
一	工程费用	431,639.97		431,639.97
1	周新庄安置区4号楼棚户区改	21,661.43		21,661.43

	造			
2	朱屯(二期)棚户区改造	71,828.81		71,828.81
3	须水村棚户区改造项目	338,149.74		338,149.74
二	其他费用		35,178.66	35,178.66
1	建设单位管理费		2,589.84	2,589.84
2	工程前期咨询费		647.46	647.46
3	环境影响评估咨询费		431.64	431.64
4	工程勘察费		6,474.60	6,474.60
5	工程设计费		10,791.00	10,791.00
6	工程监理费		6,474.60	6,474.60
7	工程造价咨询费		2,158.20	2,158.20
8	工程保险费		1,294.92	1,294.92
9	场地设施及准备, 临时设施费		4,316.40	4,316.40
三	预备费		23,340.93	23,340.93
1	基本预备费		23,340.93	23,340.93
四	建设期利息		37,350.00	37,350.00
五	建设总投资			527,509.56

4.4 项目总投资及资金筹措计划

本项目总投资为 527, 509. 56 万元, 资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 410, 000. 00 万元, 占项目总投资的 77. 72%, 项目资本金 117, 509. 56 万元, 由财政资金安排, 占项目总投资的 22. 28%, 项目资本金比例符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》(国发〔2009〕27 号)第一条,《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)第二条关于项目资本金最低比例的要求。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	117,509.56	22.28%
债券资金	410,000.00	77.72%
合计	527,509.56	100%

本项目总投资为 527,509.56 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 410,000.00 万元，占项目总投资的 77.72%，项目资本金 117,509.56 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 22.28%，项目建设期为 36 个月，本项目根据计划建设进度资金需求，资金逐年到位。

项目投资资金计划表单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	39,169.85	39,169.85	39,169.85	117,509.56	22.28%
专项债券资金	10,000.00	200,000.00	200,000.00	410,000.00	77.72%
合计	49,169.85	239,169.85	239,169.85	527,509.56	100.00%
占比	9.32%	45.34%	45.34%	100.00%	

4.5 资金合规性说明

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

4.6 资金保障措施

按照“专项债管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，

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

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

4.7 事前绩效评估情况

1. 事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

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

（3）现场调研

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，

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

（4）组织实施评估

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

（5）汇报绩效评估结论

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

2. 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

（3）项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础上，根据以下文件编制：

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

5.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 410,000.00 万元，其中第一年已申请 10,000.00 万元；第二年申请 200,000.00 万元，本次申请 3,000.00 万元，第三年申请 200,000.00 万元。设债券票面利率 4.5%，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。

5.3 投资者保护措施

1. 建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《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）和《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），经河南省人民政府批准，2017年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

2. 明晰还款责任及保障措施

本项目专项债券以运营期内土地出让收入作为还本付息的基础。本项目还本付息期内有可持续资金收入，还本付息资金充足。

3. 建立完善的债券资金使用管理机制

项目单位将建立起完善的“全方位、全过程、全覆盖”专项债券资金使用管理制度，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。具体为：

一是在项目建设期间，设立的“专用资金账户”，在财政部门监管下确保包含债券资金在内的项目建设资金专款专用；

二是项目投入运营以后，对年度运营收入实行目标管理，并作为项目绩效评价的一项核心指标狠抓落实；

三是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核

算”，对资产管理使用单位实行授权范围内的“报账制”对项目运营的必要经营成本实行基准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）和《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等：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。

第六章项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目运营期收入主要为土地出让收入。

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	766,242.82	100.00%
合计			766,242.82	100.00%

(1) 拟出让面积

本项目可出让土地面积 816.89 亩，土地性质部分为住宅用地，部分为商业用地。总出让面积 816.89 亩。其中第四年拟出让地块 C19、C20、C21、C22、C23，C24，共出让 226.27 亩；第七年拟出让地块 C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩；第八年拟出让地块 A09、未标号 1，共出让 85.12 亩；第九年拟出让地块未标号 2、14-022-K01-02、14-057-K01-03，共出让 164.01 亩。

地块信息如下：

序号	地块编号	土地性质	地块面积(m²)	折合亩数
1	C19	住宅	16736.84	25.104
2	C20	住宅	20913.05	31.368
3	C21	住宅	45351.60	68.024
4	C22	住宅	19993.00	29.988
5	C23	住宅	30312.85	45.467
6	C24	住宅	17544.88	26.316
7	C25	住宅	26388.65	39.581
8	C26	商业用地	14930.75	22.395
9	C27	住宅	53597.68	80.477

10	B107	商业用地	39228.63	58.84
11	A08	住宅	93471.34	140.20
12	A09	住宅	20741.04	31.11
13	未标号1	商业用地	36008.47	54.01
14	未标号2	商业用地	12587.30	18.88
15	14-022-K01-02	住宅	39075.29	58.61
16	14-057-K01-03	住宅	57682.88	86.52
17	合计		544620.57	816.89

(2) 出让价格

可出让土地位于郑州市中原区，经查询中国土地市场郑州市土地交易出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。

城镇住宅用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权 面积(亩)	成交价(万元)	折合亩单价 (万元/亩)
1	郑政出(2022)8号(网)	政和路南、二砂中路东	27.25	42160	1547.16
2	郑政出(2021)11号(网)	市场西街北、秦岭路西	18.95	30758	1623.11
3	郑政出(2021)71号(网)	奥克路南、索克路东	19.5	27378	1404.00
4	郑政出(2021)78号(网)	果园路南、豫豪路东	18.72	27920	1491.45
5	郑政出(2021)54号(网)	陇海中路北、太和路西	20.54	30673	1493.33

城镇商业用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权 面积(亩)	土地用途	成交价 (万元)	折合亩单价 (万元/亩)
1	郑政出(2022)62号(网)	学府路北、春锦路(爱民路)西	3.72	零售商业	7889	2126.42
2	郑政出(2022)14号(网)	上元路(纪元路)北、中央东路东	7.315	零售商业	12329	1685.44

因郑州市纯商业用地较为稀缺，出让地块多为住宅用地，故商业用地每亩价格较高。参考上述土地出让信息，谨慎考虑，项目可出让土地中住宅用地出让价格按照 1400 万元/亩，商业用地出让价格按照 1400 万元/亩。项目土地拟在 9 年内完成出让，运营期不考虑价格增长。经测算项目预计可实现土地出让收入 1,143,646.00 万元。

结合中原区的基本情况，本项目计划运营期第 4 年、第 7 年、第 8 年、第 9 年出让土地。则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

年度	住宅用地 土地出让收入	商业用地 土地出让收入	土地出让收入合计
第四年	316,778.00		316,778.00
第七年	364,357.00	113,729.00	478,086.00
第八年	43,554.00	75,614.00	119,168.00
第九年	203,182.00	26,432.00	229,614.00
合计	927,871.00	215,775.00	1,143,646.00

6.2 项目预期现金流出

本项目预期现金流出主要是按政策计提的相关费用和基金。

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 3.00% 计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5.00% 计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让

总价款的 17.00%计提。土地出让总价款扣除 33.00%的计提事项后，
 剩余 67.00%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			第 4 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
1	按政策计提的相关费用和基金	万元					
1.1	省级财政集中资金	土地出让总价的 3.00%	9503.34	14,342.58	3,575.04	6,888.42	34,309.38
1.2	国有土地收益基金	土地出让总价的 5.00%	15,838.90	23,904.30	5,958.40	11,480.70	57,182.3
1.3	保障性安居工程资金	土地出让总价的 3.00%	9503.34	14,342.58	3,575.04	6,888.42	34,309.38
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让总价的 5.00%	15,838.90	23,904.30	5,958.40	11,480.70	57,182.3
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让总价的 17.00%	53,852.26	81,274.62	20,258.56	39,034.38	194,419.82
合计			104,536.74	157,768.38	39,325.44	75,772.62	377,403.18

6.3 本项目预期收益情况

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 766,242.82 万元。

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 4 年	316,778.00	104,536.74	212,241.26
第 7 年	478,086.00	157,768.38	320,317.62
第 8 年	119,168.00	39,325.44	79,842.56

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 9 年	229,614.00	75,772.62	153,841.38
合计	1,143,646.00	377,403.18	766,242.82

项目现金流量表（单位：万元）

年份	现金流入				现金流出			现金结余	备注
	专项债	资本金	土地出让收入	现金流入合计	计提事项	债券本息	现金流出合计		
第 1 年	200,000.00	39,169.85		239,169.85	230,869.65	9,000.00	239,169.85		
第 2 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	130,569.85	13,725.00	144,169.85		
第 3 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	125,719.85	18,450.00	144,169.85		
第 4 年			316,778.00	316,778.00	104,536.74	18,450.00	122,986.74	193,791.26	拟出让地块：C19、C20、C21、C22、C23、C24，共出让 226.27 亩，出让价格 1400 万/亩
第 5 年						18,450.00	18,450.00	175,341.26	
第 6 年						18,450.00	18,450.00	156,891.26	
第 7 年			478,086.00	478,086.00	157,768.38	218,450.00	376,218.38	258,758.88	拟出让地块：C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩，出让价格 1400 万/亩
第 8 年			119,168.00	119,168.00	39,325.44	114,450.00	153,775.44	224,151.44	拟出让地块：A09、未标号 1，共出让 85.12 亩，出让价格 1400 万/亩

第 9 年			229,614.00	229,614.00	75,772.62	109,725.00	185,497.62	268,267.82	拟出让地块：未标号 2、14-022-K01-02\14-057-K01-03，共出让 164.01 亩，出让价格 1400 万/亩
合计				1,671,155.56	863,737.74	539,150.00	1,402,887.74	268,267.82	

第七章项目收益与融资平衡情况分析

7.1 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 410,000.00 万元，第一年已申请 债券资金 10,000.00 万元，第二年申请 200,000.00 万元，第三年申请 200,000.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，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。本次申请发行 3,000.00 万元。

自申请之日起，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	应付本息
第 1 年		200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
第 2 年	200,000.00	105,000.00		305,000.00	4.50%	13,725.00	13,725.00
第 3 年	305,000.00	105,000.00		410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 4 年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 5 年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 6 年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 7 年	410,000.00		200,000.00	210,000.00	4.50%	18,450.00	218,450.00
第 8 年	210,000.00		105,000.00	105,000.00	4.50%	9,450.00	114,450.00
第 9 年	105,000.00		105,000.00		4.50%	4,725.00	109,725.00
合计		410,000.00	410,000.00			129,150.00	539,150.00

7.2 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，本项目预计总收入 1,143,646.00 万元，总支出 377,403.18 万元，项目收益 766,242.82 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实

现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	收入	成本	收益	本息	项目收益累计结余	覆盖倍数
第1年				9,000.00		1.42
第2年				13,725.00		
第3年				18,450.00		
第4年	316,778.00	104,536.74	212,241.26	18,450.00	193,791.26	
第5年				18,450.00	175,341.26	
第6年				18,450.00	156,891.26	
第7年	478,086.00	157,768.38	320,317.62	218,450.00	258,758.88	
第8年	119,168.00	39,325.44	79,842.56	114,450.00	224,151.44	
第9年	229,614.00	75,772.62	153,841.38	109,725.00	268,267.82	
合计	1,143,646.00	377,403.18	766,242.82	539,150.00	268,267.82	

7.3 结论

专项债券存续期内，本项目预计总收入 1,143,646.00 万元，总支出 377,403.18 万元，项目累计净收益 766,242.82 万元，专项债券利息及本金合计 539,150.00 万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

第八章风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

(1) 项目风险因素

1. 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做出防范措施，以免增加拆迁成本。

2. 资金使用风险

项目投入资金数目较大，资金使用风险主要表现在项目建设单位对资金在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估

计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自财政资金、债券资金在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

3. 规划风险

项目建设的规划风险主要是指政府对安置区新的规划对建设单位造成的风险。建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

4. 政策风险

为了保护村民的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了安置补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了安置区建设项目的潜在的政治风险。

（2）风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡最大的风险在于对项目的收入预测、项

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

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流预测环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。本项目按照债券发行期限和额度，在建设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。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

风险分析：根据相关政策要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型

雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。如项目中存在上述风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

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

郑州市中原区闫垌村棚户区改造 项目实施方案

实施单位盖章：郑州市民康安置建设有限公司



主管部门盖章：郑州市中原区城市更新发展中心



财政部门盖章：



二零二二年八月

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 项目建设地址	1
1.4 项目性质	1
1.5 项目建设内容及规模	1
1.6 项目建设经营模式	2
1.7 项目手续办理情况	2
1.8 项目建设期	3
1.9 项目总投资	3
1.10 主要经济技术指标	3
1.11 项目单位责任	4
第二章 符合国家政策方针及我省重大规划	5
2.1 符合国家政策方针	5
2.2 符合我省重大规划	6
第三章 项目社会效益	8
3.1 项目社会效益	8
3.2 项目经济效益	9
第四章 项目投资估算与资金筹措	11
4.1 投资估算范围	11
4.2 投资估算依据	11
4.3 编制办法和估算指标	12
4.4 项目总投资及资金筹措	15
4.5 资金合规性说明	16
4.6 资金保障措施	16
4.7 事前绩效评估情况	16
第五章 项目专项债券融资方案	18
5.1 编制依据	18
5.2 债券规模及期限安排	19
5.3 投资者保护措施	19
5.4 信息披露计划	19
第六章 项目收益情况	21
6.1 项目预期现金流入	21
6.2 项目预期现金流出	22
6.3 本项目预期收益情况	23
第七章 项目收益与融资平衡情况分析	24

7.1 专项债券还本付息情况	24
7.2 预期收益与融资平衡分析	24
7.3 结论	25
第八章 风险分析	26
8.1 项目风险因素及控制措施	26
8.1.1 项目风险因素	26
8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施	28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目单位

项目单位：郑州市民康安置建设有限公司。

郑州市民康安置建设有限公司是依法批准设立，具有独立法人资格，依法享有相应的权利及履行相应的义务，可独立承担因申请本次专项债券资金引起的相应后果及法律责任，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

1.3 项目建设地址

本项目建设地点位于郑州市中原区，西临环翠路，东临西三环，南临航海西路。

1.4 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目。

1.5 项目建设内容及规模

拟选址 W-01-04 地块为安置地块，总用地面积 34793 m²（合 52.19 亩），总建筑面积 194386 m²，其中：地上建筑面积 139152 m²，主要包括 1#住宅楼 31467 m²，2#住宅楼 12889.06 m²，3#住宅楼 30682.96 m²，5#住宅楼 30682.96 m²，6#住宅楼 30113.12 m²，7#商业及配套服务用房 815.32 m²，8#商业及配套服务用房 521.58 m²，9#幼儿园 1980 m²。地下建筑面积 55234 m²，主要包括机动车库 51984 m²，非机动车库 3250 m²。配套建设停车场、道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。项目选址地点如下图：



1.6 项目建设经营模式

1.6.1 项目建设模式

项目单位采取自建模式。项目单位通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

1.6.2 项目运营模式

债券资金申请单位郑州市民康安置建设有限公司，项目资产登记单位郑州市民康安置建设有限公司，具备申请地方政府债券资金的主体资格。郑州市民康安置建设有限公司负有规范使用和按时偿还债券资本金的责任。

本项目建设单位郑州市民康安置建设有限公司，项目完工后由郑州市民康安置建设有限公司负责运营。

项目运营期内，项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴纳国库，保障专项债券本息偿付。

1.7 项目手续办理情况

2022年8月23日郑州市中原区发展和改革委员会出具《关于郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》中原发改〔2022〕126号。

1.8 项目建设期

本项目建设期为 36 个月，预计项目开工时间为 2022 年 11 月，项目竣工时间为 2025 年 10 月。

1.9 项目总投资

本项目总投资为 114,680.00 万元，其中：工程费用 75,240.63 万元，工程建设其他费用 25,273.18 万元，预备费 6,381.19 万元，建设期利息 7,785.00 万元。投资构成见下表：

序号	工程或费用名称	投资额(万元)	占比(%)
1	工程费用	75,240.63	65.61%
2	工程建设其他费用	25,273.18	22.04%
2.1	土地费用	20,748.88	18.09%
2.2	其他费用	4,524.30	3.95%
3	预备费	6,381.19	5.56%
4	建设期利息	7,785.00	6.79%
5	总投资	114,680.00	100.00%

1.10 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	34793	52.19 亩
2	总建筑面积	m ²	194386	
2.1	地上建筑面积	m ²	139152	
2.1.1	1#住宅楼	m ²	31467	34F
2.1.2	2#住宅楼	m ²	12889.06	34F
2.1.3	3#住宅楼	m ²	30682.96	34F
2.1.4	5#住宅楼	m ²	30682.96	34F
2.1.5	6#住宅楼	m ²	113.12	34F
2.1.6	7#商业及配套服务用房	m ²	815.32	1F
2.1.7	8#商业及配套服务用房	m ²	521.58	1F
2.1.8	9#幼儿园	m ²	1980	6 班，3F，独立院落，用地 3240 m ²
2.2	地下建筑面积	m ²	55234	地下两层
2.2.1	地下非机动车库	m ²	3250	
2.2.2	地下机动车库	m ²	51984	
3	容积率	—	3.999	<4.00
4	建筑密度	%	17.28	<25.00%
5	绿地率	%	35.01	>35.00%
6	机动车停车位	辆	1519	充电桩车位按照总车位数 10%配建，共设 152 个

序号	项目	单位	数量	备注
6.1	地下停车位	辆	1368	
6.2	地上停车位	辆	151	
7	非机动车停车位	辆	1836	每户配建非机动车充电桩车位 1 个，共设充电桩车位 1243 个
7.1	地下停车位	辆	1300	

1.11 项目单位责任

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

本项目的主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心，主管部门应加强对项目单位的指导。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位不迟于每年 6 月底公布以下信息：

- (1) 截止上年末专项债券资金使用情况；
- (2) 截止上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；
- (3) 截止上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；
- (4) 其他按规定需要公开的信息。

第二章 符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

城市更新是对城市中的旧住宅区、城中村、旧工业区、旧商业区等已经不适应现代化社会生活的区域进行更新改建，旨在完善城市功能，改善人居环境，推进土地、资源节约集约利用，促进经济社会可持续发展。我国经济进入高质量发展阶段，城市存量时代开启，新增土地成为稀缺资源，城市空间增长的重心由过去的外延式扩张转变为控制增量、优化存量。城市更新是一种新陈代谢的过程，通过对已不适应现代化城市社会生活要求的存量资源进行重建、整治和功能提升，从而提振城市产业、激发城市活力、改善城市环境、传承城市文脉、创新城市治理。因此，在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动，得到了各级政府的大力支持。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年（2021—2025年）规划和2035年远景目标纲要》要求全面提升城市品质。加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

2022年3月10日，国家发展改革委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》（发改规划〔2022〕371号），要求加快推进新型城市建设。有序推进城市更新。加快改造城镇老旧小区，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，有条件的加装电梯，力争改善840万户居民基本居住条件。更多采用市场化方式推进大城市老旧厂区改造，培育新产业、发展新功能。因地制宜改造一批大型老旧街区和城中村。

2013年7月，国务院发布了《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），积极开展棚户区改造工作，让更多困难群众的住房条件早日得到改善。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。2015年6月，国务院印发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），提出要加快棚改项目建设。依法依规推

进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。把城市危房改造纳入棚改政策范围。积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。

2.2 符合我省重大规划

城中村是指位于城市建成区或者规划控制区范围内，失去或基本失去耕地，仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄以及社区。城中村的形成就是城市建成区和规划区随着城市的不断发展，“包围”了原本不属于建成区和城市规划区范围的农村，从而形成的城村共存的一种城市化发展现象。城中村、棚户区改造可以改善群众住房条件，完善城市功能，是一项巨大的民生工程和社会工程。

2021年12月31日，河南省人民政府印发《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》（豫政〔2021〕43号），要求实施城市更新行动。以街区为单元，以居民需求为导向，统筹推进城中村、老市场、老厂院、老旧街区、老旧楼宇综合改造整治和低效利用土地再开发，建设功能完善、规模适中、环境优美的城市街区。稳步推进棚户区、城中村改造。以老城区房龄40年以上、C级和D级危房集中及符合棚户区认定标准、群众改造意愿强烈的区域为重点，推进棚户区板块化改造，完善配套设施。加快棚户区改造续建项目建设，按约定时间建成并交付使用。“十四五”期间新开工棚户区改造安置住房30万套、建成交付80万套。积极争取中央补助资金和配套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。支持转型中的融资平台公司、转型后市场化运作的国有企业、民间资本依法合规参与棚改。提升棚改安置房建设品质，落实绿色、健康、环保、高效理念，注重安置地块周边交通和公共服务设施的优化布局，提升服务功能。

2018年3月15日，郑州市人民政府印发《关于进一步完善大棚户区改造工作的意见》（郑政〔2018〕17号），明确了郑州市大棚户区（含城中村、合村并城、老旧片区）改造工作原则上实行“政府主导拆迁安置，市场化运作开发建设”的改造模式进行；开发建设时坚持“民生为本、安置优先”的原则，以品质提升为主线，注重与城市双修和海绵城市相结合，实行“先安置、后开发”，

同时兼顾开发企业的合法正当权益，按照“建的好、配套全、早回迁、能办证”的理念，积极稳妥推进。各区（开发区）作为安置房建设的责任主体，要高度重视安置房建设工作，把安置房建设作为当前和今后一个时期全市新型城镇化和大棚户区改造的重中之重，切实抓紧抓好。市政府各有关部门要积极配合，主动服务，形成上下联动、部门协同的良好局面，确保安置房如期建成，被征迁群众早日回迁。

第三章 项目社会经济效益

3.1 项目社会效益

城市建设既是贯彻落实新发展理念的重要载体,也是构建新发展格局的重要支点。实施城市更新行动,推动城市结构调整优化和品质提升,转变城市开发建设方式,对于全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展,具有重要而深远的意义。实施城市更新行动,是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。当前,城市更新已经成为城市高质量发展、经济社会进步的重要支撑。而城中村改造本质上就是城市更新,对这一不适应现代化社会生活的区域进行更新改建,有助于完善城市功能,改善人居环境,推进土地、资源节约集约利用,促进经济社会可持续发展,是推进实施城市更新行动的需要。

城中村改造工作受到党和国家的高度重视。多年来,很多城市相继开展了以政府为主导的多种形式的城中村改造工作并初见成效,许多群众已经住进了新房。城中村改造是一项安居工程,同时也适时化解了社会矛盾,预防了冲突的发生,取得了良好的社会效益,成为城市转型中社会的稳定器。

首先,解决了改造村群众的现实困难。城中村的居民大多数无力改善居住状况。城中村改造能够改变城中村居民的居住条件,使城中村居民能够住进舒适的居民小区,生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程,改变了困难群众恶劣的居住和生活条件,显著提高了他们的生活质量,充分体现了以人为本的发展理念。

其次,改变了城市的面貌,体现了人与环境的和谐发展。城中村是城市肌体上的一片伤疤,在城市不断发展和建设的过程中,新盖的高楼大厦与低矮的城中村形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此,城中村改造在缩小社会差距的同时,也是一个市容环境再造工程,促进了人与社会环境的和谐发展。城中村是城市卫生条件最差的地区,进行改造以后改变了城市的面貌,充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次,化解了社会的矛盾,促进了社会稳定。城中村居住混乱、管理困难、生活贫困,使这里成为犯罪的多发地区,偷窃、抢劫时有发生,人与人之间的关

系也比较紧张，冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。城中村的改造，变无序为有序，不仅使群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

城中村在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。城中村改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。通过改造，将平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。因此，项目的建设是改善闫垌村居民生活环境和区域城市面貌的需要。

本项目实施后能盘活城中村的建设用地，可以节约集约利用土地资源，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，实现土地的集约化利用，增强区域经济社会发展后劲。因此，本项目的建设是盘活土地，集约利用土地的需要。

3.2 项目经济效益

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

1. 居民收入

本项目迁拆区域的居民当前收入来源主要为外出打工收入、个体经营收入，新型城镇社区周边城市人口的集聚将导致经济增长和繁荣。项目建成后，可带动周边商业繁荣，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。

2. 居民就业

本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。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。

3. 居民生活水平和生活质量

项目的实施，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，整个社区容貌与中原区的城乡发展环境和城市面貌极不协调。

项目建成后，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. 城镇化进程

项目的实施，可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人口向项目区域流动，而且可统一规划建设城市道路、绿化等，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，进一步加快中原区乃至郑州市的新型城镇化进程。

项目的建设，有利于改善城中村居民的居住环境，提高城中村土地的集约利用水平，从根本上保护城中村居民的合法利益；有助于拓展城市发展空间，完善城市功能，加快中原区的经济发展；同时，也有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。经过测算，项目运营期内总收入在扣除运营期内总支出以及偿还完债券本息后仍有结余。

综上所述，项目建设具有良好的经济效益。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 投资估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

4.2 投资估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA / GC 1-2015）；
- 4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（HA 01-31-2016）》、《河南省通用安装工程预算定额（HA 02-31-2016）》、《河南省市政工程预算定额（HA A1-31-2016）》、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《<河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（HA01-31-2016）><河南省通用安装工程预算定额（HA02-31-2016）><河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）>综合解释》；
- 6、《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA 01-31（02）-2019）；
- 7、《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》E 园林绿化工程；
- 8、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）；
- 9、2022 年 7 月郑州市建设工程材料价格信息；
- 10、2022 年第二季度郑州市建设工程造价指标；
- 11、《河南省建筑工程消防技术中心关于发布 2022 年 1-6 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2022〕2 号）；
- 12、建设部《建设工程造价咨询规范》；
- 13、《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 版）》；
- 14、《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013 年版）》；
- 15、《深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

16、政府或行业规定的其他相关文件等。

4.3 编制办法和估算指标

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和投资项目的相关规定，项目建设投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

1、工程费用：依据建筑物工程量和单位造价指标估算，单位造价指标的确定参照郑州市土建工程定额和同类项目造价水平，并按照现行价格水平予以调整。

2、工程建设其他费用：包括土地费用、前期工作费、建设单位管理费、勘察设计费等。具体如下：

（1）土地费用：根据项目地块位置，二类居住用地预估土地招拍挂出让单价 1,092.21 万元/亩。根据《郑州市人民政府办公厅关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》（郑政办〔2020〕42 号）“划拨土地上安置房办理完全产权补缴土地价款标准:补缴土地价款（土地出让金）=房屋所在宗地出让评估价*35,00%-宗地划拨权益价”。本项目投资中计取土地出让金单价=1,092.21 万元/亩*35%，项目征地 52.19 亩，土地出让金预估 19,950.85 万元；契税税率 4,00%，缴纳契税 798.03 万元。经测算，项目土地费用 20,748.88 万元。

（2）建设单位管理费：参照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）文件计算。

（3）工程监理费：参照《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）文件，并结合市场价计算。

（4）建设前期工作咨询服务费：参照《国家计委关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号），并结合市场价计取。

（5）工程勘察设计费：参照《工程勘察收费标准》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）文件，结合市场价计算。

（6）招标代理服务费：参照豫发改收费〔2011〕627 号，并结合市场价计取。

（7）工程保险费：按工程费用的 0.30%计取。

（8）地震安全评价费：根据《国家发展改革委关于废止部分服务收费政策

文件的通知》（发改价格〔2015〕888号）文件，并结合市场价计取。

（9）消防设施及电气安全检测服务费：根据豫维检〔2016〕第001号文件规定计入。

（10）工程造价咨询服务费：参照豫发改收费〔2008〕2510号、中价协〔2013〕35号、豫政〔2015〕35号，并结合市场价计算。

（11）城市基础设施配套费：根据《郑州市人民政府关于印发郑州市城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（郑政文〔2017〕100号）文件规定计取。

（12）高可靠性供电费：参照发改价格〔2003〕2279号、计价格〔2000〕44号等相关文件计取。

（13）深基坑专项设计评审费：参照市场价计取。

（14）桩基检测费：参照市场价计取。

3、预备费：按工程费用及工程建设其他费用（扣除征地费用）之和的8.00%计取。

4、建设期利息：项目融资年利率4.50%，融资资金按全年计息。

投资估算明细表如下所示：

序号	费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	61,213.30	9,930.12	4,097.21	-	75,240.63
(一)	地上建安工程	40,879.06	5,808.00	-	-	46,687.06
1	住宅	39,731.76	5,637.16	-	-	45,368.92
1.1	土建工程	26,487.84				26,487.84
1.2	安装工程	-	5,637.16	-	-	5,637.16
1.2.1	给排水工程		1,086.68			1,086.68
1.2.2	电气及照明工程		1,630.02			1,630.02
1.2.3	消防工程		1,086.68			1,086.68
1.2.4	弱电工程		679.18			679.18
1.2.5	采暖工程		882.93			882.93
1.2.6	燃气工程		271.67			271.67
1.3	装饰工程	13,243.92				13,243.92
2	商业	434.50	44.12	-	-	478.62
2.1	土建工程	260.70				260.70
2.2	安装工程	-	44.12	-	-	44.12
2.2.1	给排水工程		8.02			8.02
2.2.2	电气及照明工程		17.38			17.38
2.2.3	消防工程		10.70			10.70
2.2.4	弱电工程		8.02			8.02

序号	费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
2.3	装饰工程	173.80				173.80
3	幼儿园	712.80	126.72	-	-	839.52
3.1	土建工程	415.80				415.80
3.2	安装工程	-	126.72	-	-	126.72
3.2.1	给排水工程		11.88			11.88
3.2.2	电气及照明工程		23.76			23.76
3.2.3	消防工程		15.84			15.84
3.2.4	弱电工程		11.88			11.88
3.2.5	中央空调		59.40			59.40
3.2.6	燃气工程		3.96			3.96
3.3	装饰工程	297.00				297.00
(二)	地下建安工程	18,909.30	2,678.80	-	-	21,588.10
1	基坑支护	445.80				445.80
2	桩基工程	1,944.60				1,944.60
3	土建工程	14,861.86	-	-	-	14,861.86
3.1	地下(不含人防)	11,466.06				11,466.06
3.2	地下人防工程	3,395.80				3,395.80
4	安装工程	-	2,678.84	-	-	2,678.84
4.1	给排水工程		303.79			303.79
4.2	电气及照明工程		718.04			718.04
4.3	消防工程		828.51			828.51
4.4	弱电工程		331.40			331.40
4.5	通风工程		331.40			331.40
4.6	抗震支架		165.70			165.70
5	装饰工程	1,657.02				1,657.02
(三)	配套设施及公用工程	1,424.94	1,443.32	4,097.21	-	6,965.47
1	土方工程	286.70	-	-	-	286.70
1.1	挖方(含外运及消纳)	58.46				58.46
1.2	填土方	228.24				228.24
2	绿化景观工程	487.24				487.24
3	硬化工程	498.00				498.00
4	场地内部水暖电工程	-	1,209.22	-	-	1,209.22
4.1	给水工程		73.50			73.50
4.2	雨污水工程		205.80			205.80
4.3	电气及照明工程		588.00			588.00
4.4	消防工程		50.72			50.72
4.5	弱电工程		123.20			123.20
4.6	燃气工程		60.00			60.00
4.7	热力工程		108.00			108.00
5	场地外部水暖电工程	-	234.10	-	-	234.10

序号	费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
5.1	外部电源衔接费		172.00			172.00
5.2	外部给水衔接费		13.80			13.80
5.3	外部雨水衔接费		27.60			27.60
5.4	外部污水衔接费		20.70			20.70
6	围墙	108.00				108.00
7	大门	45.00				45.00
8	变配电等设施(含开闭所)			725.00		725.00
9	幼儿园餐厨设备			45.00		45.00
10	幼儿园食梯			15.00		15.00
11	住宅电梯工程			2,340.00		2,340.00
12	机动车充电桩(慢充)			60.80		60.80
13	非机动车充电桩(一托十)			15.00		15.00
14	停车管理系统			30.00		30.00
15	热交换站(含设备)			450.00		450.00
16	太阳能热水设施			416.41		416.41
二	工程建设其他费用				25,273.18	25,273.18
1	土地费用				20,748.88	20,748.88
1.1	土地出让金				19,950.85	19,950.85
1.2	契税				798.03	798.03
2	建设单位管理费				799.00	799.00
3	工程监理费				596.44	596.44
4	建设项目前期工作咨询费				45.32	45.32
5	勘察设计费				466.52	466.52
5.1	工程勘察费				77.75	77.75
5.2	工程设计费				388.77	388.77
6	招标代理服务费				59.38	59.38
7	工程保险费				225.72	225.72
8	地震安全评价费				34.58	34.58
9	消防设施及电气安全检测服务费				77.75	77.75
10	工程造价咨询服务费				374.51	374.51
11	城市基础设施配套费				1,652.28	1,652.28
12	高可靠性供电费				171.00	171.00
13	深基坑专项设计评审费				1.80	1.80
14	桩基检测费				20.00	20.00
三	预备费				6,381.19	6,381.19
四	建设期利息				7,785.00	7,785.00
五	总投资	61,213.30	9,930.12	4,097.21	39,439.37	114,680.00

4.4 项目总投资及资金筹措

本项目总投资 114,680.00 万元，拟申请专项债券资金 86,000.00 万元，期限 7 年，占总投资的 74.99%，项目单位缴纳资本金 28,680.00 万元，资本金来源为项目单位自有资金，占总投资的 25.01%。自有资金和债券资金均按照项目建设进度使用。其中计划使用专项债券用作项目资本金规模 0.00 万元。

项目建设资金投资计划如下：

金额单位：万元						
序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	占总投资%
1	自有资金	22,100.00	2,665.00	3,915.00	28,680.00	25.01%
2	专项债券资金	13,400.00		72,600.00	86,000.00	74.99%
合计		35,500.00	2,665.00	76,515.00	114,680.00	100.00%

4.5 资金合规性说明

本项目专项债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息、PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4.6 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。

4.7 事前绩效评估情况

1) 事前绩效评估报告开展基本情况

1. 决策程序

本项目经过主管部门、发改、财政部门的审核批复，程序完备，符合《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）、

《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办）〔2021〕209 号的相关要求，本项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，符合专项债券支持领域和方向，属于公共财政支出支持范围。

2. 前期准备

通过项目完善的管理组织体系，同时根据本工程的施工特点及初步拟定的施工程序，委派实践经验丰富、业务能力强、综合素质高的人员组成项目经理部，实行项目管理，负责工程的组织实施。当项目成立后，由项目经理主持对管理人员进行合同交底，明确合同质量目标、工期进度，并将这一项要求贯彻到过程控制中。并负责工程需用的各种施工物资和机械设备的进场工作。

3. 实施程序

为保证工程项目能够按计划完成，在项目实施中，要求设计、建设、施工单位及相关单位密切配合，周密安排，使各个环节紧密衔接。初步拟定的项目实施进度计划按以下步骤进行，分阶段进度如下：

第一阶段：项目可研报告编制及批复、施工图设计、地质勘察、场地三通

第二阶段：土建及基础设施施工、设备购置等整体建设

第三阶段：项目竣工验收投入使用

4. 管理制度建设

按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，建立包含操作技术指引、手册、案例、分享和优秀做法的管理制度体系、流程，以对本项目的前期阶段、施工阶段、模拟验收阶段、交付验收阶段进行标准化管理，并借助人的主观能动性，促进项目管理制度精细化和落地化。

2) 评估结论

项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施方案有效，预期绩效具有可持续性，且专项债券资金投入风险可控，综合评价，本次事前绩效评估结果予以支持本项目专项债券资金的发行。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础上,根据以下文件编制:

- 1) 《中华人民共和国预算法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- 3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
- 4) 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
- 5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
- 6) 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- 7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》(财预〔2017〕35号);
- 8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
- 9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》(豫政办〔2017〕39号);
- 10) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);
- 11) 《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161号);
- 12) 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
- 13) 《财政部办公厅发展改革委办公厅关于梳理新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2020〕18号);

5.2 债券规模及期限安排

本项目拟申请使用专项债券资金总额 86,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，本次申请使用专项债资金 2,400.00 万元。

5.3 投资者保护措施

1) 建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《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）和《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），经河南省人民政府批准，2017 年 3 月 6 日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

2) 明晰还款责任及保障措施

本项目专项债券以运营期内经营收入作为还本付息的基础。本项目还本付息期内有可持续资金收入，还本付息资金充足。

3) 建立完善的债券资金使用管理机制

项目单位将建立起完善的“全方位、全过程、全覆盖”专项债券资金使用管理制度，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。具体为：

一是在项目建设期间，设立的“专用资金账户”，在财政部门监管下确保包含债券资金在内的项目建设资金专款专用；

二是项目投入运营以后，对年度运营收入实行目标管理，并作为项目绩效评价的一项核心指标狠抓落实；

三是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核算”，对资产管理使用单位实行授权范围内的“报账制”对项目运营的必要经营成本实行基准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）和

《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等；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。

第六章 项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目运营期收入主要为土地出让收入。

1) 可出让土地面积

项目建成后，用于出让的地块包括 W-04-01 地块(艺林北街东，西环南辅道南，艺林西路北)69.09 亩，C-03 地块(西三环东，秦岭路西，宏河路南，沁河路北)45.68 亩，W-03-04 地块(环翠路东，西三环南辅道南，艺林北街西)36.79 亩。土地性质均为二类居住用地兼容商业用地。地块信息如下：

序号	地块编号	土地性质	地块面积(m ²)	折合亩数(亩)
1	W-04-01	二类居住用地兼容商业用地	46063	69.09
2	C-03	二类居住用地兼容商业用地	30452	45.68
3	W-03-04	二类居住用地兼容商业用地	24526	36.79
合计				151.56

项目地点如下图：



2) 土地出让价格

项目拟出让土地面积 **151.56** 亩，土地位于郑州市中原区，经查询中国土地市场郑州市土地交易出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。城镇住宅用地土地出让成交参考案例如下：

序号	宗地编号	位置	容积率	面积 (亩)	成交价 (万元)	折合亩单价 (万元/亩)
1	郑政出(2022)8号(网)	政和路南、二砂中路东	大于 1.1 并且小于 5	27.25	42,160.00	1,547.16
2	郑政出(2021)11号(网)	市场西街北、秦岭路西	大于 1 并且小于 8.4	18.95	30,758.00	1,623.11
3	郑政出(2021)71号(网)	奥克路南、索克路东	大于 1.1 并且小于 3.5	19.50	27,378.00	1,404.00
4	郑政出(2021)78号(网)	果园路南、豫豪路东	大于 1.1 并且小于 3	18.72	27,920.00	1,491.45
5	郑政出(2021)54号(网)	陇海中路北、太和路西	大于 1.1 并且小于 3.71	20.54	30,673.00	1,493.33

参考上述土地出让信息，谨慎考虑，项目可出让土地出让价格均按 **1,400.00** 万元/亩。项目土地拟在 **7** 年内完成出让，运营期不考虑价格增长。

3) 土地出让收入

经测算，本项目可出让土地收入总额为 **212,184.00** 万元。各年度收入明细如下表所示：

序号	地块编号	面积 (亩)	出让 单价	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	出让收入 合计(万元)
1	W-04-01	69.09	1,400.00	-	-	-	96,726.00	96,726.00
2	C-03	45.68	1,400.00	-	-	-	63,952.00	63,952.00
3	W-03-04	36.79	1,400.00	51,506.00	-	-	-	51,506.00
4	合计	151.56		51,506.00	-	-	160,678.00	212,184.00

6.2 项目预期现金流出

本项目预期现金流出主要是按政策计提的相关费用和基金。

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》(郑政文(2021)2号)，各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 **3.00%** 计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 **5.00%** 计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 **17.00%** 计提。土地出让总价款扣除 **33.00%** 的计提事项后，剩余 **67.00%** 的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据上述支出测算，本项目预期现金流出总额为 70,020.72 万元。各年度支出明细如下表所示：

序号	项目	单位/收费标准	计算期		合计 (万元)
			第 4 年	第 7 年	
1	按政策计提的相关费用和基金	万元	16,996.98	53,023.74	70,020.72
1.1	省级财政集中资金	土地出让总价的 3.00%	1,545.18	4,820.34	6,365.52
1.2	国有土地收益基金	土地出让总价的 5.00%	2,575.30	8,033.90	10,609.20
1.3	保障性安居工程资金	土地出让总价的 3.00%	1,545.18	4,820.34	6,365.52
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让总价的 5.00%	2,575.30	8,033.90	10,609.20
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让总价的 17.00%	8,756.02	27,315.26	36,071.28

6.3 本项目预期收益情况

根据上述各项收支测算，本项目预期现金流入总额为 212,184.00 万元，现金流出总额为 70,020.72 万元，项目净收益为 142,163.28 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	运营现金净流入
第 4 年	51,506.00	16,996.98	34,509.02
第 5 年	-	-	-
第 6 年	-	-	-
第 7 年	160,678.00	53,023.74	107,654.26
合计	212,184.00	70,020.72	142,163.28

第七章 项目收益与融资平衡情况分析

7.1 专项债券还本付息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 86,000.00 万元，假设票面利率 4.50%，债券期限为 7 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，预计还本付息总额为 113,090.00 万元。本次拟申请使用专项债资金 2,400.00 万元，自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
第 1 年		29,000.00		29,000.00	1,305.00	1,305.00
第 2 年	29,000.00	29,000.00		58,000.00	2,610.00	2,610.00
第 3 年	58,000.00	28,000.00		86,000.00	3,870.00	3,870.00
第 4 年	86,000.00			86,000.00	3,870.00	3,870.00
第 5 年	86,000.00			86,000.00	3,870.00	3,870.00
第 6 年	86,000.00			86,000.00	3,870.00	3,870.00
第 7 年	86,000.00		29,000.00	57,000.00	3,870.00	32,870.00
第 8 年	57,000.00		29,000.00	28,000.00	2,565.00	31,565.00
第 9 年	28,000.00		28,000.00		1,260.00	29,260.00
合计		86,000.00	86,000.00		27,090.00	113,090.00

7.2 预期收益与融资平衡分析

在本项目债券存续期，本项目预期现金流入总额为 212,184.00 万元，现金流出总额为 70,020.72 万元，项目净收益为 142,163.28 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.26 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。

项目收益与融资平衡测算如下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益	还本付息总额	项目收益累计结余	本息覆盖倍数
第 1 年	-	-	-	1,305.00	-	
第 2 年	-	-	-	2,610.00	-	
第 3 年	-	-	-	3,870.00	-	

年度	项目收入	项目成本	项目收益	还本付息 总额	项目收益 累计结余	本息覆盖 倍数
第 4 年	51,506.00	16,996.98	34,509.02	3,870.00	22,854.02	1.26
第 5 年	-	-	-	3,870.00	18,984.02	
第 6 年	-	-	-	3,870.00	15,114.02	
第 7 年	160,678.00	53,023.74	107,654.26	32,870.00	89,898.28	
第 8 年	-	-	-	31,565.00	58,333.28	
第 9 年	-	-	-	29,260.00	29,073.28	
合计	212,184.00	70,020.72	142,163.28	113,090.00	29,073.28	

本项目债券本息资金覆盖倍数=债券存续期收益/债券存续期需偿还的融资本息，即 $142,163.28/113,090.00=1.26$ 。

7.3 结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次项目融资成本覆盖倍数为 **1.26**。项目到期时，在偿还完债券本息后，仍有 **29,073.28** 万元现金结余。因此，本项目收益对债券还本付息能力可以保障。

第八章 风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

8.1.1 项目风险因素

1. 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。

2. 融资风险

项目投入资金数目较大，单靠郑州市民康安置建设有限公司自有资金很难解决问题，融资是项目建设的重要环节之一。项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

3. 规划风险

项目建设的规划风险主要是指政府对安置区新的规划对建设单位造成的风险。建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

4. 政策风险

为了保护村民的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了安置补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了安置区建设项目的潜在的政治风险。

8.1.2 风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流预测环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。本项目按照债券发行期限和额度，在建设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。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《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)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿

还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

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

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

郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造 项目实施方案



财政部门：郑州市中原区财政局



主管部门：郑州市中原区城市更新发展中心



项目单位：郑州市民康安置建设有限公司

二〇二二年七月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	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.....	3
1.8 项目审批情况.....	3
1.9 事前绩效评估情况.....	3
1.10 主管部门责任	4
1.11 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
2.3 公益性.....	7
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	8
3.1 估算范围.....	8
3.2 编制依据.....	8
3.4 投资估算.....	9
3.5 资金筹措计划.....	5
3.6 项目资本金.....	5
3.7 项目资金保障措施.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 编制依据.....	6
4.2 债券使用计划.....	7
4.3 债券规模和期限安排.....	错误!未定义书签。
4.4 投资者保护措施.....	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 现金流入.....	9
5.2 现金流出.....	10
5.3 融资本息.....	14

5.4 资金平衡分析.....	14
第六章 风险分析	16
6.1 主要风险因素.....	16
6.2 风险程度分析.....	16
6.3 防范和降低风险措施.....	17
6.4 风险分析结论.....	18

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目

1.2 项目单位

郑州市民康安置建设有限公司

1.3 项目性质

本项目是具有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于郑州市中原区的常西湖新区片区，拟建地点分为二个地块，（1）北起防汛北路，南至防汛路，西起雪松路，东至毓秀路，占地 46924 m²；（2）北起防汛路，南至星海路，西起雪松路，东至毓秀路，占地 43210 m²。

1.5 建设规模及内容

本项目总占地 90134 m²（约 135 亩），分为 15-028-K02-02 地块和 15-031-K02-02 地块，总建筑面积（含地下）为 414687.02 m²，地上建筑面积为 297477.10 m²，其中住宅建筑面积为 269029.4 m²；商业建筑面积 17062.68 m²；配套建筑面积 4740.24 m²，配套建设公用设施包含（社区综合用房、居家养老服务设施、物业管理用房、社区便民店、变电室和公厕等）和辅助工程设施（绿地、道路、配套管网等）及环保工程等；幼儿园建筑面积 5544.78 m²；安置户数共计 1984 户。

安置区技术经济指标汇总表

项目名称	数量	单位	备注
总用地面积	90,134.00	m ²	约 135 亩
总建筑面积（含地下）	414,687.02	m ²	

项目名称			数量	单位	备注
地上建筑面积			297,477.10	m²	
其中	住宅建筑面积		269,029.40	m²	
	商业建筑面积		17,062.68	m²	
	配套建筑面积		4,740.24	m²	
	其中	社区综合服务用房	1,206.00	m²	
		开闭所	210.00	m²	200-300 m²
		社区卫生服务站	122.00	m²	>120 m²
		居家养老服务设施	720.00	m²	350-750
		物业管理用房	120.00	m²	不低于物业总建筑面积的 2‰设置
		社区便民店	400.00	m²	每处 50-100 m²
		通信综合接入机房	600.00	m²	
		垃圾收集点	100.00	m²	每个不小于 5 m²
		变电室	400.00	m²	
		热交换站	400.00	m²	
		垃圾转运接驳点	400.00	m²	120-200 m²
		公厕	62.24	m²	30-80 m²
		大门		400.00	m²
	幼儿园		5,544.78	m²	占地面积不小于 3240 m²
	其他		700.00	m²	
地下建筑面积			117,209.92	m²	
停车位		总停车位	3,340	辆	1.2 辆/户；0.5 辆/100 m²公建建筑。
		地上停车位	260	辆	
		地下停车位	3,080	辆	
非机动车位		总停车位	3,362	辆	2 辆/户；7.5 辆/100 m²公建建筑。
户数			1,984	户	
居住人数			6,349	人	按照每户 3.2 人计
绿地面积			27,251.70	m²	

1.6 建设期

本项目建设期 2 年，计划从 2023 年 6 月开工，至 2025 年 5 月完成工程施工及竣工验收。

1.7 项目总投资

本项目总投资 279,929.69 万元。

1.8 项目审批情况

2022 年 4 月 21 日,河南省保房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》(豫房稳办函〔2022〕2 号),将本项目列入棚改计划。

根据郑州市中原区发展与改革委员会于 2022 年 7 月 7 日出具的《关于郑州市中原区常庄(二期)棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(中原发改〔2022〕103 号),同意实施郑州市中原区常庄(二期)棚户区改造项目,项目立项审批手续合法合规,符合决策程序规范性的要求。

郑州市自然资源和规划局中原分局于 2022 年 5 月 16 日就本项目作出了《郑州市自然资源和规划局中原分局关于征求中原区常庄(二期)棚户区改造项目规划有关情况的复函》,认为本项目符合郑州市城乡规划及土地利用总体规划。

1.9 事前绩效评估情况

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

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

1.10 主管部门责任

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

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

1.11 项目主体及运作模式

本项目建设主体、债券资金申请单位均为郑州市民康安置建设有限公司，郑州市民康安置建设有限公司是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资公司，具备本项目申请专项债券资金的主体资格。债券资金到达地方财政后，根据施工合同约定的付款节点时，由项目单位向财政局提交资金拨付申请，由财政局转到项目单位专门

用于项目支出。

本项目由郑州市民康安置建设有限公司负责建设，项目建成后由土地主管部门对腾出土地进行出让，土地出让收入扣除计提事项后净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。土地出让净收益用于专项债券还本付息，在规定时间内缴入财政局指定资金账户，保障债券资金及时偿付。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

本项目的建设符合中原区常西湖新区总体规划的要求，缓解了中原区常庄安置房的紧缺现象，解决安置区的住房问题，有利于扩大民生稳定，发展郑州市中原区安置和稳定问题，提高人民群众的幸福感。改善中原区的居住环境，为常西湖新区招商引资创造了有利条件，推动了社会经济的发展，提升了郑州市的城市品位。本项目属于社会公益事业建设项目，项目的建设维护了社会安定，对于长期和谐稳定的社会环境，确保全面建设小康社会的顺利进行，具有重大而深远的社会意义。

项目的建设将给当地提供更多的直接和间接的就业机会。首先在施工期间，建设单位的有关专业施工人员外，将有相当数量的当地劳动力经过培训后，承担建筑施工的任务。其二，项目建成后，管理人员、相关的服务人员，就业人数增加，间接地提供了就业机会，拓宽就业渠道，将拉动相关行业的发展，有一定的社会效益。

2.2 经济效益

本项目的改造开发综合考虑了中原区的资源环境承载能力，对建设用地进行了合理的空间安排，符合老城区的实际情况和发展要求，有利于推动老城区的全面、协调、可持续发展，对实现郑州市市总体发展目标具有重要的指导作用。

本项目的开发，将改善周边居民的生活质量，美化区域的建设环境，在提高整体环境功能、改善区域经济配置、改善居民生活、工作条件的同时，提高了土地利用价值。

本项目的建设有助于加快郑州市城市建设，有利于优化区域经济发展环境，促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展，具有积极意义。

2.3 公益性

加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施旧城城中村的改造有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。旧城城中村住宅改造是进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施旧城城中村改造，将进一步完善社会救助机制和保障体系，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。本项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，具有公益性特点。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目的建设投资包括：建筑安装工程费、设备购置费及工程建设其他费用、基本预备费等。

3.2 编制依据

1. 参考《投资项目可行性研究报告指南》计办投资（2002）15号；
2. 参考《投资项目经济咨询评估指南》咨经（1998）11号；
3. 参考《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）综合单价；
4. 依据建设规模、建设方案及各专业提供的技术方案，参考类似工程的概预算资料进行编制；
5. 参考《建设项目投资估算编审规程》；
6. 工程材料价格参考郑州市 2022 年第一季度信息价；
7. 其他费用按有关规定及考虑市场因素计取。
 - （1） 可研编制费及前期费用：参考计价格[1999]1283 号文规定计入；
 - （2） 建设单位管理费：参考财建[2002]394 号文规定计入；
 - （3） 地震安全性评价：参考豫震发防[2000]12 号文规定计入；
 - （4） 环境影响评价：参考计价格[2002]125 号、发改价格[2011]534 号文规定计入；
 - （5） 勘察费、设计费：参考计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号文规定计入；
 - （6） 工程监理费：参考发改价格[2007]670 号文规定计入；

（7） 造价咨询费：参考发改价格[2015]299 号文，结合市场实际情况综合取定；

（8） 招标代理费：参考计价格[2002]1980 号，发改价格[2011]534 号文规定计入；

（9） 预备费：按工程费用及前期费用之和的 8%计入。

3.4 投资估算

本项目估算总投资为 279,929.69 万元，其中工程费用 136,722.70 万元，工程建设其他费用 114,266.65 万元，预备费为 11,425.71 万元。投资估算表如下：

投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
一	第一部分工程费用	109,303.13	18,578.42	8,841.14		136,722.70	m ²	414687.02		
1	高层住宅	61,876.76	10,909.31	8,092.05		80,878.12	m ²	269029.4	3006	
1.1	土建	34,973.82				34,973.82	m ²	269029.4	1300	
1.2	装饰	26,902.94				26,902.94	m ²	269029.4	1000	含外墙外保温费用
1.3	水暖电		9,565.31	1,372.05		10,937.36	m ²	269029.4	407	
1.4	电梯		1,344.00	6,720.00		8,064.00	台	56	1500000	
2	商业	3,839.10	759.29	145.03		4,743.43	m ²	17062.68	2780	
2.1	土建	2,132.84				2,132.84	m ²	17062.68	1250	
2.2	装饰	1,706.27				1,706.27	m ²	17062.68	1000	含外墙外保温费用
2.3	水暖电		759.29	145.03		904.32	m ²	17062.68	530	
3	配套用房	1,066.55	174.91	24.18		1,265.64	m ²	4740.24	2670	包括：社区综合服务用房、卫生服务站、文化活动站、物业管理、开闭所、通讯机房、雨棚等
3.1	土建	592.53				592.53	m ²	4740.24	1250	
3.2	装饰	474.02				474.02	m ²	4740.24	1000	
3.3	水暖电		174.91	24.18		199.09	m ²	4740.24	420	
4	幼儿园	2,051.57	680.62	117.83		2,850.02	m ²	5544.78	5140	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
4.1	土建	1,663.43				1,663.43	m ²	5544.78	3000	
4.2	装饰	388.13				388.13	m ²	5544.78	700	
4.3	水暖电		514.28	117.83		632.10	m ²	5544.78	1140	
4.4	安全防护设施		166.34			166.34	m ²	5544.78	300	防护栏杆、软包等
5	地下建筑	38,353.94	5,274.45			43,628.39	m ²	117209.92		
5.1	地下车库	38,353.94	5,274.45			43,628.39	m ²	117209.92	3722	
5.1.1	土方	846.77				846.77	m ³	338707.54	25	含土方回填
5.1.2	土建	31,646.68				31,646.68	m ²	117209.92	2700	含基坑支护及降水
5.1.3	装饰	5,860.50				5,860.50	m ²	117209.92	500	
5.1.4	水暖电		5,274.45	-		5,274.45	m ²	117209.92	450	
6	大门	140.00				140.00	m ²	400	3500	
7	其他	119.00				119.00	m ²	700	1700	出屋面风井，楼梯间等
8	总图	1,856.20	779.84	462.06		3,098.10				
8.1	道路、广场、地面停车场	295.32				295.32	m ²	9844	300	
8.2	小区内部水暖电工程		663.61	172.06		835.67				
8.3	绿化	1,362.59				1,362.59	m ²	27251.7	500	含景观绿化
8.4	路灯		101.23			101.23	m ²	72305.08	14	含电缆

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
8.5	室外监控、安防系统		15.00	140.00		155.00	m ²	72305.08	22	
8.6	热交换站设施	100.00		150.00		250.00	项	1		
8.7	围墙	98.30				98.30	m	1404.27	700	
	第一部分工程费用小计	109,303.13	18,578.42	8,841.14		136,722.70				
二	第二部分其它费用				114,266.65	114,266.65				
1	土地购置费				108,168.00	108,168.00	亩	135.21	8000000	
2	前期工作费				125.00	125.00	164733	1	1250000	
3	临时设施费				683.61	683.61	第一部分工程费用	136722.7	0.50%	
4	三通一平				225.34	225.34	建设用地面积	90134	25	扣除场地平整方面投资
5	地质勘探费				180.27	180.27	建设用地面积	90134	20	结合市场情况综合取定
6	工程设计费				2,804.21	2,804.21	第一部分工程费用	按标准		按标准
7	工程监理费				1,485.55	1,485.55	收费基价	1747.71	1.0*0.85*1.0	结合市场情况综合取定
9	招标代理费				61.23	61.23	第一部分工程费用	按标准	0.04%	结合市场情况综合取定
10	工程造价咨询服务费				273.45	273.45	第一部分工程费用	按标准	0.20%	结合市场情况综合取定
11	环评费用				10.00	10.00	项	1	100000	
12	地震安全性评价费				17.50	17.50	项	1	175000	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
13	能评费用				7.50	7.50	项	1	75000	
14	交通评价				25.00	25.00	项	1	250000	
15	检测费（防雷、土壤浓度、地基基础、桩基、空气浓度）				200.00	200.00	项	1	2000000	暂估
	第一、第二部分费用合计	109,303.13	18,578.42	8,841.14	114,266.65	250,989.34				
三	预备费				11,425.71	11,425.71		142821.34	8%	
	小计	109,303.13	18,578.42	8,841.14	125,692.35	262,415.05				
四	建设单位开发管理费				4,284.64	4,284.64		142821.34	3.00%	
	建设总投资	109,303.13	18,578.42	8,841.14	129,976.98	266,699.69				
五	发债利息				13,230.00	13,230.00				
	总投资					279,929.69				

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 279,929.69 万元，资金来源为财政拨款和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金 140,000.00 万元，占总投资的 50.01%；财政拨付配套资金 139,929.69 万元，占总投资的 49.99%。

3.6 项目资本金

本项目计划使用财政资金 139,929.69 万元，占总投资的 49.99%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

3.7 项目资金保障措施

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
8. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
9. 河南省省人民政府办公厅《关于印发河南省省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
10. 河南省保房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室出具《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2号）；
11. 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
12. 《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；

13. 《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

14. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用专项债资金总额 140,000.00 万元，其中第一年申请 27,400.00 万元、第二年申请 112,600.00 万元。2023 年已使用债券资金 27,400.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 112,600.00 万元，本次申请使用 2,300.00 万元。债券期限 7 年，预计年利率 4.5%，存续期每年支付一次利息，到期一次还本。

分年度资金需求计划

年份	第一年	第二年	合计
专项债券（万元）	27,400.00	112,600.00	140,000.00
财政资金（万元）	55,000.00	84,929.69	139,929.69
总投资（万元）	82,400.00	197,529.69	279,929.69

4.3 投资者保护措施

1. 债券偿债资金来源

本次申请专项债将全部用于郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目，偿债来源为本项目配建地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由项目资本金、政府性基金预算统筹安排）。

郑州市中原区城市更新发展中心将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将本项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2.债券还款计划

本次专项债券申请后，郑州市中原区城市更新发展中心将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目扣除上级留存的土地出让收入作为还款来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入、安置区机动车停车位销售收入。

1. 土地出让收入

(1) 出让面积

本项目建成后，计划通过出让常庄水库周边2-9号块净地，用于偿还本项目融资本息，地块性质为商业用地。具体地块位置如下图：



具体地块信息如下：

地块号	面积（m ² ）	面积（亩）	备注
2	22,077.51	33.12	
3	48,848.54	73.27	
小计	70,926.05	106.39	
4	34,105.80	51.16	
5	25,939.41	38.91	
6	30,019.59	45.03	
小计	90,064.80	135.10	

地块号	面积（m ² ）	面积（亩）	备注
7	32,716.83	49.08	
8	32,789.79	49.18	
9	10,720.06	16.08	
小计	76,226.68	114.34	
合计	237,217.53	355.83	

计划本项目建成后第1年出售2-3地块共计106.39亩，第2年出售4-6地块共计135.10亩，第3年出售7-9地块共计114.34亩。

（2）出让价格

参考近年周边土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

项目周边商务类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩)
1	郑政出〔2021〕52号（网）	团结路（尚德路）南、腾飞路（尚义路）东	10.52	11,063.00	商务金融兼容零售商业、餐饮、旅馆	1,051.29
2	郑政高出[2021]16号（网）	科学大道北、银屏路西	74.63	78,285.00	商务金融兼容城镇住宅	1,048.95
3	郑政出〔2021〕36号（网）	皓月路北、庄文路西	92.09	77,014.00	城镇住宅兼容商务金融	836.31
		均价				938.61

参照上述土地出让信息，本项目商业类用地出让价格取值930万元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

2. 机动车停车位现金流入

本项目安置区地块地下机动停车位3080个，根据《中原区常庄村棚户区改造拆迁补偿安置方案》，每户可自愿购买一个停车位，按照安置方案，停车位低于市场价优先向安置居民销售，每个车位价格7万元。预计车位项目完工后全部由安置居民购买，项目期第2、第3年平均完成预售。

5.2 现金流出

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》郑政文[2021]2 号，各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 3%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17%计提。土地出让总价款扣除 33%的计提事项后,剩余 67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据上述分析，本项目各项收益预测过程如下：

项目出让收益明细表

金额单位：万元

序号	项目	债券期间	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	出让土地收入				98,942.70	125,643.00	106,336.20	330,921.90
	土地性质				商业用地	商业用地	商业用地	
	出让面积				106.39	135.10	114.34	355.83
	参考价格				930.00	930.00	930.00	
二	减：计提事项				32,651.10	41,462.19	35,090.95	109,204.24
1	省级财政集中资金(总价款的 3%)				2,968.28	3,769.29	3,190.09	9,927.66
2	国有土地收益基金(总价款的 5%)				4,947.14	6,282.15	5,316.81	16,546.10
3	保障性住房建设资金(总价款的 3%)				2,968.28	3,769.29	3,190.09	9,927.66
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金(总价款的 5%)				4,947.14	6,282.15	5,316.81	16,546.10
5	公共交通基础设施建设发展专项资金(总价款的 17%)				16,820.26	21,359.31	18,077.15	56,256.72
三	土地出让净收益				66,291.60	84,180.81	71,245.25	221,717.66
四	车位销售收入		10,780.00	10,780.00				21,560.00
	数量（个）		1,540.00	1,540.00				3,080.00

序号	债券期间	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
	项目						
	价格（万元/个）	7.00	7.00				
五	项目总收入（万元）	10,780.00	10,780.00	98,942.70	125,643.00	106,336.20	352,481.90
六	项目总收益（万元）	10,780.00	10,780.00	66,291.60	84,180.81	71,245.25	243,277.66

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 352,481.90 万元，预计土地出让基金及费用总额 109,204.24 万元，预计经营现金净流量总额 243,277.66 万元，可用于偿还债券本息的收益 243,277.66 万元。

5.3 融资本息

本项目计划申请使用专项债资金总额 140,000.00 万元，其中第一年申请 27,400.00 万元、第二年申请 112,600.00 万元。2023 年已使用债券资金 27,400.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 112,600.00 万元，本次申请使用 2,300.00 万元。债券期限 7 年，预计年利率 4.5%，按年计息，到期一次还本。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金、政府性基金预算统筹安排。本项目各年项目融资还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：万元

债券 期间	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利 率	应付利息	还本付息 合计
1		27,400.00		27,400.00	4.50%	1,233.00	1,233.00
2	27,400.00	112,600.00		140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
3	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
4	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
5	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
6	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
7	140,000.00		27,400.00	112,600.00	4.50%	6,300.00	33,700.00
8	112,600.00		112,600.00		4.50%	5,067.00	117,667.00
合计		140,000.00	140,000.00			44,100.00	184,100.00

5.4 资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目债券期间内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：万元

债券期间	借贷本息支付			项目收益
	专项债本金	专项债利息	本息合计	
1		1,233.00	1,233.00	
2		6,300.00	6,300.00	10,780.00
3		6,300.00	6,300.00	10,780.00
4		6,300.00	6,300.00	66,291.60
5		6,300.00	6,300.00	84,180.81
6		6,300.00	6,300.00	71,245.25
7	27,400.00	6,300.00	33,700.00	
8	112,600.00	5,067.00	117,667.00	
合计	140,000.00	44,100.00	184,100.00	243,277.66
本息覆盖倍数		1.32		

综上所述，债券存续期内项目收益可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 主要风险因素

项目的主要风险因素是筹资风险、拆迁风险、市场风险、工程建设风险和政策风险。

6.2 风险程度分析

1. 筹资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，单靠建设单位项目资本金很难解决项目整体投资建设问题，使用地方政府专项债券是棚户区改造项目的重要环节之一。

拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位融资结构是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、棚户区专项债券在项目周期内的实施计划，避免出现资金链的断档。

2. 拆迁风险

由于本项目住宅拆迁安置户较多，拆迁工作量相对较大，任务相当艰巨。拆迁补偿款问题、拆迁安置面积问题等需要大量的协调工作，该风险是本项目建设的风险因素之一。

3. 市场风险

（1）原材料价格风险

本项目主要原料为钢材、水泥等。近几年钢材、水泥价格波动频繁，使得原材料价格不断上涨，生产成本不断上升。所以，本项目在原材料价格上存在一定的风险。

（2）产品质量风险

本项目主体为土建工程，和其它产品一样，依然存在着一一定的产品质量风险。为此，在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标，所以以本项目在产品质量上存在的风险较小。

（3）工程建设风险

本项目地处郑州市中原区，地形简单，无高难度的技术处理部位，本地区有丰富的实施同类工程的经验，所以工程造价与工期将更加公平合理，工程建设风险不大。

（4）政策风险

国家目前正在实行严格的土地和房地产调控政策，项目建设受政策影响很大。从长远看，影响最为深远的还是经济发展走势。另外，本项目的建设与地方政府发展规划、招商政策、房地产政策、人口政策、税收政策等有很大的关联性。

6.3 防范和降低风险措施

根据对各种风险因素及风险程度的分析，本项目面临的主要风险已经明确，针对这些风险因素提出如下的防范和降低风险的措施。

1.为了使该项目顺利实施，承建方事前做好充分准备，利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

2.实行阳光拆迁。承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

3.加强工程的施工管理，提高工程质量，保证施工进度。

4.加强企业的自身管理，提高监管能力，有效控制工程造价。

5.密切关注国家宏观经济政策的变化，加强对影响行业的政策和相关因素的分析研究，及时制定有效的对策，使建设规模和结构适应行业发展和市场供求的趋势，尽可能把政策影响降低到最低水平，确保本项目的成功开发。

6.要严格贯彻执行建设和管理的有关法规，加强人员培训，严格技术管理，严把建设过程的每一道关口，确保工程质量稳定、可靠。

6.4 风险分析结论

通过分析识别，本项目的主要风险为拆迁安置风险、融资风险、规划风险、政策风险。各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施得到有效控制。

巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：巩义市站街镇人民政府

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局



目录

摘要	4
第一章项目概况	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目性质	5
1.4 建设地点	5
1.5 建设规模及内容	6
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	7
1.8 主管部门责任	7
1.9 项目主体及运作模式	8
(1) 项目主体	8
(2) 项目建设模式	9
(3) 项目运作模式	9
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	9
2.1 符合国家发展规划和大政方针	9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	14
第三章社会经济效益分析	17
3.1 社会效益分析	17
3.2 经济效益分析	18
3.3 生态效益分析	19
3.4 本项目具有显著的公益性	20
第四章项目投资估算及资金筹措方案	20
4.1 投资估算编制依据及原则	20
4.2 估算范围	21
4.3 投资估算	21
4.4 资金筹措计划	27
4.5 资金使用计划	28
4.6 专项债券资金使用合规性	28
4.7 项目手续办理情况	29
4.8 项目资金保障措施	29
4.9 拆迁安置方案	30
第五章项目专项债券融资方案	33
5.1 编制依据	33
5.2 债券申请使用计划	35
5.3 发行场所	35
5.4 品种和数量	36
5.5 时间安排	36

5.6 上市安排	36
5.7 兑付安排	36
5.8 发行款缴纳	36
5.9 专项债券投资者保护措施	36
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	36
6.1 预期收入	36
6.2 预期成本	39
(1) 财务费用	39
(2) 土地出让成本	41
(3) 总成本	43
6.3 相关税费	44
6.4 项目损益	44
6.5 项目收益	45
(1) 本息覆盖倍数	45
(2) 偿债计划	45
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	46
6.6 资金测算平衡分析	47
6.7 其他事项说明	50
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	50
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	50
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	51
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	51
第八章还款保障情况	52
8.1 还款责任及保障	52
8.2 项目资产管理	52
8.3 项目收入管理	53
8.4 资金管理方案	53
第九章信息披露计划	54
第十章事前绩效评估情况	55

摘要

巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2023 年河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

本项目计划 2024 年 1 月开工，项目总投资为 70031.74 万元，其中资本金 23031.74 万元，占总投资的 32.89%，计划发行专项债券融资 47000.00 万元，占总投资的 67.11%。本项目 2024 年申请使用专项债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 15000.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 1500.00 万元，已于 2024 年 10 月使用债券资金 8000.00 万元，已于 2024 年 11 月使用债券资金 3000.00 万元，本次申请使用 3800.00 万元。

本项目收入来源土地出让收入。本项目预计可实现总收入 111280.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目全部 47000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 16980.44 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

（2）项目业主

巩义市站街镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	11410181005312249J
名称	巩义市站街镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市站街镇县府街 34 号
负责人	康艳华
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市站街镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于站街镇柏茂村，东至凤翔路，西至七大大路，南至柏茂村排水渠，北至凤鸣社区。

1.5 建设规模及内容

本项目征收范围涉及巩义市站街镇鲁村的部分村民，共 808 户 2945 人，征收房屋面积 120300.00 m²，全部为住宅。

征收区域占地面积 3448.00 亩，本项目属于异地安置，拆迁后整理出工业用地 3000.00 亩，二类住宅用地 252.00 亩，商业用地 196.00 亩。

（1）建设规模

本项目的建设主要为安置巩义市站街镇鲁村部分村民，本项目属于异地安置，总用地面积 117253.45 m²（约合 175.88 亩），总建筑面积 188478.38 m²，其中地上总建筑面积 155901.18 m²，包括住宅建筑面积 149758.24 m²，配套用房建筑面积 2988.22 m²，开闭所 178.19 m²，配电房 638.06 m²，非机动车库 1882.75 m²，坡道顶盖面积 341.07 m²；地下建筑面积 32577.20 m²，绿化面积 35234.66 m²，道路及硬化面积 60302.06 m²。建筑密度 18.52%，容积率 1.33，绿地率 30.05%。

设机动车停车位 685 个，非机动车停车位 2675 个。共分为两期，本项目仅对一期工程进行分析。

本项目一期工程总建筑面积 141381.91 m²，其中地上建筑面积 115135.12 m²，包括住宅建筑面积 109132.27 m²，配套用房建筑面积 3102.87 m²，开闭所 178.19 m²，配电房 638.06 m²，非机动车库 1882.75 m²，坡道顶盖面积 200.98 m²；地下建筑面积 26246.79 m²。

设机动车停车位 568 个，非机动车停车位 2275 个。项目建成后，可提供安置房 808 套，可安置人数 2945 人。

（2）建设内容

1）建筑工程

项目建设内容包括新建 25 栋 8F 剪力墙结构的住宅楼，1 栋 4F 框架结构的配套用房，5 栋 1F 框架结构的配电房，1 栋 1F 框架结构的开闭所，地下 1F 框架结构的地下室、非机动车库和机动车停车库，地上非机动车库及机动车顶盖等。

2）设备购置

包含电梯、变配电设备、热力设备、给排水、消防设备、燃气设备、通风防排烟设备、机动车停车系统、充电桩设备和非机动车充电桩设备。

3）室外工程

包括项目区内土方工程、基坑支护、道路及硬化、景观绿化、围墙、台阶、大门、景观小品、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等室外基础设施。

1.6 建设期

本项目建设周期为 30 个月，计划 2024 年 1 月开工，2026 年 6 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资 70031.74 万元，其中：工程费用 47999.76 万元，工程建设其他费用 17127.15 万元，基本预备费 2552.83 万元，铺底流动资金 572.00 万元，建设期利息 1780.00 万元。

1.8 主管部门责任

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时

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

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市站街镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市站街镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目

自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一事情接着一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度：

（1）多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

（2）确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

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

性收费。

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

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展：

（1）赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

（2）建立规范的地方政府举债融资机制。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

（3）加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好

相关监管工作。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）提出：

（1）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制 2015-2017 年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建设。依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

（2）构建多元化棚改实施主体。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接棚改任务。各地原融资平台公司可通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接棚改任务。原融资平台公司转型改造后举借的债务实行市场化运作，不纳入政府债务。政府在出资范围内依法履行出资人职责，不对原融资平台公司提供担保。

2018 年 10 月 11 日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短

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

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

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程等重大项目建设。

2020 年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确提出要实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

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

举措，强力推进。

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

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

2021年3月，《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达全省2021年城市棚户区改造项目计划》（豫保安居办〔2021〕1号）。本次共下达城市棚户区改造计划项目136个，计划新开

工安置住房 119690 套。

《郑州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要以“三项工程、一项管理”为抓手，加快实施城市更新行动。持续推动城市道路综合改造工程，按照“两优先、两分离、两贯通、一增加”城市道路建设理念和“微改造”要求，高标准完成“一环十横十纵”城市道路综合改造，分步推进区级支小路网改造，继续开展城市道路及沿街立面改造。持续推动老旧小区综合改造工程。

《巩义市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要实施老城区更新改造计划，重点开展以城市道路、老旧小区、城乡结合部为主体的综合改造工程，加强公共服务配套、完善“城市家具”。打通光明东路、广陵路等断头路，东西向延伸人民路、中原西路，提升改造杜甫路，加大新老城区联通效率。推动道路、楼院、市域共同提升，建设生活舒适、服务方便、安全绿色的人居环境。实施燃气、热力、供水、路灯等设施建设及老旧管网改造，提升综合承载力。开展城市居住社区建设补短板行动，完善社区综合服务设施，建设社区活动中心、公益停车场、电动车充电站和电子书屋。科学规划社区空间和公共资源，开展城市社区“小游园、微绿地”建设，实现“300米见绿、500米见园”。

《巩义市人民政府关于印发巩义市城中村改造（合村并城）管理办法（暂行）的通知》（巩政〔2017〕8号）提出，为进一步完善城市功能，改善人居环境，提升城市品位，加快新型城镇化进程，依法规范城中村改造（合村并城）工作秩序，根据《中

《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等有关规定，结合巩义市实际，制定优惠政策如下：

对城中村改造（合村并城）安置房和社区公共用房、集体经济组织经营用房，减半收取涉及的行政事业性收费、经营服务性收费和城市基础设施配套费。安置开发比以内的配套商品房和非营利性公共事业用房建设时，享受安置房相关优惠政策。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活土地资源并节约集约利用，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。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（2）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。项目建成后，可大大缓解当地居民居住条件“脏、乱、差”的局

面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

（3）项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径，房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（4）推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

3.2 经济效益分析

（1）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在

整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。本项目的建设，可以加快巩义市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

(2)提升城市形象。本项目将遵照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对项目区域的面貌改善效用巨大，为巩义市经济社会持续快速发展奠定了基础。

(3)项目的建设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，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

3.3 生态效益分析

(1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

(2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算编制依据及原则

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- (3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (5) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- (6) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- (7) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (8) 《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2022 年 7 月至 12 月人工费机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2023〕2 号）；
- (9) 《郑州市建设工程材料价格信息》（2022 年第四季度）；

(10) 河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

本项目投资估算范围包括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配套设施等工程费用，安置区土地费用、拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费等、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、消防设施及电气安全检测服务费、水土保持补偿费、监测及专项评价费、高可靠性供电费等工程建设等其它费用，基本预备费；其他资金。

4.3 投资估算

(1) 项目总投资

本项目总投资为 70031.74 万元，其中，工程费用 47999.76 万元，占比 68.54%；工程建设其他费用 17127.15 万元，占比 24.46%；预备费 2552.83 万元，占比 3.65%；铺底流动资金 572.00 万元，占比 0.82%；建设期债券利息 1780.00 万元，占比 2.54%。

投资构成表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	67679.74	96.64%
1	工程费用	47999.76	68.54%
2	工程建设其他费用	17127.15	24.46%
3	预备费	2552.83	3.65%
二	铺底流动资金	572.00	0.82%
三	建设期利息	1780.00	2.54%
四	总投资	70031.74	100.00%

投资估算明细表

表 4-2

单位：万元

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	第一部分工程费用									
1	建筑工程	31539.98	4630.67			36170.65	m²	141381.91		
1.1	地上建筑	25581.47	3417.33			28998.80	m²	115135.12		
1.1.1	住宅	24663.89	3273.97			27937.86	m²	109132.27	2560.00	25 栋 8F 剪力墙结构
1.1.1.1	土建	16369.84				16369.84	m²	109132.27	1500.00	
1.1.1.2	装饰	5456.61				5456.61	m²	109132.27	500.00	
1.1.1.3	安装		3273.97			3273.97	m²	109132.27	300.00	
-	给排水及消防		873.06			873.06	m²	109132.27	80.00	含消防
-	电力		1309.59			1309.59	m²	109132.27	120.00	含弱电
-	暖通		545.66			545.66	m²	109132.27	50.00	
-	燃气		218.26			218.26	m²	109132.27	20.00	
-	抗震支架		327.40			327.40	m²	109132.27	30.00	
1.1.1.4	装配式建筑	2837.44				2837.44	m²	109132.27	260.00	装配率≥50%
1.1.2	配套用房	720.53	108.59			829.12	m²	3878.20		1 栋 4F 框架结构
1.1.2.1	物业管理用房、社区卫生服务站、居家养老服务设施、社区综合服务用房、便民店、其他配套设施	581.77	85.73			667.51	m²	3061.95	2180.00	
-	土建	428.67				428.67	m²	3061.95	1400.00	
-	装饰	153.10				153.10	m²	3061.95	500.00	
-	安装		85.73			85.73	m²	3061.95	280.00	
-	给排水及消防		24.50			24.50	m²	3061.95	80.00	含消防
-	电力		36.74			36.74	m²	3061.95	120.00	含弱电

-	暖通		15.31			15.31	m²	3061.95	50.00	
-	抗震支架		9.19			9.19	m²	3061.95	30.00	
1.1.2.2	配电房	108.47	17.87			126.34	m²	638.06	1980.00	5 栋 1F 框架结构
-	土建	95.71				95.71	m²	638.06	1500.00	
-	装饰	12.76				12.76	m²	638.06	200.00	
-	安装		17.87			17.87	m²	638.06	280.00	
1.1.2.3	开闭所	30.29	4.99			35.28	m²	178.19	1980.00	1 栋 1F 框架结构
-	土建	26.73				26.73	m²	178.19	1500.00	
-	装饰	3.56				3.56	m²	178.19	200.00	
-	安装		4.99			4.99	m²	178.19	280.00	
1.1.3	机动车坡道顶盖	30.75	5.43			36.18	m²	200.98	1800.00	
1.1.4	非机动车库	160.03	28.24			188.28	m²	1882.75	1000.00	
1.1.5	再生资源回收点	6.26	1.10			7.37	m²	40.92	1800.00	位于 18 号楼一楼
1.2	地下建筑面积	5958.51	1213.34			7171.85	m	26246.79		地下 1F 框架结构
1.2.1	地下机动车库、地下室	4761.10	973.86			5734.97	m	21641.39	2650.00	
-	土建	4328.28				4328.28	m²	21641.39	2000.00	
-	装饰	432.83				432.83	m²	21641.39	200.00	
-	安装		973.86			973.86	m²	21641.39	450.00	
-	给排水		259.70			259.70	m²	21641.39	120.00	含消防
-	电力		389.54			389.54	m²	21641.39	180.00	含弱电
-	通风		216.41			216.41	m²	21641.39	100.00	
-	抗震支架		108.21			108.21	m²	21641.39	50.00	
1.2.2	地下人防面积	1197.41	239.48			1436.89	m	4605.40	3120.00	
-	土建	1059.24				1059.24	m²	4605.40	2300.00	
-	装饰	138.16				138.16	m²	4605.40	300.00	
-	安装		239.48			239.48	m²	4605.40	520.00	

-	给排水		55.26			55.26	m²	4605.40	120.00	含消防
-	电力		115.14			115.14	m²	4605.40	250.00	含弱电
-	通风		46.05			46.05	m²	4605.40	100.00	
-	抗震支架		23.03			23.03	m²	4605.40	50.00	
2	设备购置		503.86	2855.20		3359.06				
2.1	电梯		165.00	935.00		1100.00	部	50	220000.00	
2.2	变配电设备		127.24	721.05		848.29	总建筑面积	141381.91	60.00	
2.3	热力设备		86.35	489.32		575.68	地上建筑面积	115135.12	50.00	
2.4	给排水及消防设备		42.41	240.35		282.76	总建筑面积	141381.91	20.00	
2.5	燃气设备		17.27	97.86		115.14	地上建筑面积	115135.12	10.00	包含住宅及居家养老服务设施
2.6	通风防排烟设备		7.87	44.62		52.49	地下建筑面积	26246.79	20.00	
2.7	机动车充电桩设备		8.40	47.60		56.00	个	70	8000.00	
2.8	机动车停车系统		0.75	4.25		5.00	套	1	50000.00	
2.9	非机动车充电桩设备		48.56	275.15		323.70	个	1079	3000.00	
3	室外工程	2626.84	1404.17			4031.00				
3.1	景观绿化	507.38				507.38	m²	28187.73	180.00	
3.2	道路及硬化	1688.46				1688.46	m²	48241.65	350.00	
3.3	台阶	225.50				225.50	m²	5637.55	400.00	
3.4	围墙	81.50	14.38			95.88	m	1198.48	800.00	
3.5	大门	34.00	6.00			40.00	个	2	200000.00	2 栋 1F 框架结构
3.6	室外基础设施		1383.79			1383.79				
3.6.1	室外给排水工程		253.26			253.26	m	7236.00	350.00	
3.6.2	室外污水工程		159.19			159.19	m	7236.00	220.00	
3.6.3	室外雨水工程		166.43			166.43	m	7236.00	230.00	
3.6.4	室外电力工程		482.43			482.43	m	19297.00	250.00	
3.6.5	室外弱电工程		159.19			159.19	m	7236.00	220.00	

3.6.6	室外消防工程		72.36			72.36	m	3618.00	200.00	
3.6.7	室外燃气工程		90.93			90.93	m	6271.00	145.00	
3.7	场地外电引入	40.00				40.00	m	2000	200.00	
3.8	景观小品	50.00				50.00	项	1	500000.00	凉亭、座椅、雕塑
4	基坑支护		1587.93			1587.93	m ²	28871.47	550.00	含降水基坑支护
5	土方工程		1899.51			1899.51	$\frac{3}{m}$	633168.63	30.00	
6	挡土墙		951.61			951.61	$\frac{3}{m}$	31720.21	300.00	
	第一部分费用小计	34166.82	10977.74	2855.20		47999.76				
二	第二部分其他费用									
1	安置区土地费用				14633.16	14633.16				
1.1	土地出让金				14070.34	14070.34	亩	175.88	800000	
1.2	契税				562.81	562.81	土地出让金	14070.34	4.00%	
2	项目建设管理费				448.31	448.31	工程建设总投资(不含土地费及建设单位管理费本身)	52547.71		
3	工程监理费				588.00	588.00	第一部分工程费用	47999.76		
4	建设项目前期咨询费				50.85	50.85	第一部分工程费用	47999.76		
5	工程勘察费				192.00	192.00	第一部分工程费用	47999.76	0.40%	
6	工程设计费				619.24	619.24	第一部分工程费用	47999.76		
7	工程造价咨询服务费				195.77	195.77	建安费用	45144.56		
8	招标代理服务费				34.68	34.68	第一部分工程费用	47999.76		
9	场地准备及临时设施费				240.00	240.00	第一部分工程费用	47999.76	0.50%	
10	消防设施及电气安全检测服务费				35.35	35.35	总建筑面积	141381.91	2.50	
11	水土保持补偿费				14.07	14.07	按总用地面积	117253.45	1.20	
12	监测及专项评价费				48.00	48.00	第一部分工程费用	47999.76	0.10%	
13	高可靠性供电费				27.72	27.72	装机容量	1260.00	220.00	按照公建的用电容量计算
14	城市基础设施配套费				0.00	0.00	总建筑面积	141381.91	90.00	巩政文【2020】23号，免征

	第二部分费用小计				17127.15	17127.15				
	第一、二部分费用合计				65126.91	65126.91				
三	基本预备费				2552.83	2552.83	第一、二部分费用之和 (不包含土地费用)	51056.57	5.0%	
四	建设投资(一+二+三)					67679.74				
五	其他资金				2352.00	2352.00				
六	项目总投资					70031.74				

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 70031.74 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 23031.74 万元，占总投资的 32.69%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 47000.00 万元，占项目资金筹措总额的 67.11%。

根据资金使用计划，本项目 2024 年申请使用专项债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 15000.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 1500.00 万元，已于 2024 年 10 月使用债券资金 8000.00 万元，已于 2024 年 11 月使用债券资金 3000.00 万元，本次申请使用 3800.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4.5 资金使用计划

本项目 2024 年投资 24000.00 万元,2025 年计划投资 23000.00 万元, 2026 年计划投资 23031.74 万元。

本项目资本金 23031.74 万元, 其中 1780.00 万元用于支付建设期债券利息, 21251.74 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表:

资金使用计划表					
表 4-3					单位: 万元
序号	项目	合计	2024	2025	2026
一	总投资	70031.74	24000.00	23000.00	23031.74
1	建设投资	67679.74	24000.00	22500.00	21179.74
2	建设期债券利息	1780.00	0.00	500.00	1280.00
3	铺底流动资金	572.00	0.00	0.00	572.00
二	资金筹措	70031.74	24000.00	23000.00	23031.74
1	发行债券	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00
2	资本金	23031.74	11500.00	3500.00	8031.74
2.1	用于项目投资	20679.74	11500.00	3000.00	6179.74
2.2	用于建设期债券利息	1780.00	0.00	500.00	1280.00
2.3	铺底流动资金	572.00	0.00	0.00	572.00

4.6 专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目, 专项债券资金下达后可形成实物工作量, 专项债券资金未用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目, 未用于置换存量债务, 未用于企业补贴及偿债, 未用于支付利息, 未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所, 未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程, 未用于房地产开发项目, 未用于一般性企业生产线或生产设备, 未用于租赁住房建设以外的土地储备, 未用

于主题公园等商业设施。

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得《巩义市发展和改革委员会关于巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2023〕30号）。

本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书（用字第410181202300008号）。

本项目已经纳入河南省2023年棚户区和老旧小区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区和老旧小区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）。

4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

4.9 拆迁安置方案

一、拆迁补偿

补偿原则：

坚持“统一安置、综合利用”的原则，实施过程中做到建设项目公开、补偿标准公开、安置方案公开，总体上达到村民得实惠、集体经济得发展的目的。

补偿标准：

（1）对持有合法用地手续的建筑物及其它附属物，依据《巩义市人民政府关于印发巩义市征收集体土地补偿安置标准的通知》（巩政〔2019〕10号）文件和《巩义市人民政府办公室关于明确巩义市征收集体土地涉及农宅拆迁奖补标准的通知》（巩政办〔2019〕38号）文件标准进行补偿。

（2）由市自然资源规划局、站街镇、鲁村村委会工作人员共同对涉及改造农户的建筑物、附属物进行实地清点、丈量、登记，

涉及改造 农户在登记表上签字确认后该表正式有效。

(3)改造前由被改造户校对自然资源规划局审核后的附属物补偿 款计算表，如有清点遗漏、计算错误，或者对计算标准有异议的，由自然资源规划局及镇政府工作人员核实后进行清点、纠正及政策解释。

(4)被征地单位及个人在征地告知后新增加的建筑物和附着物不予补偿；违法占地的地上建筑物、构筑物不予补偿。

(5)改造期间，如果市政府出台新的补偿标准或补充意见，按市政府出台的新标准或意见执行。

二、安置办法

安置原则和标准

(1)本次安置采用建设安置房进行安置， 还可依据郑政办〔2022〕14号《郑州市人民政府办公厅关于积极推进大棚户区改造项目货币化安置工作的实施意见》文件精神，安置方式采用货币化安置进行，实行政府组织购买商品住房或政策性住房等方式，对棚改居民进行安置。

(2)选择户型，应按照最接近应安置面积来选择户型或套数。

(3)补偿安置采用货币补偿和产权调换两种方式供涉及改造的村民任选其一。选择货币补偿的不再进行产权调换；选择产权调换的不再进行货币补偿。

选择货币补偿安置的，应当在改造补偿安置协议中明确自行解决居住问题。

选择产权调换的，以合法有效宅基地或人口为基数进行调换，按每人 35 m²进行产权调换。改造面积超出或少于应安置面积的部分，按照巩政〔2019〕10 号文件予以货币补偿或补缴。改造房屋面积不足人均 35 m²的，按人均 35 m²进行置换，不足部分按成本价 680 元补足差价；现有房屋面积超过人均 35 m²的，按人均 35 m²进行产权调换后，超出部分按补偿标准进行货币补偿。

（4）因建房户型等原因，实际安置面积大于应安置面积的，安置面积大于应安置面积 10%以内的，按成本价由安置户补足其余房款，超过 10%的按市场价补足房款。

（5）对原籍在农村的涉及改造的非农业人员，实行宅基地退出机制。宅基地退还集体经济组织后，如本人要求随行进行安置的，可按每处住宅不超过 3 人，每人 35 m²面积标准予以安置。

（6）企业按照《巩义市人民政府关于印发巩义市征收集体土地补偿安置标准的通知》（巩政〔2019〕10 号）文件予以货币补偿，不再予以安置。

安置对象的确定

（1）本方案中享受安置房分配的人员，身份需经“四议两公开”工作法通过。

（2）安置户及人口，以征地补偿登记日期为准，按以下条件确定：

- 1) 持有合法用地手续，户口在本宅的村民及家庭人员；
- 2) 因特殊原因未进行土地登记，但本村民确实只有该一处宅

基地的，由村民委员会写出证明材料并经镇及有关部门核实后进行确定；

3) 在校大、中专学生凭学生证可进行确定；

4) 服现役的义务兵凭士兵证可进行确定；

5) 持有合法婚姻手续的女方及有合法生育手续的子女，凭结婚登记证或出生医学证明、生育证在改造一年内办理入户手续者，可按安置人口计入，但不得超过市政府确定的拆迁起始时间。在改造后结婚的人口、出生的人口入户后在安置房建成交钥匙前凭结婚证，出生医学证明、户口本均可计入安置人口。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

(1) 发行主体资格

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

(2) 地方政府债务限额管理

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

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

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

财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）第十条规定，各省、自治区、直辖市年度棚改专项债券额度应当在国务院批准的本地区专项债务限额内安排，由财政部下达各省级财政部门，并抄送住房城乡建设部。第十一条规定预算执行中，各省、自治区、直辖市年度棚改专项债券额度不足或者不需使用的部分，由省级财政部门会同住房城乡建设部门于每年8月31日前向财政部提出申请。财政部可以在国务院批准的该地区专项债务限额内统筹调剂额度并予批复，同时抄送住房城乡建设部。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目专项债券具体申请使用计划如下表所示：

债券发行计划表		
表 5-1		单位：万元
发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2024 年	12500.00	7 年期
2025 年	19500.00	7 年期
2026 年	15000.00	7 年期
合计	47000.00	

本项目 2024 年申请使用专项债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 15000.00 万元，债券期限为 7 年。

5.3 发行场所

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，当地政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 111280.00 万元，全部为政府性基金

收入。

（1）收入分析

本项目征拆后腾出可出让土地 3448.00 亩，其中工业用地 3000.00 亩，商业用地 196.00 亩，二类住宅用地 252.00 亩。

根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，本项目所在地及周边市场上近年商业用地出让情况如下表：

巩义市近期土地出让收入价格表（工业用地）

表 6-1

单位：万元

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	站街镇（2022-016）	9351.67	工业用地	323.00	23.03	2022 年 11 月
2	豫联产业集聚区（2021-029）	5438.17	工业用地	188.00	23.05	2023 年 2 月
3	豫联产业集聚区（2022-062）	17289.92	工业用地	597.00	23.02	2023 年 2 月

巩义市近期土地出让收入价格表（商业用地）

表 6-2

单位：万元

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	新中镇（2022-176）	4119.68	商业用地	618.00	100.01	2022 年 9 月
2	北山口镇东门村（2018-122）	5269.37	商业用地	1146.00	144.99	2022 年 9 月
3	中原西路北、紫荆路西（2022-011）	17578.37	商业用地	4303.00	163.19	2022 年 4 月

巩义市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

表 6-3

单位：万元

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	巩义市站街镇（2022-259）	22660.08	住宅用地	3061.00	90.06	2022 年 8 月
2	北山口镇东门村（2018-136）	19257.47	住宅用地	5056.00	175.03	2022 年 9 月
3	北山口镇东门村（2018-124）	52854.62	住宅用地	12358.00	155.87	2020 年 10 月

本项目位于站街镇，可出让工业用地 3000.00 亩，商业用地 196.00 亩，二类住宅用地 252.00 亩，根据上表，周边工业用地出让价格在 23.02 万元/亩以上，周边商业用地出让价格在 100.01 万元/亩以上，周边住宅用地出让价格在 90.06 万元/亩以上，出于谨慎性原则保守测算，本项目工业用地出让价格按照 23.00 万元/亩进行测算，商业用地出让价格按照 100.00 万元/亩进行测算，住宅用地出让价格按照 90.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 111280.00 万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	总收入（万元）	111280.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00
1	住宅用地出让收入（万元）	22680.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00
	面积（亩）	252.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	单价（万元/亩）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	商业用地出让收入（万元）	19600.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
	面积（亩）	196.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	单价（万元/亩）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3	工业用地出让收入（万元）	69000.00	9890.00	9890.00	9890.00	9890.00	9890.00	9890.00	9660.00
	面积（亩）	3000	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	420.00
	单价（万元/亩）		23	23	23	23	23	23	23

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 47000.00 万元，其中 2024 年申请使用债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；2026 年拟申请使用债券 15000.00 万元，

债券期限为 7 年。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 13160.00 万元，其中，计入建设期利息 1780.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 11380.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表 6-5单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计			12500.00	32000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	34500.00	15000.00
2	本年新增债券融资	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00							
3	应计债券利息	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
3.1	建设期利息	1780.00	0.00	500.00	1280.00							
3.2	经营期利息	11380.00				1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
4	债券还本付息	60160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	14380.00	20880.00	15600.00
4.1	债券还本	47000.00								12500.00	19500.00	15000.00
4.2	债券利息支付	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
5	年末债券融资本金累计		12500.00	32000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	34500.00	15000.00	0.00

(2) 土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 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) 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)，按土地出让总收入的 3%计提。

4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用

于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）文件规定，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

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

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

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

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

（3）总成本

经估算，项目运营期内，总成本费用为47871.56万元，其中财务费用即利息支出合计为11380.00万元，土地出让计提的各项基金合计为36491.56万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表 6-6

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	3338.40	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	471.00
2	国有土地收益基金	2225.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	314.00
3	保障性安居工程基金	3338.40	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	471.00
4	土地出让业务费	2225.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	314.00
5	农业土地开发资金	2068.87	296.41	296.41	296.41	296.41	296.41	296.41	290.41
6	新增建设用地的有偿使用费	4597.57	658.70	658.70	658.70	658.70	658.70	658.70	645.37
7	教育资金	9348.56	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1319.42
8	农田水利建设资金	9348.56	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1319.42
9	土地出让计提的各项基金	36491.56	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5144.62
10	财务费用	11380.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
11	总成本费用	47871.56	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	6604.49	5744.62

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 63408.44 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表 6-7

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	111280.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00

2	总成本费用	47871.56	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	6604.49	5744.62
3	利润总额	63408.44	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	9325.51	9955.38
4	净利润	63408.44	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	9325.51	9955.38
5	息税折旧摊销前利润	74788.44	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10555.38

6.5 项目收益

（1）本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 74788.44 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍。

项目收益表

表 6-8

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	15930.00	5224.49	10705.51
2028 年	15930.00	5224.49	10705.51
2029 年	15930.00	5224.49	10705.51
2030 年	15930.00	5224.49	10705.51
2031 年	15930.00	5224.49	10705.51
2032 年	15930.00	5224.49	10705.51
2033 年	15700.00	5144.62	10555.38
合计	111280.00	36491.56	74788.44
本息合计	60160.00		
本息覆盖倍数	1.24		

（2）偿债计划

本项目中，2024 年申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 19500.00 万元，将于 2032 年到期还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项

债券 15000.00 万元，将于 2033 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期利息来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

表 6-9

偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资 本金累计		0.00	12500.00	32000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	34500.00	15000.00
2	本年新增债券 融资	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00							
3	本年还本付息	60160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	14380.00	20880.00	15600.00
3.1	债券还本	47000.00							0.00	12500.00	19500.00	15000.00
3.2	债券利息支付	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
4	年末债券融资 本金累计		12500.00	32000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	34500.00	15000.00	0.00

（3）敏感性分析（偿债能力分析）

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

敏感性分析表

表 6-10

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	67309.60	71049.02	74788.44	78527.86	82267.28
债券还本付息额（万元）	60160.00	60160.00	60160.00	60160.00	60160.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 181311.74 万元，累计资金流出 164331.30 万元，累计现金结余 16980.44 万元。本项目全部 47000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 16980.44 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 6-11

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	74788.44	0.00	0.00	0.00	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10555.38
1.1	现金流入	111280.00	0.00	0.00	0.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00
1.1.1	专项收入	0.00										

1.1.2	补贴收入	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	0.00										
1.1.4	土地出让收入	111280.00	0.00	0.00	0.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00
1.2	现金流出	36491.56	0.00	0.00	0.00	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5144.62
1.2.1	经营成本	0.00										
1.2.2	增值税进项税额	0.00										
1.2.3	税金及附加	0.00										
1.2.4	增值税	0.00										
1.2.5	所得税	0.00										
1.2.6	土地出让计提的各项基金	36491.56	0.00	0.00	0.00	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5144.62
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-67679.74	-24000.00	-22500.00	-21179.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	67679.74	24000.00	22500.00	21179.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	67679.74	24000.00	22500.00	21179.74							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	9871.74	24000.00	22500.00	21751.74	-1880.00	-1880.00	-1880.00	-1880.00	-14380.00	-20880.00	-15600.00
3.1	现金流入	70031.74	24000.00	23000.00	23031.74							
3.1.1	项目资本金投入	23031.74	11500.00	3500.00	8031.74							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.1.4	债券	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	市场化融资	0.00										
3.2	现金流出	60160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	14380.00	20880.00	15600.00
3.2.1	债券利息支付	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00

3.2.2	债券发行费用	0.00										
3.2.3	偿还债券本金	47000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12500.00	19500.00	15000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00										
3.2.5	市场化融资付息	0.00										
4	净现金流量（1+2+3）	16980.44	0.00	0.00	572.00	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	-3674.49	-10174.49	-5044.62
5	累计盈余资金			0.00	572.00	9397.51	18223.02	27048.53	35874.04	32199.55	22025.06	16980.44

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：**项目已开始前期准备工作**，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。**债券的偿债资金来源主要是土地出让**

收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《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）等规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申

报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由本级财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中

央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第十章事前绩效评估情况

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

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

巩义市孝义街道大棚户区改造项目
(允吉园、腾飞北园、腾飞南园)
收益与融资自求平衡专项债券

实
施
方
案

项目单位：巩义市孝义街道办事处

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局



目录

摘 要	4
第一章 项目概况	6
1.1 项目名称	6
1.2 项目单位	6
1.3 项目性质	6
1.4 建设地点	7
1.5 建设规模及内容	9
1.6 建设期	12
1.7 项目总投资	14
1.8 主要经济技术指标	14
1.9 项目主体及运作模式	15
(1) 项目主体	15
(2) 项目建设模式	16
(3) 项目运作模式	16
第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划	16
2.1 符合国家发展规划和大政方针	16
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	19
第三章 社会经济效益分析	21
3.1 社会效益分析	21
3.2 经济效益分析	22
3.3 生态效益	22
3.4 本项目具有显著的公益性	23
第四章 项目投资估算及资金筹措方案	23
4.1 编制依据及原则	23
4.2 估算范围	25
4.3 估算说明	25
4.4 投资估算	27
4.5 资金筹措计划	45
4.6 资金使用计划	45
4.7 专项债券资金使用合规性	46
4.8 项目手续办理情况	46
4.9 项目建设方案	47
4.10 项目资金保障措施	52
第五章 项目专项债券融资方案	53
5.1 编制依据	53
5.2 债券申请使用计划	55
5.3 发行场所	55
5.4 品种和数量	55

5.5 时间安排	55
5.6 上市安排	56
5.7 兑付安排	56
5.8 发行款缴纳	56
5.9 专项债券投资者保护措施	56
第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析	56
6.1 预期收入	56
6.2 预期成本	64
6.3 相关税费	69
6.4 项目损益	69
6.5 项目收益	70
6.6 资金测算平衡分析	71
(1) 偿债计划	71
(2) 敏感性分析（压力测试）	73
(3) 资金测算平衡情况	74
6.7 其他事项说明	77
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	77
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	77
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	78
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	79
第八章 还款保障情况	79
8.1 还款责任及保障	79
8.2 项目资产管理	80
8.3 项目收入管理	80
8.4 资金管理方案	80
第九章 信息披露计划	82
第十章 事前绩效评估情况	82

摘 要

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）符合国家大政方针和河南省总体规划，符合巩义市的城市发展规划，项目的实施将提升巩义市城镇化水平，推动巩义市经济结构调整和转型，社会效益和经济效益显著。项目的实施将促进巩义市整体发展，具备明显的公益性。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目已经于 2023 年 3 月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复，用地手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 85120.91 万元。其中，财政资金：26120.91 万元，占项目资金筹措总额的 30.69%；拟申请使用专项债券金额 59000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.31%。已于 2023 年使用 12500.00 万元，2024 年使用 7000.00 万元，拟于 2025 年申请使用 39500.00 万元。债券期限：7 年期，债券性质：棚户区改造专项债券。

本项目计划申请使用债券资金总额 59000.00 万元，已于 2023 年使用 12500.00 万元，2024 年使用 7000.00 万元，本次申请使用 15800.00 万元。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特

点，按照谨慎保守原则取值。本项目经营期内总收入为 137700.00 万元，全部为住宅用地出让收入。

本项目计算期内累计现金流入 224100.91 万元，累计现金流出 199985.71 万元，现金结余 24115.20 万元。

经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市孝义街道办事处为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	114101817571010574
名称	巩义市孝义街道办事处
类型	机关
住所	巩义市孝义路 38 号
负责人	刘旭辉
登记机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市孝义街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地

方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知》（财预【2018】28号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148 m²，全部为住宅。

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合巩义市当地实际情况及被征收居民意愿调查，本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27 m²。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积64914.16 m²（合97.37亩）。

允吉园位于巩义市，桥上村村委以东、洛滨路以北、富源路以西、连霍高速以南，规划用地面积26850.59 m²（合40.28亩）。



图 1-1 允吉园安置地块位置示意图

腾飞北园位于巩义市，育才路以西、腾飞路以北，规划用地面积 8522.60 m²（合 12.78 亩）。



图 1-2 腾飞北园安置地块位置示意图

腾飞南园位于巩义市，育才路以东、陇海铁路以北、孝义路以西、腾飞路以南，规划用地面积 29540.97 m²（合 44.31 亩）。



图 1-3 腾飞南园安置地块位置示意图

1.5 建设规模及内容

拆迁改造情况：本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共 6 个村，拆迁范围内土地面积约 1423.03 亩。涉及征收居民户数 652 户，征收房屋建筑面积约 97148 m²，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房 1219 套，安置住宅面积 153329.27 m²。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 m²（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 m² (合 97.37 亩), 其中: 建筑占地面积 11353.48 m², 绿地面积 20871.04 m², 道路及硬化面积 32689.64 m²。

规划总建筑面积 153329.27 m², 其中: 地上建筑建筑面积 138013.33 m² (包括新建住宅建筑面积 134508.10 m², 公共配套用房建筑面积 2688.82 m², 电气设备用房建筑面积 816.41 m²), 地下建筑建筑面积 15315.94 m²。

项目规划机动车停车位 610 个, 非机动车停车位 2438 个。项目建成后, 可提供安置房 1219 套, 可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下:

1) 允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 m² (合 40.28 亩), 其中: 建筑占地面积 4424.33 m², 绿地面积 8653.95 m², 道路及硬化面积 13772.31 m²。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 m², 其中: 地上建筑建筑面积 52974.13 m² (包括新建住宅建筑面积 51378.13 m², 公共配套用房建筑面积 1277.00 m², 电气设备用房建筑面积 319.00 m², 地下建筑建筑面积 5096.04 m² (包含主楼地下室建筑面积 1917.59 m², 人防工程 3178.45 m²))。

该安置地块建筑密度 16.48%, 容积率 1.97, 绿地率 32.23%, 机动车停车位 244 个, 非机动车停车位 976 个。项目建成后, 可提供安置房 488 套, 可安置人数 1562 人。

2) 腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 m² (约合 12.78 亩)，其中：建筑占地面积 1619.64 m²，绿地面积 2731.49 m²，道路及硬化面积 4171.47 m²。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 m²，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 m² (包括新建住宅建筑面积 14605.12 m²，电气设备用房建筑面积 177.64 m²，地下建筑建筑面积 271.98 m²)。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3) 腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 m² (合 44.31 亩)，其中：建筑占地面积 5309.51 m²，绿地面积 9485.61 m²，道路及硬化面积 14745.85 m²。

规划总建筑面积 80204.36 m²，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 m² (包括新建住宅建筑面积 68524.85 m²，公共配套用房建筑面积 1411.82 m²，电气设备用房建筑面积 319.77 m²)，地下建筑建筑面积 9947.92 m² (包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 m²，人防工程 5183.98 m²)。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个 (含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个)；非机动车停车位 1206 个 (含地上非

机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个)。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

1.6 建设期

本期项目预计 2023 年 3 月开始实施（含前期工作）至 2025 年 9 月竣工验收。具体包括以下 5 个阶段：

前期工作：项目可行性研究报告等投资决策论证工作。

勘察设计工作：建设场地勘察、项目设计工作。

施工准备工作：组织施工总包、监理招标，设备、材料采购，落实协作关系，场地平整等工作。

工程施工：进行总图及建筑单体施工工作。

竣工验收：竣工验收。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

序号	时间 项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	...	27	28	29	30
1	前期 工作																		
2	设计 工作																		
3	施工 准备																		
4	工程 施工																		
5	竣工 验收																		

1.7 项目总投资

本项目总投资为 85120.91 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要技术经济指标一览表

表 1-2

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	m ²	64914.16	合 97.37 亩
2	总建筑面积	m ²	153329.27	
2.1	地上建筑	m ²	138013.33	
2.1.1	住宅	m ²	134508.10	1 栋 8 层, 3 栋 9 层, 3 栋 11 层, 3 栋 15 层, 6 栋 18 层, 剪力墙结构
2.1.2	公共配套用房	m ²	2688.82	1、3 层, 框架结构
2.1.3	电气设备用房	m ²	816.41	3 栋 2 层, 框架结构
2.2	地下建筑	m ²	15315.94	地下 1 层, 框架结构
3	建筑基底面积	m ²	11353.48	
4	绿化面积	m ²	20871.04	
5	道路及硬化	m ²	32689.64	
6	总户数	户	1219	
7	总人口	人	3902	户均 3.2 人
8	机动车停车位	个	610	
9	非机动车停车位	个	2438	

1.9 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

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

本项目债券资金申请单位为巩义市孝义街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市孝义街道办事处，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

(2) 项目建设模式

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

(3) 项目运作模式

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

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

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

习近平总书记在十八届中央政治局第十次集体学习时指

出，要重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，加快实施各类棚户区改造。在推进这项工作的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。住房是群众安身立命之所，质量安全至关重要。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。

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

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市

为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《“十四五”公共服务规划》（发改社会〔2021〕1946号）提出，住房保障。做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，实行实物保障和货币补贴并举，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。**稳步推进棚户区改造，坚持因地制宜、量力而行，严格把好棚户区改造范围和标准，科学确定棚户区改造年度计划，重点改造老城区内脏乱差的棚户区，加强配套基础设施建设和工程质量安全监管，加快工程进度和回迁安置。结合农村危房改造，对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。**

《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）提出，**加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围。抓紧完成今年专项债券发行使用任务，加快今年已下达的3.45万亿元专项债券发行使用进度，在6月底前基本发行完毕，力争在8月底前基本使用完毕。在依法依规、**

风险可控的前提下，财政部会同人民银行、银保监会引导商业银行对符合条件的专项债券项目建设主体提供配套融资支持，做好信贷资金和专项债资金的有效衔接。在前期确定的交通基础设施、能源、**保障性安居工程**等 9 大领域基础上，适当扩大专项债券支持领域，优先考虑将新型基础设施、新能源项目等纳入支持范围。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和保障体系。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，

加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

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

《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号）提出，**本次下达的棚户区改造项目列入全省 2022 年棚改计划，享受棚改各项优惠政策，可按规定申请发行棚改专项债券和金融机构贷款。**项目征收规模与经批准的项目可研报告不一致的，以可研报告数据为准。项目实际建筑面积以工程规划许可证数据为准。

《河南省人民政府关于印发河南省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知》（豫政〔2022〕19 号）提出，**提速地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围。**抓紧完成 2022 年专项债券发行使用任务，2022 年 6 月底前将 2022 年新增专项债券全部发行完毕，按 2022 年 8 月底前基本完成使用的要求做好安排，并尽快将资金拨付到项目。

扩大房地产领域投资。新开工 37.86 万户城镇老旧小区改造，鼓励开发性银行、政策性银行和商业银行对列入省棚户区改造计划的项目给予融资支持，**支持发行棚改专项债。**

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）符合国家大政方针和河南省总体规划，符合巩义市的城市发展规划，有利于促进巩义市的社会和经济发展。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民 652 户的居住困难，改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将大大改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，为所在区域长远发展提供了土地保证。

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

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

（2）提升城市形象

本项目将按照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对巩义市的面貌改善效用巨大，为经济社会持续快速发展奠定基础。

3.3 生态效益

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，该区域位于巩义市重点发展区域，但大部分为上世纪70-80年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改

造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善。

随着巩义市的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

本项目是一项民心工程、惠民工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，项目的实施一方面解决了城中村居民的居住困难，同时有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见

见》（国办发〔2011〕45号）；

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

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

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

《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）；

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-

2016);

《河南省通用安装工程预算定额》(HA-02-31-2016);

《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016);

《河南省建筑工程标准定额站》(豫建标定〔2021〕23 号文);

《郑州市建设工程造价指标》(2022 年第一季度);

河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

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

4.3 估算说明

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

(2) 建筑材料价格均依据巩义市现行规定并结合当前的市场情况进行估算;

(3) 工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算

规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

1) 安置区土地费用：依据建设单位提供数据估计，契税以土地出让金的 4%计入；

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

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

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

5) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

6) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入；

7) 招标代理服务费：依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入；

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

9) 劳动安全卫生评审费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

10) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

11) 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

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

(4) 基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4.4 投资估算

(1) 项目总投资

项目总投资为 85120.91 万元，具体如下：

总投资估算表

表 4-1

单位：万元

项目	总计	比例	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	85120.91	100.00%	26359.21	13515.11	45246.59
工程费用	48881.57	57.43%	18235.22	7825.00	22821.35
工程建设其他费用	30973.68	36.39%	6825.00	4800.00	19348.68
预备费	2625.66	3.08%	823.99	415.11	1386.56
其他资金	2640.00	3.10%	475.00	475.00	1690.00
总投资	85120.91	100.00%	26359.21	13515.11	45246.59

项目分地块建设投资明细估算如下：

允吉园安置地块建设投资明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	14434.04	3267.39	1049.78		18751.21	m²	58070.17	3229.06	
1	主体工程	13806.47	2325.49			16131.96	m²	58070.17	2778.01	
1.1	地上建筑	12169.70	2113.70			14283.40	m²	52974.13	2696.30	
1.1.1	住宅	11816.97	2055.13			13872.10	m²	51378.13	2700.00	1 栋 9 层，1 栋 11 层，1 栋 15 层， 2 栋 18 层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	9248.06				9248.06	m²	51378.13	1800.00	
(2)	装饰工程	2568.91				2568.91	m²	51378.13	500.00	
(3)	安装工程		2055.13			2055.13	m²	51378.13	400.00	
1)	给排水及消防工程		385.34			385.34	m²	51378.13	75.00	
2)	采暖及通风工程		513.78			513.78	m²	51378.13	100.00	
3)	电气工程		1027.56			1027.56	m²	51378.13	200.00	
4)	燃气工程		128.45			128.45	m²	51378.13	25.00	
1.1.2	公共配套用房	287.33	47.89			335.22	m²	1277.00	2625.00	位于 2#楼 1 层

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(1)	建筑工程	229.86				229.86	m²	1277.00	1800.00	
(2)	装饰工程	57.47				57.47	m²	1277.00	450.00	
(3)	安装工程		47.89			47.89	m²	1277.00	375.00	
1)	给排水及消防工程		9.58			9.58	m²	1277.00	75.00	
2)	采暖及通风工程		12.77			12.77	m²	1277.00	100.00	
3)	电气工程		25.54			25.54	m²	1277.00	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.40	10.68			76.08	m²	319.00	2385.00	2层，框架结构
(1)	建筑工程	51.04				51.04	m²	319.00	1600.00	
(2)	装饰工程	14.36				14.36	m²	319.00	450.00	
(3)	安装工程		10.68			10.68	m²	319.00	335.00	
1)	给排水及消防工程		2.39			2.39	m²	319.00	75.00	
2)	通风工程		1.91			1.91	m²	319.00	60.00	
3)	电气工程		6.38			6.38	m²	319.00	200.00	
1.2	地下建筑	1636.77	211.79			1848.56	m²	5096.04	3627.44	地下1层，框架结构
1.2.1	主楼地下室	556.10	76.70			632.80	m²	1917.59	3300.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(1)	建筑工程	498.57				498.57	m²	1917.59	2600.00	
(2)	装饰工程	57.53				57.53	m²	1917.59	300.00	
(3)	安装工程		76.70			76.70	m²	1917.59	400.00	
1)	给排水及消防工程		21.09			21.09	m²	1917.59	110.00	
2)	通风工程		17.26			17.26	m²	1917.59	90.00	
3)	电气工程		38.35			38.35	m²	1917.59	200.00	
1.2.2	人防工程	1080.67	135.09			1215.76	m²	3178.45	3825.00	
(1)	建筑工程	985.32				985.32	m²	3178.45	3100.00	
(2)	装饰工程	95.35				95.35	m²	3178.45	300.00	
(3)	安装工程		135.09			135.09	m²	3178.45	425.00	
1)	给排水及消防工程		42.91			42.91	m²	3178.45	135.00	
2)	采暖及通风工程		28.61			28.61	m²	3178.45	90.00	
3)	电气工程		63.57			63.57	m²	3178.45	200.00	
2	设备购置			1049.78		1049.78				
2.1	电梯			504.00		504.00	部	18	280000.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2.2	变配电设备			290.35		290.35	总建筑面积	58070.17	50.00	
2.3	给排水及消防设备			58.07		58.07	总建筑面积	58070.17	10.00	
2.4	燃气设备			42.38		42.38	地上建筑面积	52974.13	8.00	
2.5	热力设备			105.95		105.95	地上建筑面积	52974.13	20.00	
2.6	机械通风设备			13.38		13.38	地上公共建筑+地下建筑面积	6692.04	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			11.25		11.25	个	25	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			24.40		24.40	个	488	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	627.57	941.90			1569.47				
3.1	道路及硬化工程	358.08				358.08	m²	13772.31	260	含路灯
3.2	绿化工程	155.77				155.77	m²	8653.95	180	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000	
3.5	围墙	78.72				78.72	延米	656	1200	
3.6	室外综合管网		941.90			941.90	m²	22426.26	420	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力 室外管网

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
二	工程建设其他费用				12695.34	12695.34				
1	安置区土地费用				11309.47	11309.47				
1.1	土地出让金				10874.49	10874.49	亩	40.28	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
1.2	契税				434.98	434.98	土地出让金的 4%	10874.49	4.00%	
2	项目建设管理费				207.51	207.51	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	21938.85	0.95%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				120.01	120.01	工程费用	18751.21	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				427.27	427.27	工程费用	18751.21	2.28%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				264.27	264.27	工程费用	18751.21	1.41%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.80	26.80	工程费用	18751.21	0.14%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				34.93	34.93	工程费用	18751.21	0.19%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				72.30	72.30	建安工程费用	17701.43	0.41%	豫价协〔2022〕6 号并结合市场情况计入
10	高可靠供电保障费				49.50	49.50	KVA	2250	220	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
11	劳动安全卫生评审费				18.75	18.75	工程费用	18751.21	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	场地准备及临时设施费				93.76	93.76	工程费用	18751.21	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	工程保险费				56.25	56.25	工程费用	18751.21	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
14	消防设施及电气安全检测服务费				14.52	14.52	总建筑面积	58070.17	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				1006.85	1006.85	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	20137.08	5.00%	
四	其他资金				1012.80	1012.80				
五	允吉园安置地块总投资	14434.04	3267.39	1049.78	14714.99	33466.20	m²	58070.17	5763.06	

腾飞北园安置地块建设投资明细表

表 4-3

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	3419.15	890.95	305.12		4615.22	m²	15054.74	3065.63	
1	主体工程	3182.36	601.03			3783.39	m²	15054.74	2513.09	
1.1	地上建筑	3103.49	590.15			3693.64	m²	14782.76	2498.61	
1.1.1	住宅	3067.08	584.20			3651.28	m²	14605.12	2500.00	1 栋 8 层，2 栋 9 层 ， 剪力墙结构
(1)	建筑工程	2336.82				2336.82	m²	14605.12	1600.00	
(2)	装饰工程	730.26				730.26	m²	14605.12	500.00	
(3)	安装工程		584.20			584.20	m²	14605.12	400.00	
1)	给排水及消防工程		109.54			109.54	m²	14605.12	75.00	
2)	采暖及通风工程		146.05			146.05	m²	14605.12	100.00	
3)	电气工程		292.10			292.10	m²	14605.12	200.00	
4)	燃气工程		36.51			36.51	m²	14605.12	25.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.1.2	电气设备用房	36.41	5.95			42.36	m²	177.64	2385.00	2层，框架结构
(1)	建筑工程	28.42				28.42	m²	177.64	1600.00	
(2)	装饰工程	7.99				7.99	m²	177.64	450.00	
(3)	安装工程		5.95			5.95	m²	177.64	335.00	
1)	给排水及消防工程		1.33			1.33	m²	177.64	75.00	
2)	通风工程		1.07			1.07	m²	177.64	60.00	
3)	电气工程		3.55			3.55	m²	177.64	200.00	
1.2	地下建筑	78.87	10.88			89.75	m²	271.98	3300.00	地下1层，框架结构
1.2.1	建筑工程	70.71				70.71	m²	271.98	2600.00	
1.2.2	装饰工程	8.16				8.16	m²	271.98	300.00	
1.2.3	安装工程		10.88			10.88	m²	271.98	400.00	
1)	给排水及消防工程		2.99			2.99	m²	271.98	110.00	
2)	通风工程		2.45			2.45	m²	271.98	90.00	
3)	电气工程		5.44			5.44	m²	271.98	200.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	设备购置			305.12		305.12				
2.1	电梯			160.00		160.00	部	8	200000.00	
2.2	变配电设备			75.27		75.27	总建筑面积	15054.74	50.00	
2.3	给排水及消防设备			15.05		15.05	总建筑面积	15054.74	10.00	
2.4	燃气设备			14.78		14.78	地上建筑面积	14782.76	10.00	
2.5	热力设备			29.57		29.57	地上建筑面积	14782.76	20.00	
2.6	机械通风设备			0.90		0.90	地上公共建筑+地下建筑面积	449.62	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			3.15		3.15	个	7	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			6.40		6.40	个	128	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	236.79	289.92			526.71				
3.1	道路及硬化工程	108.46				108.46	m²	4171.47	260.00	含路灯
3.2	绿化工程	49.17				49.17	m²	2731.49	180.00	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000.00	
3.5	围墙	44.16				44.16	延米	368	1200.00	
3.6	室外综合管网		289.92			289.92	m²	6902.96	420.00	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				4011.34	4011.34				
1	安置区土地费用				3589.72	3589.72				
1.1	土地出让金				3451.65	3451.65	亩	12.78	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
1.2	契税				138.07	138.07	土地出让金的 4%	3451.65	4.00%	
2	项目建设管理费				68.48	68.48	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	5466.38	1.25%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				29.54	29.54	工程费用	4615.22	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				121.87	121.87	工程费用	4615.22	2.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				89.54	89.54	工程费用	4615.22	1.94%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
6	建设项目前期工作咨询费				12.55	12.55	工程费用	4615.22	0.27%	依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				19.20	19.20	工程费用	4615.22	0.42%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入
8	工程造价咨询服务费				21.27	21.27	建安工程费用	4310.10	0.49%	豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				13.86	13.86	KVA	630	220	
10	劳动安全卫生评审费				4.62	4.62	工程费用	4615.22	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	场地准备及临时设施费				23.08	23.08	工程费用	4615.22	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	工程保险费				13.85	13.85	工程费用	4615.22	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				3.76	3.76	总建筑面积	15054.74	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				251.84	251.84	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	5036.84	5.00%	
四	其他费用				249.60	249.60				
五	腾飞北园安置地块总投资	3419.15	890.95	305.12	4512.78	9128.00	m²	15054.74	6063.21	

腾飞南园建设投资明细表

表 4-4

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	19987.93	4233.27	1293.94		25515.14	m²	80204.36	3181.27	
1	主体工程	19316.24	3215.55			22531.79	m²	80204.36	2809.30	
1.1	地上建筑	16172.15	2804.67			18976.82	m²	70256.44	2701.08	
1.1.1	住宅	15760.71	2741.00			18501.71	m²	68524.85	2700.00	2 栋 11 层，2 栋 15 层， 4 栋 18 层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	12334.47				12334.47	m²	68524.85	1800.00	
(2)	装饰工程	3426.24				3426.24	m²	68524.85	500.00	
(3)	安装工程		2741.00			2741.00	m²	68524.85	400.00	
1)	给排水及消防工程		513.94			513.94	m²	68524.85	75.00	
2)	采暖及通风工程		685.25			685.25	m²	68524.85	100.00	
3)	电气工程		1370.50			1370.50	m²	68524.85	200.00	
4)	燃气工程		171.31			171.31	m²	68524.85	25.00	
1.1.2	公共配套用房	345.89	52.95			398.84	m²	1411.82	2825.00	3 层，框架结构

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(1)	建筑工程	282.36				282.36	m²	1411.82	2000.00	
(2)	装饰工程	63.53				63.53	m²	1411.82	450.00	
(3)	安装工程		52.95			52.95	m²	1411.82	375.00	
1)	给排水及消防工程		10.59			10.59	m²	1411.82	75.00	
2)	采暖及通风工程		14.12			14.12	m²	1411.82	100.00	
3)	电气工程		28.24			28.24	m²	1411.82	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.55	10.72			76.27	m²	319.77	2385.00	2层，框架结构
(1)	建筑工程	51.16				51.16	m²	319.77	1600.00	
(2)	装饰工程	14.39				14.39	m²	319.77	450.00	
(3)	安装工程		10.72			10.72	m²	319.77	335.00	
1)	给排水及消防工程		2.40			2.40	m²	319.77	75.00	
2)	通风工程		1.92			1.92	m²	319.77	60.00	
3)	电气工程		6.40			6.40	m²	319.77	200.00	
1.2	地下建筑	3144.09	410.88			3554.97	m²	9947.92	3573.58	地下1层，框架结构

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2.1	主楼地下室及设备用房	1381.54	190.56			1572.10	m²	4763.94	3300.00	
(1)	建筑工程	1238.62				1238.62	m²	4763.94	2600.00	
(2)	装饰工程	142.92				142.92	m²	4763.94	300.00	
(3)	安装工程		190.56			190.56	m²	4763.94	400.00	
1)	给排水及消防工程		52.40			52.40	m²	4763.94	110.00	
2)	通风工程		42.88			42.88	m²	4763.94	90.00	
3)	电气工程		95.28			95.28	m²	4763.94	200.00	
1.2.2	人防工程	1762.55	220.32			1982.87	m²	5183.98	3825.00	
(1)	建筑工程	1607.03				1607.03	m²	5183.98	3100.00	
(2)	装饰工程	155.52				155.52	m²	5183.98	300.00	
(3)	安装工程		220.32			220.32	m²	5183.98	425.00	
1)	给排水及消防工程		69.98			69.98	m²	5183.98	135.00	
2)	通风工程		46.66			46.66	m²	5183.98	90.00	
3)	电气工程		103.68			103.68	m²	5183.98	200.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	设备购置			1293.94		1293.94				
2.1	电梯			616.00		616.00	部	22	280000.00	
2.2	变配电设备			401.02		401.02	总建筑面积	80204.36	50.00	
2.3	给排水及消防设备			80.20		80.20	总建筑面积	80204.36	10.00	
2.4	燃气设备			56.21		56.21	地上建筑面积	70256.44	8.00	
2.5	热力设备			140.51		140.51	地上建筑面积	70256.44	20.00	
2.6	机械通风设备			23.36		23.36	地上公共建筑+地下建筑面积	11679.51	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			13.95		13.95	个	31	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			30.15		30.15	个	603	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	671.69	1017.72			1689.41				
3.1	道路及硬化工程	383.39				383.39	m²	14745.85	260	含路灯
3.2	绿化工程	170.74				170.74	m²	9485.61	180	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	口）									
3.5	围墙	82.56				82.56	延米	688	1200	
3.6	室外综合管网		1017.72			1017.72	m²	24231.46	420	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				14267.00	14267.00				
1	安置区土地费用				12442.65	12442.65				
1.1	土地出让金				11964.09	11964.09	亩	44.31	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
1.2	契税				478.56	478.56	土地出让金的 4%	11964.09	4.00%	
2	项目建设管理费				270.40	270.40	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	29800.14	0.91%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				163.30	163.30	工程费用	25515.14	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				560.92	560.92	工程费用	25515.14	2.20%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				341.77	341.77	工程费用	25515.14	1.34%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				32.36	32.36	工程费用	25515.14	0.13%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
7	招标代理服务费				38.31	38.31	工程费用	25515.14	0.15%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入
8	工程造价咨询服务费				94.99	94.99	建安工程费用	24221.20	0.39%	豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				72.60	72.60	KVA	3300	220	
10	劳动安全卫生评审费				25.52	25.52	工程费用	25515.14	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	场地准备及临时设施费				127.58	127.58	工程费用	25515.14	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	工程保险费				76.55	76.55	工程费用	25515.14	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				20.05	20.05	总建筑面积	80204.36	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				1366.97	1366.97	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	27339.49	5.00%	
四	其他费用				1377.60	1377.60				
五	腾飞南园安置地块总投资	19987.93	4233.27	1293.94	17011.57	42526.71	m²	80204.36	5302.29	

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 85120.91 万元。

（1）资本金来源

资本金 26120.91 万元，占比 30.69%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券 59000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.31%。根据资金使用计划，已经于 2023 年使用 7 年期债券 12500.00 万元；已经于 2024 年使用 7 年期债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期债券 39500.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 59000.00 万元，已于 2023 年使用 12500.00 万元，2024 年使用 7000.00 万元，本次申请使用 15800.00 万元。

4.6 资金使用计划

本项目 2023 年投资规模为 26359.21 万元，2024 年投资规模为 13515.11 万元，2025 年投资规模为 45246.59 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-5

单位：万元

序号	项 目	合计	建 设 期		
			2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
1	建设投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
二	资金筹措	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
1	发行债券	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00
2	资本金	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59
2.1	用于项目投资	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为巩义市发展和改革委员会。

（详见附件：《巩义市发展和改革委员会关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告的批复》（巩发改【2022】108号））

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号））

各安置区均已取得用地预审和选址意见书，出具机关为巩义市自然资源和规划局。（详见附件：《建设项目用地预审与选址意见书（允吉园）》（用字第 410181202200025 号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞北园）》（用字第 410181202200026 号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞南园）》（用字第 410181202200037 号）

4.9 项目建设方案

（1）拆迁改造情况

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共 6 个村，拆迁范围内土地面积约 1423.03 亩。涉及征收居民户数 652 户，征收房屋建筑面积约 97148 m²，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（2）安置房建设规模

本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房 1219 套，安置住宅面积 153329.27 m²。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 m²（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 m²（合 97.37 亩），其中：建筑占地面积 11353.48 m²，绿地面积 20871.04 m²，道路及硬化面积 32689.64 m²。

规划总建筑面积 153329.27 m²，其中：地上建筑建筑面积 138013.33 m²（包括新建住宅建筑面积 134508.10 m²，公共配套用房建筑面积 2688.82 m²，电气设备用房建筑面积 816.41 m²），地下建筑建筑面积 15315.94 m²。

项目规划机动车停车位 610 个，非机动车停车位 2438 个。项目建成后，可提供安置房 1219 套，可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1) 允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 m²（合 40.28 亩），其中：建筑占地面积 4424.33 m²，绿地面积 8653.95 m²，道路及硬化面积 13772.31 m²。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 m²，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 m²（包括新建住宅建筑面积 51378.13 m²，公共配套用房建筑面积 1277.00 m²，电气设备用房建筑面积 319.00 m²，地下建筑建筑面积 5096.04 m²（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 m²，人防工程 3178.45 m²）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2) 腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 m²（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 m²，绿地面积 2731.49 m²，道路及硬化面积 4171.47 m²。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 m²，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 m²（包括新建住宅建筑面积 14605.12 m²，电气设备用房建筑面积 177.64 m²，地下建筑建筑面积 271.98 m²。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3) 腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 m²（合 44.31 亩），其中：建筑占地面积 5309.51 m²，绿地面积 9485.61 m²，道路及硬化面积 14745.85 m²。

规划总建筑面积 80204.36 m²，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 m²（包括新建住宅建筑面积 68524.85 m²，公共配套用房建筑面积 1411.82 m²，电气设备用房建筑面积 319.77 m²），地下建筑建筑面积 9947.92 m²（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 m²，人防工程 5183.98 m²）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个）。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

（3）建设内容

建筑工程：项目主要建设内容包括 1 栋 8 层、3 栋 9 层、3 栋 11 层、3 栋 15 层、6 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，1 栋 3 层框架结构的配套服务用房（独立建筑），3 栋 2 层框架结构的电气设备用房（独立建筑），住宅地下室、人防工程及设备用房等。

设备购置：包括电梯 48 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

1) 允吉园

建筑工程：允吉园安置地块主要建设内容包括 1 栋 9 层、1 栋 11 层、1 栋 15 层、2 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，位于 2# 楼 1 层的配套服务用房，1 栋 2 层框架结构电气设备用房，地下建筑等。

设备购置：包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括该安置地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

2) 腾飞北园

建筑工程：腾飞北园安置地块主要建设内容包括 1 栋 8 层、2 栋 9 层剪力墙结构的住宅楼，1 栋 2 层框架结构的电气设备用房，地下建筑。

设备购置：包括电梯 8 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括该安置地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

3) 腾飞南园

建筑工程：腾飞南园安置地块主要建设内容包括 2 栋 11 层、2 栋 15 层、4 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，1 栋 3 层框架结构的公共配套用房，1 栋 2 层框架结构的电气设备用房，地下建筑。

设备购置：包括电梯 22 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括该安置地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度

进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

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

点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资

方案。

5.2 债券申请使用计划

本次巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2023 年	1.25	7 年
2024 年	0.7	7 年
2025 年	3.95	7 年
合计	5.90	

本项目计划申请使用债券资金总额 59000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 12500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 7000.00 万元，拟于 2025 年申请使用专项债券 39500 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 59000.00 万元，已于 2023 年使用 12500.00 万元，2024 年使用 7000.00 万元，本次申请使用 15800.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

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

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

本项目拆迁区域位于巩义市重点发展区域，但大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，

部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为更好地推进巩义市城中村改造和保障性安居工程的实施，提升巩义市城市形象，大力改善城中村居民的生活条件，促进巩义市城乡经济快速健康发展，优化投资环境，巩义市孝义街道办事处提出了本项目的建设。

（2）政府投资的必要性

本项目的建设是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

同时，棚户区改造工作事关本地区房地产市场平稳健康发展，拆迁规模、补充方案、安置条件的设置均会影响到区域房地产市场的发展和稳定。只有政府出面建设，利用政府的资源

调度能力又快又好地完成项目实施，才能既改善棚户居民生活条件，又对本地房地产市场稳定健康发展发挥积极作用。

（3）项目运营方案

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（4）项目收入预测

1) 土地出让计划

项目可出让住宅用地面积为 510 亩，计划在 2026 年至 2032 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 6-1

单位：亩

项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
住宅用地出让面积	510.00	51.00	51.00	76.50	76.50	76.50	102.00	76.50
出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

2) 土地出让价格依据

经查询中国土地市场网供地结果公示数据，2019 年-2022 年巩义市住宅用地成交情况如下：

2019-2022 年巩义市住宅用地成交情况

表 6-2

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	政通路北、规划道路 11 东	26614.9	住宅用地	70 年	12380	310.1	2021 年 11 月
3	政通路学校西、规划道路 11 南	7037.39	住宅用地	70 年	3275	310.25	2021 年 11 月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70 年	20110	314.8	2021 年 11 月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70 年	6890	305.16	2021 年 10 月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70 年	3230	52.38	2021 年 7 月
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70 年	28385	306.01	2021 年 5 月
8	政通路南、规划道路 11 东	24360.86	住宅用地	70 年	11795	322.79	2021 年 4 月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70 年	23720	306.16	2021 年 1 月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70 年	30395	360.32	2020 年 12 月
11	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70 年	9385	315.13	2020 年 11 月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70 年	10550	315.1	2020 年 11 月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70 年	10950	248.54	2020 年 11 月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
17	青龙山东路、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70 年	12260	408.59	2020 年 10 月
19	富源路道路绿线西、平安东路北	38882.2	住宅用地	70 年	10677	183.07	2020 年 10 月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70 年	3422	46.81	2020 年 10 月
21	青龙山东路、人和路南	35702.18	住宅用地	70 年	19150	357.59	2020 年 10 月
22	紫荆路绿线东，政通路北	17145.47	住宅用地	70 年	7571	294.38	2020 年 8 月
23	青龙山东路、政通路南	32961.41	住宅用地	70 年	25120	508.07	2020 年 10 月
24	大峪沟镇韩门村	4458.83	住宅用地	70 年	354	52.93	2020 年 8 月
25	嵩山路西，杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70 年	13270	231.76	2020 年 8 月
27	青龙山东路、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70 年	25080	353.61	2020 年 7 月
28	金牛山东路，苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70 年	26120	336.07	2020 年 6 月
29	纺织路西，和谐路北	52640.15	住宅用地	70 年	17300	219.1	2020 年 6 月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70 年	27217	321.23	2020 年 5 月
31	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70 年	20150	290	2019 年 12 月
32	外沟东路南，长丰南路东	62325.39	住宅用地	70 年	11205	119.85	2019 年 12 月
33	洛书路东，留余街北	36999.84	住宅用地	70 年	17205	310	2019 年 12 月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70 年	8600	132.75	2019 年 12 月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70 年	12881	130.13	2019 年 12 月
36	站街镇东庄镇村、集沟村	27256.12	住宅用地	70 年	2216	54.2	2019 年 11 月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70 年	824	45.46	2019 年 11 月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730	住宅用地	70 年	854	53.06	2019 年 11 月
39	河图路以东，和谐路以北	15346.94	住宅用地	70 年	6772	294.17	2019 年 10 月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70 年	894	46.75	2019 年 9 月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70 年	11891	218.62	2019 年 9 月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70 年	12201	213.17	2019 年 9 月
43	嵩山东路、学院路北	22758.01	住宅用地	70 年	7750	227.03	2019 年 9 月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70 年	433	46.99	2019 年 8 月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70 年	12638	164.94	2019 年 7 月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70 年	20150	212.29	2019 年 7 月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70 年	22510	300.02	2019 年 6 月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70 年	1861	26	2019 年 5 月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70 年	1234	26	2019 年 5 月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70 年	625	26.01	2019 年 5 月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70 年	1343	26	2019 年 5 月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70 年	10035	140	2019 年 3 月

从上表可知，目前巩义市域范围内住宅用地出让价格根据区域不同分布在 26 万-508.07 万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇住宅用地出让情况后，可知 2019 年-2022 年巩义市城区住宅用地出让平均价格为 272.48 万元/亩。遵循保守原则，本项目财务测算中，经营期首年住宅用地出让价格按 270.00 万元/亩计算，低于过去三年巩义市城区住宅用地平均出让价格，经营期内暂不考虑上涨。

本项目经营期内总收入为 137700.00 万元，全部为住宅用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-3

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1	住宅用地出让收入（万元）	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
	出让面积（亩）	510.00	51.00	51.00	76.50	76.50	76.50	102.00	76.50
	出让单价（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 59000.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 16520.00 万元，其中建设期利息累计 1280.00 万元，由财政资金承担。经营期利息累计 15240.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项 目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3	本年应计债券利息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
3.1	计入建设期债券利息	1280.00	0.00	500.00	780.00							
3.2	计入经营期债券利息	15240.00				2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
4	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
4.1	债券还本	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
4.2	债券付息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
5	年末债券融资本金累计		12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38号）、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费，提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计 39344.80 万元，占土地出让收入的 28.57%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-5

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
2	农业土地开发基金	对土地出让面积按 30 元/平方米，30% 比例
3	上解省财政费用	土地出让收入的 3%
4	土地出让业务费	土地出让收入的 2%
5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
6	新增建设用地土地有偿使用费	对土地出让面积按 20 元/平方米
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 10%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 57779.07 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 2888.95 万元。

项目待摊销的无形资产原值为 27341.84 万元，摊销年限为 20 年，年摊销额为 1367.09 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 39344.80 万元，折旧摊销费总计为 29792.28 万元，财务费用为 15240.00 万元。总成本费用为 84377.08 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-6

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让总成本	39344.80	3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.1	国有土地收益基金	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.2	农业土地开发基金	306.00	30.60	30.60	45.90	45.90	45.90	61.20	45.90
1.3	上解省财政费用	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.4	土地出让业务费	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.5	提取保障房资金	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.6	新增建设用地上地有偿使用费	680.00	68.00	68.00	102.00	102.00	102.00	136.00	102.00
1.7	提取农田水利建设资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
1.8	提取教育资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
6	折旧及摊销	29792.28	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04
7	利息支出	15240.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
8	总成本费用合计	84377.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11737.76

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 53322.92 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-7

单位：万元

序号	项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	84377.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11737.76
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	53322.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	8917.24
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	53322.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	8917.24
10	息税前利润	68562.92	5579.48	5579.48	10497.24	10497.24	10497.24	15415.00	10497.24
11	息税折旧摊销前利润	98355.20	9835.52	9835.52	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28

6.5 项目收益

本项目用于平衡项目融资本息的经营性净现金流量为98355.20万元。专项债券本息覆盖倍数为1.30，本金覆盖倍数为1.67。

项目本息覆盖情况表

表 6-8

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2023 年		0.00	0.00	
2024 年		500.00	500.00	
2025 年		780.00	780.00	
2026 年		2360.00	2360.00	9835.52
2027 年		2360.00	2360.00	9835.52
2028 年		2360.00	2360.00	14753.28
2029 年		2360.00	2360.00	14753.28
2030 年	12500.00	2360.00	14860.00	14753.28
2031 年	7000.00	1860.00	8860.00	19671.04
2032 年	39500.00	1580.00	41080.00	14753.28
合计	59000.00	16520.00	75520.00	98355.20
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	75520.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	98355.20		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.30		

6.6 资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2030 年还本；2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2031 年还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 39500.00 万元，将于 2032 年还本。

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

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-9

单位：万元

序号	项 目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00
2	本年新增债 券融资	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3	本年债券还 本付息	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
3.1	债券还本	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
3.1	债券付息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
4	年末债券融 资本金累计		12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-10

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营性净现金流量	93437.44	95404.54	98355.20	101305.86	103272.96
2	债券本息支付	75520.00	75520.00	75520.00	75520.00	75520.00
3	收益本息覆盖倍数	1.24	1.26	1.30	1.34	1.37

当项目收入下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.26 倍；当项目收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.24 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 224100.91 万元，累计现金流出 199985.71 万元，现金结余 24115.20 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-11

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	98355.20				9835.52	9835.52	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28
1.1	现金流入	137700.00				13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.1	营业收入	137700.00				13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	39344.80				3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.1	经营成本	39344.80				3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-85120.91	-26359.21	-13515.11	-45246.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	10880.91	26359.21	13515.11	45246.59	-2360.00	-2360.00	-2360.00	-2360.00	-14860.00	-8860.00	-41080.00
3.1	现金流入	86400.91	26359.21	14015.11	46026.59	0.00						
3.1.1	项目资本金投入	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.1.4	债券	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	1280.00	0.00	500.00	780.00							
3.2	现金流出	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
3.2.1	债券利息支付	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00										
3.2.3	偿还债务本金	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00										
3.2.5	其他流出	0.00										
4	净现金流量	24115.20	0.00	0.00	0.00	7475.52	7475.52	12393.28	12393.28	-106.72	10811.04	-26326.72
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7475.52	14951.04	27344.32	39737.60	39630.88	50441.92	24115.20

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：项目已进入前期准备阶段，已经于 2023 年 3 月开始实施。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章 还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测

算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由巩义市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章 信息披露计划

按照《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）和《关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知》（财预〔2021〕5号）规定，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

地方财政部门应当按照公开办法等制度规定，在公开平台相应栏目及时公开地方政府债务限额、余额，地方政府债券发行、项目、还本付息、重大事项、存续期管理，以及经济社会发展指标、财政状况等相关信息。

按此规定，巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）及河南省财政厅网站披露。

第十章 事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资

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

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券

实 施 方 案

项目单位：巩义市北山口镇人民政府

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局



目录

摘要	4
第一章项目概况	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目性质	5
1.4 建设地点	5
1.5 建设规模及内容	6
1.6 建设期	6
1.7 实施进度	6
1.8 项目总投资	7
1.9 主管部门责任	7
1.10 项目主体及运作模式	8
(1) 项目主体	8
(2) 项目建设模式	8
(3) 项目运作模式	9
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	9
2.1 符合国家发展规划和大政方针	9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	14
第三章社会经济效益分析	18
3.1 社会效益分析	18
3.2 经济效益分析	19
3.3 生态效益分析	20
3.4 本项目具有显著的公益性	20
第四章项目投资估算及资金筹措方案	21
4.1 投资估算编制依据及原则	21
4.2 估算范围	21
4.3 投资估算	22
4.4 资金筹措计划	27
4.5 资金使用计划	27
4.6 专项债券资金使用合规性	28
4.7 项目手续办理情况	28
4.8 项目资金保障措施	29
第五章项目专项债券融资方案	30
5.1 编制依据	30
5.2 债券申请使用计划	32
5.3 发行场所	32
5.4 品种和数量	32
5.5 时间安排	32

5.6 上市安排	32
5.7 兑付安排	32
5.8 发行款缴纳	33
5.9 专项债券投资者保护措施	33
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	33
6.1 预期收入	33
6.2 预期成本	35
(1) 财务费用	35
(2) 土地出让成本	37
(3) 总成本	39
6.3 相关税费	40
6.4 项目损益	40
6.5 项目收益	41
(1) 本息覆盖倍数	41
(2) 偿债计划	42
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	43
6.6 资金测算平衡分析	44
6.7 其他事项说明	46
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	46
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	46
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	47
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	47
第八章还款保障情况	48
8.1 还款责任及保障	48
8.2 项目资产管理	48
8.3 项目收入管理	49
8.4 资金管理方案	49
第九章信息披露计划	50
第十章事前绩效评估情况	51

摘要

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。**本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2023 年河南省棚户区改造计划**，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

本项目计划 2024 年 1 月开工，项目总投资为 24516.70 万元，其中资本金 10016.70 万元，占总投资的 40.86%，计划发行专项债券融资 14500.00 万元，占总投资的 59.14%。本项目 2024 年使用专项债券 7000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 7500.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 14500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 7000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

本项目收入来源土地出让收入。本项目预计可实现总收入 47500.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目全部 14500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15925.06 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

（2）项目业主

巩义市北山口镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	1141018100531229XM
名称	巩义市北山口镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市北山口镇青龙大道 173 号
负责人	康涛涛
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市北山口镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于巩义市北山口镇 S235 以北，东风社区以西。

1.5 建设规模及内容

项目征收范围位于北山口镇东风村、底沟村，涉及征收 183 户，征收房屋建筑面积约 27400.00 m²，全部为住宅。本项目拟采用新建安置房原地安置方式实施，新建安置房 364 套，安置住宅面积 37669.93 m²，安置区位于巩义市北山口镇 S235 以北，东风社区以西，规划总占地面积为 25206 m²（约合 37.81 亩），其中：建筑占地面积 6227.16 m²，景观绿地面积 7587.01 m²，道路及硬化铺装面积 11391.83 m²。

规划总建筑面积 44441.67 m²，其中：地上建筑建筑面积 38367.56 m²，主要包括新建住宅建筑面积 37669.93 m²，社区综合配套用房建筑面积 386.54 m²（社区卫生服务站 116.83 m²，居家养老服务设施 204.67 m²，消防控制室 65.04 m²），消防水箱间 63.59 m²，配电室 247.50 m²；地下建筑建筑面积 6074.11 m²，主要包括地下人防 4053.03 m²，设备及其它 2021.08 m²。

项目地块建筑密度 24.71%，容积率 1.52，绿地率 30.10%，机动车停车位 187 个，非机动车停车位 740 个。项目建成后，可提供安置房 364 套，可安置人数 1165 人。

1.6 建设期

本项目建设周期为 36 个月，计划 2024 年 1 月开工，2026 年 12 月竣工。

1.7 实施进度

本可行性研究报告批准后，建设单位严格按照国家对建设工程的有关规定和程序，积极开展工作。

本项目实施主要包括以下五个部分：

(1) 前期工作：可研报告编制及批复、准备设计资料、土地征用及补偿等。

(2) 设计工作：建设场地勘察和工程设计等。

(3) 施工准备：落实协作关系及场地平整。

(4) 工程施工：进行总图及工程施工。

(5) 竣工验收：交工验收。

为加快建设进度，缩短建设周期，各阶段工作应尽量提前进行，允许有一定程度交叉。依据项目确定的规划设计方案，项目建设拟安排 36 个月完成。

项目实施进度计划表

表 1-2

序号 项目		时间																																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9					30	31	32	33	34	35	36																
1	前期工作																																				
2	设计工作																																				
3	施工准备																																				
4	工程施工																																				
5	竣工验收																																				

1.8 项目总投资

本项目总投资 24516.70 万元，其中：工程费用 12610.91 万元，工程建设其他费用 10098.28 万元，基本预备费 887.51 万元，建设期利息 780.00 万元，铺底流动资金 140.00 万元。

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使

用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市北山口镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市北山口镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、

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

（3）项目运作模式

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来

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

《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度：

（1）多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

（2）确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

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

（4）完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制

定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解决。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展：

（1）赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

（2）建立规范的地方政府举债融资机制。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

（3）加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好相关监管工作。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）提出：

（1）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制 2015-2017 年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建设。依法依规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

（2）构建多元化棚改实施主体。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接棚改任务。各地原融资平台公司可通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接棚改任务。原融资平台公司转型改造后举借的债务实行市场化运作，不纳入政府债务。政府在出资范围内依法履行出资人职责，不对原融资平台公司提供担保。

2018 年 10 月 11 日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点

之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发行政程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。

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

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程等重大项目建设。

2020年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，

涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确提出要实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

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

2019 年 4 月 23 日，河南省住房和城乡建设厅召开 2019 年保障性安居工程工作会，部署保障性安居工程推进工作。会议强调：

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

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

2021 年 3 月，《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划》（豫保安居办〔2021〕1 号）。本次共下达城市棚户区改造计划项目 136 个，计划新开工安置住房 119690 套。

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办

函〔2022〕2号）指出要追加棚改计划规模。本次共追加下达城市棚户区改造计划项目139个，计划新开工棚改安置住房31.32万套（含货币化安置11.28万套）。本次下达的城市棚户区改造项目列入全省2022年棚改计划，享受棚改各项优惠政策，可按规定申请发行棚改专项债券和金融机构贷款。

《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要以“三项工程、一项管理”为抓手，加快实施城市更新行动。持续推动城市道路综合改造工程，按照“两优先、两分离、两贯通、一增加”城市道路建设理念和“微改造”要求，高标准完成“一环十横十纵”城市道路综合改造，分步推进区级支小路网改造，继续开展城市道路及沿街立面改造。持续推动老旧小区综合改造工程。

《巩义市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要实施老城区更新改造计划，重点开展以城市道路、老旧小区、城乡结合部为主体的综合改造工程，加强公共服务配套、完善“城市家具”。打通光明东路、广陵路等断头路，东西向延伸人民路、中原西路，提升改造杜甫路，加大新老城区联通效率。推动道路、楼院、市域共同提升，建设生活舒适、服务方便、安全绿色的人居环境。实施燃气、热力、供水、路灯等设施建设及老旧管网改造，提升综合承载力。开展城市居住社区建设补短板行动，完善社区综合服务设施，建设社区活动中心、公益停车场、电动车充电站和电子书屋。科学规划社区空间和公共资源，开展城市社区“小游园、微绿地”建设，实现“300米见绿、500米见园”。

《巩义市人民政府关于印发巩义市城中村改造（合村并城）管理办法（暂行）的通知》（巩政〔2017〕8号）提出，为进一步完善城市功能，改善人居环境，提升城市品位，加快新型城镇化进程，依法规范城中村改造（合村并城）工作秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等有关规定，结合巩义市实际，制定优惠政策如下：

对城中村改造（合村并城）安置房和社区公共用房、集体经济组织经营用房，减半收取涉及的行政事业性收费、经营服务性收费和城市基础设施配套费。安置开发比以内的配套商品房和非营利性公共事业用房建设时，享受安置房相关优惠政策。

涉及城中村改造（合村并城）的土地按规定出让后，其收支全额列入基金预算。在支出预算安排顺序上，先按照土地出让总价款的25%部分作为土地储备开发资金，专项用于上缴省级收入及提取各项基金等支出；其余75%部分作为城中村改造（合村并城）专项资金，专项用于城中村改造（合村并城）过程中的征地拆迁补偿、过渡安置、搬迁费及安置房建设、社区配套公用设施和基础设施建设等。城中村改造（合村并城）专项资金由各镇（街道）向市政府提出申请，市政府批复同意后，市财政按照工程进度拨付各镇（街道）监管使用，安置房通过竣工验收后必须拨付完毕。对拆迁补偿等需要在土地出让前安排的支出，可采取预拨清算方式管理，待土地出让后在城中村改造（合村并城）专项资金中予以扣除。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

(1)项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活土地资源并节约集约利用，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。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

(2)项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。项目建成后，可大大缓解当地村居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

(3)项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进

文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径，房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（4）推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

3.2 经济效益分析

（1）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2% 左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。本项目的建设，可以加快巩义市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

(2)提升城市形象。本项目将遵照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对项目区域的面貌改善效用巨大，为巩义市经济社会持续快速发展奠定了基础。

(3)项目的建设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，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

3.3 生态效益分析

(1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

(2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

城市品牌的打造与提升，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算编制依据及原则

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- (3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (5) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- (6) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- (7) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (8) 《河南省建筑工程标准定额站关于发布 2021 年 7~12 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建标定〔2021〕36 号文）；
- (9) 《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；
- (10) 河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备工器具购置费以及室外配套设施等工程费用；安置区土地费用、项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、建设项目的咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、高可靠供电保障费、外电引入费用、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施

及电气安全检测服务费等工程建设其他费用；基本预备费及其他资金等。本报告估算项目总投资不包含征收补偿安置费用。

4.3 投资估算

（1）项目总投资

本项目总投资为 24516.70 万元，其中，工程费用 12610.91 万元，占 51.44%；工程建设其他费用 10098.28 万元，占 41.19%；预备费 887.51 万元，占 3.62%；建设期债券利息 860.00 万元，占 3.51%；铺底流动资金 60.00 万元，占 0.24%。

投资构成表

表 4-1 单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	23596.70	96.25%
1	工程费用	12610.91	51.44%
2	工程建设其他费用	10098.28	41.19%
3	预备费	887.51	3.62%
二	建设期利息	860	3.51%
1	建设期债券利息	860	3.51%
三	铺底流动资金	60.00	0.24%
三	总投资	24516.70	100.00%

投资估算明细表

表 4-2 单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
—	工程费用	9186.20	2497.39	927.32		12610.91	m²	44441.67	2837.63	
1	主体工程	8624.61	1747.72			10372.33	m²	44441.67	2333.92	
1.1	地上建筑	6903.43	1532.09			8435.52	m²	38367.56	2198.61	
1.1.1	住宅	6780.59	1506.80			8287.38	m²	37669.93	2200.00	12 栋 7 层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	5462.14				5462.14	m²	37669.93	1450.00	
(2)	装饰工程	1318.45				1318.45	m²	37669.93	350.00	
(3)	安装工程		1506.80			1506.80	m²	37669.93	400.00	
1)	给排水及消防工程		282.52			282.52	m²	37669.93	75.00	
2)	采暖及通风工程		376.70			376.70	m²	37669.93	100.00	
3)	电气工程		753.40			753.40	m²	37669.93	200.00	
4)	燃气工程		94.17			94.17	m²	37669.93	25.00	
1.1.2	社区综合配套用房	71.51	14.50			86.01	m²	386.54	2225.00	2 层，框架结构
(1)	建筑工程	57.98				57.98	m²	386.54	1500.00	
(2)	装饰工程	13.53				13.53	m²	386.54	350.00	
(3)	安装工程		14.50			14.50	m²	386.54	375.00	
1)	给排水及消防工程		2.90			2.90	m²	386.54	75.00	
2)	采暖及通风工程		3.87			3.87	m²	386.54	100.00	
3)	电气工程		7.73			7.73	m²	386.54	200.00	
1.1.3	消防水箱间	10.49	2.38			12.88	m²	63.59	2025.00	
(1)	建筑工程	9.22				9.22	m²	63.59	1450.00	
(2)	装饰工程	1.27				1.27	m²	63.59	200.00	
(3)	安装工程		2.38			2.38	m²	63.59	375.00	
1)	给排水及消防工程		0.48			0.48	m²	63.59	75.00	
2)	通风工程		0.64			0.64	m²	63.59	100.00	

3)	电气工程		1.27			1.27	m²	63.59	200.00	
1.1.4	配电室	40.84	8.42			49.25	m²	247.50	1990.00	1 层, 框架结构
(1)	建筑工程	35.89				35.89	m²	247.50	1450.00	
(2)	装饰工程	4.95				4.95	m²	247.50	200.00	
(3)	安装工程		8.42			8.42	m²	247.50	340.00	
1)	给排水及消防工程		1.49			1.49	m²	247.50	60.00	
2)	通风工程		1.98			1.98	m²	247.50	80.00	
3)	电气工程		4.95			4.95	m²	247.50	200.00	
1.2	地下建筑	1721.18	215.63			1936.81	m²	6074.11	3188.63	
1.2.1	地下人防	1215.91	143.88			1359.79	m²	4053.03	3355.00	
(1)	建筑工程	1134.85				1134.85	m²	4053.03	2800.00	
(2)	装饰工程	81.06				81.06	m²	4053.03	200.00	
(3)	安装工程		143.88			143.88	m²	4053.03	355.00	
1)	给排水及消防工程		34.45			34.45	m²	4053.03	85.00	
2)	通风工程		28.37			28.37	m²	4053.03	70.00	
3)	电气工程		81.06			81.06	m²	4053.03	200.00	
1.2.2	设备及其它	505.27	71.75			577.02	m²	2021.08	2855.00	
(1)	建筑工程	464.85				464.85	m²	2021.08	2300.00	
(2)	装饰工程	40.42				40.42	m²	2021.08	200.00	
(3)	安装工程		71.75			71.75	m²	2021.08	355.00	
1)	给排水及消防工程		17.18			17.18	m²	2021.08	85.00	
2)	通风工程		14.15			14.15	m²	2021.08	70.00	
3)	电气工程		40.42			40.42	m²	2021.08	200.00	
2	设备购置			927.32		927.32				
2.1	电梯			390.00		390.00	部	26	150000.00	
2.2	变配电设备			222.21		222.21	总建筑面积	44441.67	50.00	含变压器、高低压开关柜等
2.3	给排水及消防设备			133.33		133.33	总建筑面积	44441.67	30.00	含加压供水设备、消防器材等
2.4	燃气设备			57.55		57.55	地上建筑面积	38367.56	15.00	含燃气调压柜等

2.5	热力设备			95.92	95.92	地上建筑面积	38367.56	25.00	含换热器、循环水泵、补水泵等	
2.6	机械通风设备			1.27	1.27	地上公共建筑+地下建筑面积	634.04	20.00		
2.7	电动汽车充电桩			8.55	8.55	个	19	4500.00	7kW，交流慢充	
2.8	非机动车充电桩			18.50	18.50	个	370	500.00	220W，交流慢充	
3	公用及辅助工程	561.59	749.66		1311.26					
3.1	道路及硬化工程	318.97			318.97	m²	11391.83	280	含路灯	
3.2	绿化工程	151.74			151.74	m²	7587.01	200	含景观装饰	
3.3	围墙	50.88			50.88	延米	636	800		
3.4	大门	40.00			40.00	个	2	200000		
3.5	室外综合管网		749.66		749.66	m²	18978.84	395	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网	
3.5.1	给排水及消防管网		208.77		208.77	m²	18978.84	110		
3.5.2	电气管线		275.19		275.19	m²	18978.84	145		
3.5.3	燃气管网		161.32		161.32	m²	18978.84	85		
3.5.4	热力管网		104.38		104.38	m²	18978.84	55		
二	工程建设其他费用				10098.28	10098.28				
1	安置区土地费用				8965.27	8965.27				
1.1	土地出让金				8620.45	8620.45	亩	37.81	2280000.00	参考 2019-2022 年巩义市已出让住宅用地均价为 228.41 万元/亩，综合考虑，本项目安置区土地出让金暂按 228 万元/亩计算
1.2	契税				344.82	344.82	土地出让金的 4%	8620.45	4.00%	
2	项目建设管理费				164.68	164.68	项目动态投资(不含土地费用及项目建设管理费本身)	15373.58	1.07%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				85.75	85.75	工程费用	12610.91	0.68%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				308.57	308.57	工程费用	12610.91	2.45%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				226.95	226.95	工程费用	12610.91	1.80%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.41	26.41	工程费用	12610.91	0.21%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				31.86	31.86	工程费用	12610.91	0.25%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				42.80	42.80	建安工程费用	11683.58	0.58%	豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入

9	高可靠供电保障费				22.00	22.00	KVA	1000	220	
10	外电引入费用				112.00	112.00	m	1400	800	
11	劳动安全卫生评审费						工程费用	12610.91		参照建标（2007）164号文计入
12	场地准备及临时设施费				63.05	63.05	工程费用	12610.91	0.50%	参照建标（2007）164号文计入
13	工程保险费				37.83	37.83	工程费用	12610.91	0.30%	参照建标（2007）164号文计入
14	消防设施及电气安全检测服务费				11.11	11.11	总建筑面积	44441.67	2.50	参照豫维检（2016）第001号文计入
三	基本预备费				887.51	887.51	第一、二部分费用合计 (不含土地费用)	13743.92	8.00%	
四	其他资金				860	860				
五	铺底流动资金				60.00	60.00				
五	项目总投资	9186.20	2497.39	927.32	11905.79	24516.70				

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 24516.70 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 10016.70 万元，占总投资的 40.86%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 14500.00 万元，占项目资金筹措总额的 59.14%。

根据资金使用计划，本项目 2024 年使用专项债券 7000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 7500.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 14500.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 7000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4.5 资金使用计划

本项目 2024 年计划投资 8100.00 万元，2025 年计划投资 8200.00 万元，2026 年计划投资 8216.70 万元。

本项目资本金 10016.70 万元，其中 860 万元用于支付建设期债券利息，9096.70 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3 单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026
一	总投资	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70
1	建设投资	23596.70	8100.00	7920.00	7576.70
2	建设期债券利息	860.00	0.00	280.00	580.00
3	铺底流动资金	60.00	0.00	0.00	60.00
二	资金筹措	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70
1	发行债券	14500.00	7000.00	7500.00	0.00
2	资本金	10016.70	1100.00	700.00	8216.70
2.1	用于项目建设投资	9096.70	1100.00	420.00	7576.70
2.2	用于建设期债券利息	860.00	0.00	280.00	580.00
2.3	铺底流动资金	60.00	0.00	0.00	60.00

4.6 专项债券资金使用合规性

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

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得《巩义市发展和改革委员会关于巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2023〕15号）。

本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书（用字第410181202300006号）。

本项目已经纳入河南省 2023 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）。

4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目专项债券具体申请使用计划如下表所示：

债券发行计划表

表 5-1 单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2024 年	7000.00	7 年期
2025 年	7500.00	7 年期
合计	14500.00	

本项目 2024 年使用专项债券 7000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 7500.00 万元，债券期限为 7 年；

本项目计划申请使用债券资金总额 14500.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 7000.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

5.3 发行场所

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，当地政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 47500.00 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目征拆后腾出可出让土地 320.00 亩，其中住宅用地 90.00 亩，商业用地 230.00 亩。

根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，本项目所在地及周边市场上近年商业用地出让情况如下表：

巩义市近期土地出让收入价格表（商业用地）

表 6-1 单位：万元

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	二十里铺村(2022-262)	3447.77	商业用地	1991.00	384.99	2023/1/13
2	常庄村（2022-263）	2202.18	商业用地	1284.00	388.71	2023/1/13
3	北山口镇东门村（2018-122）	5269.37	商业用地	1146.00	144.99	2022/9/21
4	北山口镇东门村（2018-123）	61614.86	商业用地	13401.00	145.00	2022/9/21
5	芝田镇芝田村（2021-011）	1397.42	商业用地	312.00	148.85	2021/7/30
6	回郭镇向阳村（2019-018）	3644.00	商业用地	830.00	151.85	2020/10/28
7	南环路北，紫荆路绿地东（2019-160）	3390.12	商业用地	1475.00	290.06	2020/10/28
8	北山口镇白河村（2019-020）	3679.78	商业用地	1375.00	249.11	2020/10/28
9	北山口镇铁匠炉村（2019-016）	2583.44	商业用地	935.00	241.28	2020/10/28

巩义市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

表 6-2 单位：万元

序号	地址	面积（m²）	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	洛书路东，和谐西路南(2022-248)	30381.04	住宅用地	13488.00	295.98	2022/11/28
2	北山口镇东门村（2018-125）	37379.92	住宅用地	9813.00	175.01	2022/9/10
3	北山口镇东门村（2018-136）	19257.47	住宅用地	5056.00	175.03	2022/9/21
4	洛书路西，迎宾路道路绿线南（2022-067）	41362.33	住宅用地	18643.00	300.48	2022/6/29
5	杜甫路绿线西、人民路绿线北（2021-008）	16246.63	住宅用地	5842.00	239.72	2022/1/24
6	政通路北、规划道路 11 东（2021-004）	26614.9	住宅用地	12380.00	310.10	2021/11/30
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南（2019-121）	61839.92	住宅用地	28385.00	306.01	2021/5/31
8	北山口镇北山口村（2020-069-1）	43659.96	住宅用地	12930.00	197.44	2020/11/27
9	北山口镇北山口村（2020-070-1）	30018.21	住宅用地	8350.00	185.44	2020/12/2

本项目位于北山口镇，可出让商业用地 230.00 亩、住宅用地 90.00 亩，根据上表，项目周边商业

和住宅用地价格在起伏中呈上涨趋势，考虑到项目紧邻城区，用地稀缺性依然存在且近年周边商业用地出让价格在 144.99 万元/亩以上，周边住宅用地出让价格在 175.01 万元/亩以上，出于谨慎性原则，保守测算，本项目商业用地出让价格按照 140.00 万元/亩进行测算，住宅用地出让价格按照 170.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 47500.00 万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算表

表 6-3 单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	总收入（万元）	47500.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
1	住宅用地出让收入（万元）	15300.00	5100.00	5100.00	5100.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	90.00	30.00	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00
	单价（万元/亩）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
2	商业用地出让收入（万元）	32200.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	8400.00	16800.00
	面积（亩）	230.00	0.00	0.00	0.00	50.00	60.00	120.00
	单价（万元/亩）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 14500.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 7000 万元，债券期限为 7 年；

2025 年拟申请使用债券 7500 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 4060.00 万元，其中，计入建设期利息 860.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 3200.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表 6-4 单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融 资本金累计			7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00
2	本年新增债 券融资	14500.00	7000.00	7500.00	0.00	0.00					
3	应计债券利 息	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
3.1	建设期利息	860.00	0.00	280.00	580.00						
3.2	经营期利息	3200.00				580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
4	债券还本付 息	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00
4.1	债券还本	14500.00								7000.00	7500.00
4.2	债券利息支 付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
5	年末债券融 资本金累计		7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00	0.00

(2) 土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 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) 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)，按土地出让总收入的 3%计提。

4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）文件规定，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 20 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

7) 教育资金：土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性安居工程资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费） $\times$ 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-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性安居工程资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费） $\times$ 10%

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

（3）总成本

经估算，项目运营期内，总成本费用为16994.94万元，其中财务费用即利息支出合计为3200.00万元，土地出让计提的各项基金合计为13794.93万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表 6-5 单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	1425.00	153.00	153.00	153.00	210.00	252.00	504.00
2	国有土地收益基金	950.00	102.00	102.00	102.00	140.00	168.00	336.00
3	保障性安居工程资金	1425.00	153.00	153.00	153.00	210.00	252.00	504.00
4	土地出让业务费	950.00	102.00	102.00	102.00	140.00	168.00	336.00
5	农业土地开发资金	192.00	18.00	18.00	18.00	30.00	36.00	72.00
6	新增建设用地有偿使用费	426.68	40.00	40.00	40.00	66.67	80.00	160.01
7	教育资金	4213.13	453.20	453.20	453.20	620.33	744.40	1488.80
8	农田水利建设资金	4213.13	453.20	453.20	453.20	620.33	744.40	1488.80
9	土地出让计提的各项基金	13794.94	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	4889.61
10	财务费用	3200.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
11	总成本费用	16994.94	2054.40	2054.40	2054.40	2617.33	3024.80	5189.61

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 30505.06 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表 6-6 单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	47500.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	16994.94	2054.40	2054.40	2054.40	2617.33	3024.80	5189.61
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	30505.06	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	5375.20	11610.39
6	弥补以前亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	30505.06	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	5375.20	11610.39
10	息税折旧摊销前利润	33705.06	3625.60	3625.60	3625.60	4962.67	5955.20	11910.39

6.5 项目收益

(1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 33705.06 万元。本息覆盖倍数为 1.82 倍。

项目收益表

表 6-7 单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	5100.00	1474.40	3625.60
2028 年	5100.00	1474.40	3625.60
2029 年	5100.00	1474.40	3625.60
2030 年	7000.00	2037.33	4962.67
2031 年	8400.00	2444.80	5955.20
2032 年	16800.00	4889.61	11910.39
合计	47500.00	13794.94	33705.06
本息合计	18560.00		
本息覆盖倍数	1.82		

(2) 偿债计划

本项目中，2024 年使用 7 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 7500.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期利息来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-8 单位：万元

项目	合计	建设期			运营期					
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

年初债券融资 本金累计		0.00	7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00
本年新增债券 融资	14500.00	7000.00	7500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年还本付息	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00
债券还本	14500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	7500.00
债券利息支付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
年末债券融资 本金累计		7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00	0.00

（3）敏感性分析（偿债能力分析）

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

敏感性分析表

表 6-9 单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	30334.55	32019.81	33705.06	35390.31	37075.57
债券还本付息额（万元）	18560.00	18560.00	18560.00	18560.00	18560.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.63	1.73	1.82	1.91	2.00

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.73 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.63 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 72016.70 万元，累计资金流出 56091.64 万元，累计现金结余 15925.06 万元。本项目全部 14500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15925.06 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 6-10 单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	33705.06	0.00	0.00	0.00	3625.60	3625.60	3625.60	4962.67	5955.20	11910.39
1.1	现金流入	47500.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
1.1.1	专项收入	0.00									
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销项税额	0.00									
1.1.4	土地出让收入	47500.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
1.2	现金流出	13794.94	0.00	0.00	0.00	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	4889.61
1.2.1	经营成本	0.00									
1.2.2	增值税进项税额	0.00									
1.2.3	税金及附加	0.00									
1.2.4	增值税	0.00									
1.2.5	所得税	0.00									
1.2.6	土地出让计提的各项基金	13794.94	0.00	0.00	0.00	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	4889.61

2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-23736.70	-8100.00	-7920.00	-7716.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	23736.70	8100.00	7920.00	7716.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	23596.70	8100.00	7920.00	7576.70						
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	140.00			140.00						
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	5956.70	8100.00	7920.00	7636.70	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00	-7580.00	-7800.00
3.1	现金流入	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70						
3.1.1	项目资本金投入	10016.70	1100.00	700.00	8216.70						
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	14500.00	7000.00	7500.00	0.00						
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	市场化融资	0.00									
3.2	现金流出	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00
3.2.1	债券利息支付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
3.2.2	债券发行费用	0.00									
3.2.3	偿还债券本金	14500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	7500.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00									
3.2.5	市场化融资付息	0.00									
4	净现金流量（1+2+3）	15925.06	0.00	0.00	-80.00	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	-1624.80	4110.39
5	累计盈余资金			0.00	-80.00	2965.60	6011.20	9056.80	13439.47	11814.67	15925.06

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：**项目已开始前期准备工作**，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。**债券的偿债资金来源主要是土地出让**

收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《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）等规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申

报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由本级财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中

央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第十章事前绩效评估情况

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

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东
区）收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：巩义市大峪沟镇人民政府

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局

目 录

摘 要	4
第一章 项目概况	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目性质	5
1.4 建设地点	5
1.5 建设规模及内容	6
1.6 建设期	8
1.7 项目总投资	8
1.8 主管部门责任	8
1.9 项目主体及运作模式	8
(1) 项目主体	8
(2) 项目建设模式	9
(3) 项目运作模式	9
第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划	10
2.1 符合国家发展规划和大政方针	10
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	14
第三章 社会经济效益分析	18
3.1 社会效益分析	18
3.2 经济效益分析	20
3.3 生态效益分析	20
3.4 本项目具有显著的公益性	21
第四章 项目投资估算及资金筹措方案	21
4.1 投资估算编制依据及原则	21
4.2 估算范围	22
4.3 投资估算	22
4.4 资金筹措计划	25
4.5 资金使用计划	25
4.6 专项债券资金使用合规性	26
4.7 项目手续办理情况	27
4.8 项目建设方案	27
4.9 项目资金保障措施	33
第五章 项目专项债券融资方案	34
5.1 编制依据	34
5.2 债券申请使用计划	36
5.3 发行场所	36
5.4 品种和数量	36
5.5 时间安排	36

5.6 上市安排	36
5.7 兑付安排	36
5.8 发行款缴纳	37
5.9 专项债券投资者保护措施	37
第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析	37
6.1 预期收入	37
6.2 预期成本	44
(1) 财务费用	44
(2) 土地出让成本	45
(3) 总成本	47
6.3 相关税费	48
6.4 项目损益	48
6.5 项目收益	49
(1) 本息覆盖倍数	49
(2) 偿债计划	49
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	50
6.6 资金测算平衡分析	51
6.7 其他事项说明	53
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	54
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	54
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	54
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	55
第八章 还款保障情况	56
8.1 还款责任及保障	56
8.2 项目资产管理	56
8.3 项目收入管理	56
8.4 资金管理方案	57
第九章 信息披露计划	58
第九章 事前绩效评估情况	58

摘 要

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。**本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2022 年河南省棚户区改造计划**，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

本项目计划 2022 年 6 月开工，项目总投资为 10820.33 万元，其中资本金 2420.33 万元，占总投资的 22.37%，计划发行专项债券融资 8400.00 万元，占总投资的 77.63%。本项目 2023 年申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 3400.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 8400.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 5000.00 万元，本次申请使用债券资金 1400.00 万元。

本项目收入来源土地出让收入。本项目预计可实现总收入 23638.50 万元，全部为政府性基金收入。

本项目全部 8400.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5855.25 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

（2）项目业主

巩义市大峪沟镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	11410181005312230M
机构名称	巩义市大峪沟镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市大峪沟镇政通街 17 号
负责人	王一飞
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市大峪沟镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于河南省巩义市。

本项目属于异地安置，安置区东至海上桥村二组，西至海上桥村馨海家园，南至广亚路，北至海上桥村二组。规划总占地面积为 21079.76 m²（约合 31.62 亩）。

1.5 建设规模及内容

（1）建设规模

本项目征收范围位于海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南。涉及征收 237 户，征收房屋建筑面积约 34602 m²，全部为住宅。征收区域占地面积 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业用地 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 1533.6 亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积 21079.76 m²（约合 31.62 亩）其中：建筑占地面积 4188.00 m²，绿地面积 5277.29 m²，道路及硬化面积 11614.47 m²。

项目总建筑面积 28591.47 m²，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积 27825.33 m²，配套服务用房建筑面积 766.14 m²。建筑密度 19.87%，容积率 1.36，绿地率 25.03%，机动车停车位 152 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 597 个，全部为地上停车位。项目建成后，可提供安置房 330 套，可安置人数 1056 人。

（2）建设内容

1）建筑工程

本项目建设内容包括 3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构的住宅楼，1 栋 2F 框架结构的配套服务用房。

2) 设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备。

3) 公用及辅助工程

包括项目入口道路、地块内道路及硬化、绿化工程、围墙、大门等，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。。

主要建设内容一览表

表格 1

单位：万元

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	m ²	21079.76	约合 31.62 亩
2	总建筑面积	m ²	28591.47	
2.1	地上建筑面积	m ²	28591.47	
2.1.1	住宅	m ²	27825.33	3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构
2.1.2	配套服务用房	m ²	766.14	
①	居家养老服务设施	m ²	200.00	大于 30 m ² /百户，且不小于 200 m ²
②	社区综合服务用房	m ²	200.00	大于 40 m ² /百户，且不小于 200 m ²
③	物业管理用房	m ²	115.00	3000 人以下社区，大于 40 m ² /百户
④	便民店	m ²	114.80	
⑤	门卫	m ²	16.00	
⑥	消防控制室	m ²	67.02	
⑦	公厕	m ²	53.32	
3	建筑基底面积	m ²	4188.00	
4	容积率	—	1.36	
5	建筑密度	%	19.87	
6	绿地率	%	25.03	以本地快控制性详细规划批复指标为准
7	绿化面积	m ²	5277.29	
8	道路及硬化	m ²	11614.47	
9	总户数	户	330	
10	总人口	人	1056	户均 3.2 人
11	机动车停车位	个	152	
11.1	地上车位	个	152	
12	非机动车停车位	个	597	
12.1	地上停车位	个	597	

1.6 建设期

本项目计划 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 10820.33 万元，其中，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，占 18.54%；预备费 503.83 万元，占 4.66%；建设期债券利息 400.00 万元，占 3.70%。

1.8 主管部门责任

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

1.9 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市大峪沟镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专

用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市大峪沟镇人民政府。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一件事情接着一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度：

(1) 多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

(2) 确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

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

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

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展：

(1) 赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业

界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

（2）建立规范的地方政府举债融资机制。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

（3）加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好相关监管工作。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）提出：

（1）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制2015-2017年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建设。依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体

安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

（2）构建多元化棚改实施主体。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接棚改任务。各地原融资平台公司可通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接棚改任务。原融资平台公司转型改造后举借的债务实行市场化运作，不纳入政府债务。政府在出资范围内依法履行出资人职责，不对原融资平台公司提供担保。

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

2019年3月，政府工作报告明确指出，要坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务

覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程等重大项目建设。

2020年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中明确提出要实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网

结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

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

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

进一步加强信息公开力度，切实保障群众权益；加强与各类新闻媒体的交流与互动，确保不发生舆情隐患。

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

2021 年 3 月，《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划》（豫保安居办〔2021〕1 号）。本次共下达城市棚户区改造计划项目 136 个，计划新开工安置住房 119690 套。

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号）指出要追加棚改计划规模。本次共追加下达城市棚户区改造计划项目 139 个，计划新开工棚改安置住房 31.32 万套（含货币化安置 11.28 万套）。本次下达的城市棚户区改造项目列入全省 2022 年棚改计划，享受棚改各项优惠政策，可按规定申请发行棚改专项债券和金融机构贷款。

《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要以“三项工程、一项管理”为抓手，加快实施城市更新行动。持续推动城市道路综合改造工程，按照“两优先、两分离、两贯通、一增加”城市道路建设理念和“微改造”

要求，高标准完成“一环十横十纵”城市道路综合改造，分步推进区级支小路网改造，继续开展城市道路及沿街立面改造。持续推动老旧小区综合改造工程。

《巩义市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要实施老城区更新改造计划，重点开展以城市道路、老旧小区、城乡结合部为主体的综合改造工程，加强公共服务配套、完善“城市家具”。打通光明东路、广陵路等断头路，东西向延伸人民路、中原西路，提升改造杜甫路，加大新老城区联通效率。推动道路、楼院、市域共同提升，建设生活舒适、服务方便、安全绿色的人居环境。实施燃气、热力、供水、路灯等设施建设及老旧管网改造，提升综合承载力。开展城市居住社区建设补短板行动，完善社区综合服务设施，建设社区活动中心、公益停车场、电动车充电站和电子书屋。科学规划社区空间和公共资源，开展城市社区“小游园、微绿地”建设，实现“300米见绿、500米见园”。

《巩义市人民政府关于印发巩义市城中村改造（合村并城）管理办法（暂行）的通知》（巩政〔2017〕8号）提出，为进一步完善城市功能，改善人居环境，提升城市品位，加快新型城镇化进程，依法规范城中村改造（合村并城）工作秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等有关规定，结合巩义市实际，制定优惠政策如下：

对城中村改造（合村并城）安置房和社区公共用房、集体经济组织经营用房，减半收取涉及的行政事业性收费、经营服务性

收费和城市基础设施配套费。安置开发比以内的配套商品房和非营利性公共事业用房建设时，享受安置房相关优惠政策。

涉及城中村改造（合村并城）的土地按规定出让后，其收支全额列入基金预算。在支出预算安排顺序上，先按照土地出让总价款的 25% 部分作为土地储备开发资金，专项用于上缴省级收入及提取各项基金等支出；其余 75% 部分作为城中村改造（合村并城）专项资金，专项用于城中村改造（合村并城）过程中的征地拆迁补偿、过渡安置、搬迁费及安置房建设、社区配套公用设施和基础设施建设等。城中村改造（合村并城）专项资金由各镇（街道）向市政府提出申请，市政府批复同意后，市财政按照工程进度拨付各镇（街道）监管使用，安置房通过竣工验收后必须拨付完毕。对拆迁补偿等需要在土地出让前安排的支出，可采取预拨清算方式管理，待土地出让后在城中村改造（合村并城）专项资金中予以扣除。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活土地资源并节约集约利用，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。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用

原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

（2）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。项目建成后，可大大缓解了海上桥村居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

（3）项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径，房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（4）推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量

的管理人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

3.2 经济效益分析

（1）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。本项目的建设，可以加快巩义市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

（2）提升城市形象。本项目将遵照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对项目区域的面貌改善效用巨大，为巩义市经济社会持续快速发展奠定了基础。

（3）项目的建设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，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

3.3 生态效益分析

通过项目的实施，项目区将被改造为布局合理、配套齐全、

人居环境优良的城市新社区，极大的改善当地居民的生产、生活条件，美化城市环境，也便于污水和固体废弃物的统一处理，有利于生态环境的治理保护。项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围环境相容。

3.4 本项目具有显著的公益性

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

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算编制依据及原则

- (1)《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- (2)《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- (3)《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (4)《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (5)《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- (6)《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- (7)《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (8)《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23号文）；
- (9)《郑州市建设工程造价指标》（2022年第一季度）；

(10) 河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

本项目建设投资估算范围为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

4.3 投资估算

（1）项目总投资

本项目总投资为 10820.33 万元，其中，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，占 18.54%；预备费 503.83 万元，占 4.66%；建设期债券利息 400.00 万元，占 3.70%。

投资构成表

表格 2

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	10420.33	96.30%
1	工程费用	7910.41	73.11%
2	工程建设其他费用	2006.09	18.54%
3	预备费	503.83	4.66%
二	建设期利息	400.00	3.70%
1	建设期债券利息	400.00	3.70%
三	总投资	10820.33	100.00%

投资估算明细表

表格 3

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
一	工程费用	6002.20	1315.21	593.00		7910.41	m²			
1	主体工程	5440.04	857.74	0.00		6297.78	m²	28591.47		
1.1	地上建筑	5440.04	857.74	0.00		6297.78	m²	28591.47		
1.1.1	住宅	5286.81	834.76			6121.57	m²	27825.33	2200.00	3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构
(1)	建筑工程	4730.31				4730.31	m²	27825.33	1700.00	
(2)	装饰工程	556.51				556.51	m²	27825.33	200.00	
(3)	安装工程		834.76			834.76	m²	27825.33	300.00	
1.1.2	配套服务用房	153.23	22.98			176.21	m²	766.14	2300.00	
(1)	建筑工程	122.58				122.58	m²	766.14	1600.00	
(2)	装饰工程	30.65				30.65	m²	766.14	400.00	
(3)	安装工程		22.98			22.98	m²	766.14	300.00	
2	设备购置			593.00		593.00				
2.1	电梯			360.00		360.00	部	18.00	200000.00	
2.2	变配电设备			100.00		100.00	套	2.00	500000.00	
2.3	给排水及消防设备			50.00		50.00	套	1.00	500000.00	含生活水泵、水箱、消防泵等
2.4	燃气设备			33.00		33.00	户	330.00	1000.00	
2.5	热力设备			50.00		50.00	套	1.00	500000.00	
3	公用及辅助工程	562.16	457.46			1019.63				
3.1	道路及硬化工程	348.43				348.43	m²	11614.47	300	含路灯
3.2	绿化工程	63.33				63.33	m²	5277.29	120	含景观装饰
3.3	围墙	46.40				46.40	延米	580.00	800	
3.4	标识系统	20.00				20.00	套	1.00	200000	
3.5	大门	30.00				30.00	个	2.00	150000	
3.6	室外综合管网		457.46			457.46	m²	28591.47	160	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
3.7	入口道路	54.00				54.00	m	150	3600	

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
二	工程建设其他费用				2006.09	2006.09				
1	安置区土地费用				1479.80	1479.80				
1.1	土地出让金				1422.88	1422.88	亩	31.62	450000.00	按照业主提供数据以 45.00 万元每亩计入
1.2	契税				56.92	56.92	土地出让金的 4%	1422.88	0.04	
2	项目建设管理费				78.12	78.12	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	9184.51	0.85%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				37.97	37.97	工程费用	7910.41	0.48%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				148.22	148.22	工程费用	7910.41	1.87%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				109.25	109.25	工程费用	7910.41	1.38%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				13.93	13.93	工程费用	7910.41	0.18%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费用				26.37	26.37	工程费用	7910.41	0.33%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				34.08	34.08	建安工程费用	7317.41	0.71%	豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				7.91	7.91	工程费用	7910.41	0.10%	参照建标〔2007〕164 号文计入
10	场地准备及临时设施费				39.55	39.55	工程费用	7910.41	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
11	工程保险费				23.73	23.73	工程费用	7910.41	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				7.15	7.15	总建筑面积	28591.47	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	基本预备费				503.83	503.83	万元			
四	建设期利息				400.00	400.00	债券融资	8400.00	4.00%	
五	项目总投资	6002.20	1315.21	593.00	2909.92	10820.33				

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 10820.33 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 2420.33 万元，占总投资的 22.37%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 8400.00 万元，占项目资金筹措总额的 77.63%。

根据资金使用计划，本项目 2023 年已申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 3400.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 8400.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 5000.00 万元，本次申请使用债券资金 1400.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4.5 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 164.68 万元，2023 年计划投资

6064.68 万元，2024 年计划投资 500.00 万元，2025 年计划投资 4090.97 万元。

本项目资本金 2420.33 万元，其中 400.00 万元用于支付建设期债券利息，2020.33 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表格 4

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97
2	建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00
二	资金筹措	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	发行债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
2	资本金	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97
2.1	用于项目投资	2020.33	164.68	1064.68	300.00	490.97
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00

4.6 专项债券资金使用合规性

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

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]53 号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第 410181202200011）。

根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函[2022]2 号））

4.8 项目建设方案

1. 建筑做法

墙体：建筑外墙采用 200 厚加气混凝土砌块，室内部分隔墙采用 200（100）厚加气混凝土砌块。外墙饰面以 GRC 外饰材料、真石漆，住宅楼以仿石材面砖、真石漆。

屋面：采用平屋面，设防水及保温材料。

楼地面：配套服务用房采用地砖铺地，根据需要设各种档次；住宅考虑地砖铺地，先做毛地面预留，交工前与住户协商后完成施工。内墙面：配套服务用房墙面局部采用陶瓷面砖贴面，其余

为乳胶漆罩面。住宅考虑乳胶漆罩面，先做毛墙面预留，交工前与住户协商后完成施工。

顶棚：同内墙面。

外装修：用外墙面砖，以大麦彩色为基本色调，局部采用白色、橙色外墙涂料公用工程。

内装修：参照保障性住房装修标准，达到竣工验收条件。具体以下阶段设计方案装修标准为准。

防水：住宅屋面、配套用房屋面按一级防水标准进行防水设计。

2. 建筑节能

本项目各项指标均满足《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求。

(1)屋面采用 50 厚泡沫混凝土保温板， $K=0.042-0.048W/(m^2.K)$ ；

(2)外墙做 70 厚岩棉板保温层， $K=0.54W/(m^2.K)$ ，满足 $K \leq 0.60 W/(m^2.K)$ 的设计要求；

(3)南向外门窗和玻璃幕墙采用热反射镀膜中空玻璃，传热系数 ≤ 3.0 ，遮阳系数不做要求；

(4)东、西、北向外门窗和玻璃幕墙采用浅灰色透明中空玻璃，传热系数 ≤ 3.0 ，遮阳系数不做要求。

3. 无障碍设计

(1)设计依据

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）。

(2) 设计方案

为建设无障碍环境，确保行动不便者能方便、安全使用场地内道路和建筑物。道路及建筑物的相应设施，符合乘轮椅者、拄盲杖者及使用助行器者的通行与使用要求，符合国家现行的有关强制性标准的规定。

1) 道路

居住区各级道路的人行道纵坡道不宜大于 2.5%。在人行道路面有高差需要设台阶时，应同时设轮椅坡道，并要求在一侧或两侧设扶手。

2) 住宅楼

住宅楼入口、入口平台、候梯厅、公共走道的设计应方便乘轮椅者的出行。

3) 公共服务设施

①公共服务建筑的主要入口有地面高差时，必须要修建方便轮椅通行和进出的无障碍坡道，为方便残疾人和老年人出行。

②公共服务入口大厅及通道的地面要平整而不能光滑。

③设有电梯的公共服务设施要适合乘轮椅和视觉残疾人使用；设有楼梯的公共服务设施要适合拄拐杖残疾人和老年人使用；设有公共电话、查询、饮水器、服务台、自动售物等设施的高度，要适合乘轮椅者使用。

④所有的公共建筑均设有无障碍卫生间，公共厕所的入口到

室内要全方位的安排无障碍设施，如入口坡道，轮椅可回旋的通道，轮椅可进入的厕位及安全抓杆，小便器安全抓杆，洗手盆安全抓杆等。

4) 公共绿地

①公共绿地的入口与通路及休息凉亭等设施的平面应平缓防滑；地面有高差时，应设轮椅直经坡和扶手。

②在休息座椅旁应设轮椅停留位置。

③公共绿地入口地段应设盲道，绿地内的台阶、坡道和其他无障碍设施的位置应设提示盲道。

5) 停车位

①距建筑入口最近的停车位置，应划为残疾人专用停车车位。

②残疾人停车车位的地面应平整、坚固和不积水，地面坡度不应大于 1:50。

③停车车位的一侧，应设宽度不小于 1.20m 的轮椅通道，应使乘轮椅者从轮椅通道直接进入人行通道到达建筑入口。

④停车车位的地面，应涂有停车线、轮椅线和无障碍标志，在停车车位的尽端宜设无障碍志牌。

⑤项目遵照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）执行，在地面机动车停车位中均留有无障碍停车位，地面无障碍停车位均按照不少于总停车位的 2%进行配建。

6) 无障碍电梯

①无障碍电梯候梯厅深度 1.80m，电梯门洞净宽 1.10m，按

钮高度 0.90m；在每层电梯口应安装楼层标志，电梯口应有提示。

②无障碍电梯轿厢深度 1.4m；在轿厢正面和侧面应设 0.80m 高的扶手，轿厢侧面 0.9m 处至顶部应安装镜子，轿厢上，下运行及到达应有清晰显示和报层音响。

4. 结构设计

（1）主要结构参数

结构设计使用年限：50 年。

建筑结构安全等级：本工程为居住区建设，住宅及配套服务用房等建筑结构安全等级均为二级。

地面粗糙度类别：B 类。

建筑抗震设防：根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）规定：该区为设计地震第二组，抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g。建筑抗震设计时，在保证安全可靠的前提下，节约结构造价、降低成本，本项目住宅、配套服务用房建筑抗震设防标准为标准设防类。

屋面防水等级：一级。

地基基础设计等级：本项目拟建住宅楼地基基础设计等级为乙级，配套服务用房地基基础设计等级为丙级。

（2）结构荷载选值

住宅楼：走廊、楼梯均布活荷载标准值：3.5kN/m²，阳台、卫生间楼面均布活荷载标准值：2.5kN/m²；住宅均布活荷载标准值：2.0kN/m²；厨房餐厅均布活荷载标准值：4.0kN/m²。

配套服务用房楼面均布活荷载标准值：3.5kN/m²。

消防疏散楼梯楼面均布活荷载标准值：3.5kN/m²。

空调机房、电梯机房、通风机房楼面均布活荷载标准值：
7.0kN/m²。

上人屋面均布活荷载标准值：2.0kN/m²，不上人屋面均布活
荷载标准值：0.5kN/m²。

基本风压：0.45kN/m²（50 年一遇）。

基本雪压：0.40kN/m²（50 年一遇）。

（3）结构材料

1）混凝土

强度等级：C30~C40。

2）钢筋、钢材

HPB300 级；HRB335 级；HRB400 级。

3）砌块和砂浆

建筑物±0.000 以下砌体采用 MU10 蒸压灰砂砖，砂浆采用
M7.5 水泥砂浆。±0.000 以上砌体采用 MU10 蒸压灰砂多孔砖，
砂浆采用 M7.5 混合砂浆。框架结构填充墙采用加气混凝土砌块。

（4）主体结构型式

1）结构形式的选择

本项目住宅楼推荐采用框架剪力墙结构；配套服务用房推荐
采用框架结构。所有建筑楼板均采用现浇钢筋混凝土楼板。

2）抗震设防

本项目住宅楼建筑结构安全等级为二级，抗震等级为二级，抗震设防类别不低于丙类；配套服务用房为多层建筑，建筑结构安全等级为二级，抗震等级为三级，抗震设防类别不低于丙类。

（5）地基基础型式

本项目住宅楼地基基础设计为乙级，配套服务用房地基基础设计为丙级。本项目住宅建筑地基基础采用筏板基础，地基处理采用桩基方案。

具体地基基础的具体设计应根据岩土工程勘察报告、场地的地震危险性作综合评价，正确确定地基承载力。

4.9 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

财政部门。

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

合实际制定当地债务风险应急处置预案。

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目专项债券具体申请使用计划如下表所示：

债券发行计划表

表格 5

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2023 年	5000.00	7 年期
2025 年	3400.00	7 年期
合计	8400.00	

本项目计划申请使用债券资金总额 8400.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 5000.00 万元，本次申请使用债券资金 1400.00 万元。

5.3 发行场所

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理。2023 年申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债

券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，当地政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 23638.50 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目征拆后腾出土地 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入巩义市土地市场，巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，巩义市近三年住宅用地出让情况

如下表：

巩义市近三年住宅用地出让情况

表格 6

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	政通路北、规划道路 11 东	26614.9	住宅用地	70 年	12380	310.10	2021 年 11 月
3	政通路学校西、规划道路 11 南	7037.39	住宅用地	70 年	3275	310.25	2021 年 11 月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70 年	20110	314.80	2021 年 11 月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70 年	6890	305.16	2021 年 10 月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70 年	3230	52.38	2021 年 7 月
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70 年	28385	306.01	2021 年 5 月
8	政通路南、规划道路 11 东	24360.86	住宅用地	70 年	11795	322.79	2021 年 4 月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70 年	23720	306.16	2021 年 1 月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70 年	30395	360.32	2020 年 12 月
11	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70 年	9385	315.13	2020 年 11 月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70 年	10550	315.10	2020 年 11 月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70 年	10950	248.54	2020 年 11 月
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
17	青龙山东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70 年	12260	408.59	2020 年 10 月
19	富源路道路绿线西、平安东路北	38882.20	住宅用地	70 年	10677	183.07	2020 年 10 月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70 年	3422	46.81	2020 年 10 月
21	青龙山东、人和路南	35702.18	住宅用地	70 年	19150	357.59	2020 年 10 月
22	紫荆路绿线东，政通路北	17145.47	住宅用地	70 年	7571	294.38	2020 年 8 月
23	青龙山东、政通路南	32961.41	住宅用地	70 年	25120	508.07	2020 年 10 月
24	大峪沟镇韩门村	4458.83	住宅用地	70 年	354	52.93	2020 年 8 月
25	嵩山路西，杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70 年	13270	231.76	2020 年 8 月
27	青龙山东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70 年	25080	353.61	2020 年 7 月
28	金牛山东、苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70 年	26120	336.07	2020 年 6 月
29	纺织路西，和谐路北	52640.15	住宅用地	70 年	17300	219.10	2020 年 6 月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70 年	27217	321.23	2020 年 5 月
31	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70 年	20150	290.00	2019 年 12 月
32	外沟东路南，长丰南路东	62325.39	住宅用地	70 年	11205	119.85	2019 年 12 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
33	洛书路东，留余街北	36999.84	住宅用地	70 年	17205	310.00	2019 年 12 月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70 年	8600	132.75	2019 年 12 月
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70 年	12881	130.13	2019 年 12 月
36	站街镇东镇村、集沟村	27256.12	住宅用地	70 年	2216	54.20	2019 年 11 月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70 年	824	45.46	2019 年 11 月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730.00	住宅用地	70 年	854	53.06	2019 年 11 月
39	河图路以东，和谐路以北	15346.94	住宅用地	70 年	6772	294.17	2019 年 10 月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70 年	894	46.75	2019 年 9 月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70 年	11891	218.62	2019 年 9 月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70 年	12201	213.17	2019 年 9 月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70 年	7750	227.03	2019 年 9 月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70 年	433	46.99	2019 年 8 月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70 年	12638	164.94	2019 年 7 月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70 年	20150	212.29	2019 年 7 月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70 年	22510	300.02	2019 年 6 月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70 年	1861	26.00	2019 年 5 月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70 年	1234	26.00	2019 年 5 月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70 年	625	26.01	2019 年 5 月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70 年	1343	26.00	2019 年 5 月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70 年	10035	140.00	2019 年 3 月

根据上表，巩义市近三年住宅用地平均出让价格为 223.60 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 52.93 万元/亩。本项目住宅用地 155.55 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，巩义市近三年商业用地出让情况如下表：

巩义市近三年商业用地出让情况

表格 7

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	新中镇峡谷村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2022 年 4 月
2	中原西路北、紫荆路西	17578.37	商务金融用地	40	4303	163.19	2021 年 12 月
3	白云山路西，健康路北	41631.1	旅馆用地	40	12475	199.77	2021 年 12 月
4	夹津口镇卧龙村	2339.52	娱乐用地	40	93	26.50	2021 年 1 月
5	芝田镇芝田村	1397.42	零售商业用地	40	312	148.85	2021 年 1 月
6	小关镇水道口村	2822.86	餐饮用地	40	148	34.95	2021 年 1 月
7	康店镇康北村、康南村	7942.52	零售商业用地	40	785	65.89	2021 年 1 月
8	河洛镇神南村、神北村	62828.38	旅馆用地	40	5160	54.75	2021 年 1 月
9	河洛镇神北村	30801.2	零售商业用地	40	2540	54.98	2021 年 1 月
10	河洛镇蔡沟村、五龙村	77096.7	旅馆用地	40	7630	65.98	2020 年 11 月
11	河洛镇古桥村、庙门村	12359.57	娱乐用地	40	1220	65.81	2020 年 11 月
12	白沙片区	16592.25	餐饮用地	40	2175	87.39	2020 年 10 月
13	白沙片区	23355.63	餐饮用地	40	3110	88.77	2020 年 10 月
14	北山口镇东门村	3890.37	餐饮用地	40	417	71.46	2020 年 10 月
15	北山口镇东门村	3272.59	餐饮用地	40	322	65.60	2020 年 10 月
16	河洛镇蔡沟村	3391.31	零售商业用地	40	760	149.40	2020 年 10 月
17	回郭镇向阳村	3644.00	零售商业用地	40	830	151.85	2020 年 10 月
18	北山口镇白河村	3679.78	零售商业用地	40	1375	249.11	2020 年 10 月
19	北山口镇铁匠炉村	2583.44	零售商业用地	40	935	241.28	2020 年 10 月
20	南环路北，紫荆路绿地东	3390.12	零售商业用地	40	1475	290.06	2020 年 10 月
21	新中镇茶店村、新中村	4623.98	零售商业用地	40	765	110.29	2020 年 10 月
22	杜甫路街道里沟村	3218.73	零售商业用地	40	1325	274.44	2020 年 10 月
23	大峪沟镇海上桥村	5886.91	零售商业用地	40	486	55.04	2020 年 10 月
24	大峪沟镇海上桥村	6999.65	零售商业用地	40	630	60.00	2020 年 10 月
25	大峪沟镇海上桥村	17778.81	零售商业用地	40	1467	55.01	2020 年 10 月
26	河洛镇古桥村	82506.56	其他商服用地	40	6840	55.27	2020 年 9 月
27	夹津口镇卧龙村公川村	38308.19	旅馆用地	40	1265	22.01	2020 年 9 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
28	站街镇集沟村	9229.35	零售商业用地	40	830	59.95	2020年8月
29	夹津口镇卧龙村	6411.20	旅馆用地	40	212	22.04	2020年10月
30	孝义街道孝南村	104792.57	批发市场用地	40	9467	60.23	2019年12月
31	新中镇峡峪村	1666.51	零售商业用地	40	64.5	25.80	2019年11月
32	新中镇峡峪村	4131.51	零售商业用地	40	157	25.33	2019年11月
33	新中镇峡峪村	446.86	零售商业用地	40	17	25.36	2019年11月
34	新中镇老庙村	2757.08	零售商业用地	40	108	26.11	2019年11月
35	新中镇峡峪村	485.70	零售商业用地	40	19	26.08	2019年11月
36	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2019年11月
37	新中镇老庙村	3486.82	零售商业用地	40	135.5	25.91	2019年11月
38	新中镇峡峪村	1000.86	零售商业用地	40	38	25.31	2019年11月
39	新中镇峡峪村	341.76	零售商业用地	40	13	25.36	2019年11月
40	新中镇峡峪村	668.02	零售商业用地	40	26	25.95	2019年11月
41	河图路西，和谐路北	34504.28	批发市场用地	40	7714	149.04	2019年10月
42	大峪沟镇董陵村	5838.21	旅馆用地	40	417	47.62	2019年9月
43	大峪沟镇董陵村	7276.18	旅馆用地	40	515	47.19	2019年9月
44	大峪沟镇韩门村	5637.91	旅馆用地	40	393	46.47	2019年9月
45	西村镇罗口村	3096.52	零售商业用地	40	244	52.53	2019年9月
46	大峪沟镇董陵村	1612.77	旅馆用地	40	115	47.54	2019年8月
47	米河镇小里河村	31213.3	旅馆用地	40	2490	53.18	2019年8月
48	巩义市白沙片区	19035.79	旅馆用地	40	2350	82.30	2019年7月
49	巩义市白沙片区	25073.06	旅馆用地	40	3045	80.96	2019年7月
50	米河镇小里河村	3220.62	旅馆用地	40	248	51.34	2019年5月
51	米河镇小里河村	15134.54	零售商业用地	40	1203	52.99	2019年5月
52	鲁庄镇小相村	2737.16	零售商业用地	40	205.5	50.05	2019年5月
53	米河镇小里河村	796.52	旅馆用地	40	61	51.06	2019年5月
54	米河镇明月村	26967.20	旅馆用地	40	890	22.00	2019年4月
55	米河镇明月村	5583.19	旅馆用地	40	184	21.97	2019年4月
56	米河镇魏寨村	1651.55	旅馆用地	40	55	22.20	2019年4月
57	米河镇魏寨村	8011.05	旅馆用地	40	264	21.97	2019年4月
58	米河镇明月村	3847.15	旅馆用地	40	127	22.01	2019年4月
59	米河镇明月村	11293.46	旅馆用地	40	373	22.02	2019年4月
60	米河镇明月村	34127.17	旅馆用地	40	1126	22.00	2019年4月
61	米河镇明月村	25557.74	旅馆用地	40	843	21.99	2019年4月
62	米河镇明月村	2536.06	旅馆用地	40	84	22.08	2019年4月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
63	米河镇魏寨村	9533.24	旅馆用地	40	315	22.03	2019年4月
64	米河镇魏寨村	32163.65	旅馆用地	40	1061	21.99	2019年4月

根据上表，巩义市近三年商业用地平均出让价格为 67.01 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 55.01 万元/亩-60.00 万元/亩。本项目商业用地 369.75 亩，谨慎保守测算，商业用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 23638.50 万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算表

表格 8

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	总收入（万元）	23638.50	2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
2	住宅用地出让收入（万元）	6999.75	2025.00	2250.00	2724.75	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	155.55	45.00	50.00	60.55				
	单价（万元/亩）		45.00	45.00	45.00				
	价格涨幅		0.00%	0.00%	0.00%				
3	商业用地出让收入（万元）	16638.75	0.00	0.00	2250.00	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
	面积（亩）	369.75			50.00	60.00	80.00	120.00	59.75
	单价（万元/亩）				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	价格涨幅				0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 8400.00 万元,其中 2023 年申请使用债券 5000 万元,债券期限为 7 年;2025 年拟申请使用债券 3400 万元,债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付;本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00%测算,以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 2352.00 万元,其中,计入建设期利息 400.00 万元,计入经营期财务费用的债券利息共 1952.00 万元。

本项目财务费用详见下表:

项目财务费用估算表

表格 9

单位: 万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3	应计债券利息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.1	建设期利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00							
3.2	财务费用	1952.00					336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
4.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
4.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	0.00

（2）土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 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) 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），按土地出让总收入的 3%计提。

4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）文件规定，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

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

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

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

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

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

（3）总成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 9383.25 万元，其中财务费用即利息支出合计为 1952.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 7431.25 万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表格 10

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	709.15	60.75	67.50	149.24	81.00	108.00	162.00	80.66
2	国有土地收益基金	472.78	40.50	45.00	99.50	54.00	72.00	108.00	53.78
3	保障性安居工程基金	709.15	60.75	67.50	149.24	81.00	108.00	162.00	80.66
4	土地出让业务费	472.78	40.50	45.00	99.50	54.00	72.00	108.00	53.78
5	农业土地开发资金	315.18	27.00	30.00	66.33	36.00	48.00	72.00	35.85
6	新增建设用地上缴使用费	700.41	60.00	66.67	147.40	80.00	106.67	160.00	79.67
7	教育资金	2025.90	173.55	192.83	426.35	231.40	308.53	462.80	230.44
8	农田水利建设资金	2025.90	173.55	192.83	426.35	231.40	308.53	462.80	230.44
9	土地出让计提的各项基金	7431.25	636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
10	财务费用	1952.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
11	总成本费用	9383.25	972.60	1043.33	1899.91	1184.80	1467.73	1833.60	981.28

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 14255.25 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表格 11

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	23638.50	2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
2	税金及附加	0.00							
3	总成本费用	9383.25	972.60	1043.33	1899.91	1184.80	1467.73	1833.60	981.28
4	补贴收入	0.00							
5	利润总额	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
8	所得税	0.00							
9	净利润	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
10	息税折旧摊销前利润	16207.25	1388.40	1542.67	3410.84	1851.20	2468.27	3702.40	1843.47

6.5 项目收益

(1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 16207.25 万元。本息覆盖倍数为 1.51 倍。

项目收益表

表格 12

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	2025.00	636.60	1388.40
2027 年	2250.00	707.33	1542.67
2028 年	4974.75	1563.91	3410.84
2029 年	2700.00	848.80	1851.20
2030 年	3600.00	1131.73	2468.27
2031 年	5400.00	1697.60	3702.40
2032 年	2688.75	845.28	1843.47
合计	23638.50	7431.25	16207.25
本息合计	10752.00		
本息覆盖倍数	1.51		

(2) 偿债计划

2023 年申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期

限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表格 13

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
3.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
3.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	0.00

(3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

敏感性分析表

表格 14

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（即项目收益）（万元）	14586.53	15396.89	16207.25	17017.61	17827.98
债券还本付息额（万元）	10752.00	10752.00	10752.00	10752.00	10752.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66

当项目收益净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.43 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.36 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 34458.83 万元，累计资金流出 28603.58 万元，累计现金结余 5855.25 万元。本项目全部 8400.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5855.25 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.51 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表													
表格 15		单位：万元											
序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	16207.25					1388.40	1542.67	3410.84	1851.20	2468.27	3702.40	1843.47
1.1	现金流入	23638.50					2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
1.1.1	专项收入	0.00											
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00											
1.1.4	土地出让收入	23638.50					2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
1.2	现金流出	7431.25					636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
1.2.1	经营成本	0.00											
1.2.2	增值税进项税额	0.00											
1.2.3	税金及附加	0.00											
1.2.4	增值税	0.00											
1.2.5	所得税	0.00											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	7431.25					636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-10420.33	-164.68	-6064.68	-300.00	-3890.97							
2.1	现金流入	0.00											

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.2	现金流出	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97							
2.2.1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97							
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	68.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-5336.00	-136.00	-3536.00
3.1	现金流入	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97							
3.1.1	项目资本金投入	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97							
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
3.2.1	债券利息支付	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2.3	偿还债券本金	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00											
3.2.5	市场化融资付息	0.00											
4	净现金流量（1+2+3）	5855.25	0.00	0.00	0.00	0.00	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	-2867.73	3566.40	-1692.53
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1052.40	2259.07	5333.91	6849.11	3981.38	7547.78	5855.25

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：**项目已准备开工建设**，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断

不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《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）等规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章 还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审

计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由本级财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章 信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第九章 事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从

源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：登封市嵩阳街道办事处

项目主管：登封市嵩阳街道办事处

财政部门：登封市财政局

目录

第一章项目概括	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 建设地点	3
1.5 拆迁改造范围	4
1.6 建设内容和规模	4
1.7 建设期	7
1.8 项目总投资	7
1.9 项目主体及运作模式	7
(1) 项目主体	7
(2) 项目建设模式	8
(3) 项目运作模式	8
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	9
2.1 符合国家发展规划和大政方针	9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	11
第三章经济社会效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益分析	15
3.3 生态效益	16
3.4 本项目具有显著的公益性	16
第四章项目投资估算及资金筹措方案	17
4.1 投资估算范围	17
4.2 投资估算说明	17
4.2.1 投资估算依据	17
4.2.2 投资构成及估算参数	18
4.2.3 建设期利息	19
4.3 投资估算	19
4.4 资金筹措计划	24
4.5 资金使用计划	24
4.6 专项债券资金使用合规性	25
4.7 项目手续办理情况	25
4.8 项目建设方案	26
4.9 项目资金保障措施	31
第五章项目专项债券融资方案	33
5.1 编制依据	33
5.2 债券申请使用计划	34
5.3 发行场所	35

5.4 品种和数量	35
5.5 时间安排	35
5.6 上市安排	35
5.7 兑付安排	36
5.8 发行款缴纳	36
5.9 专项债券投资者保护措施	36
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	37
6.1 预期收入	37
6.2 预期成本	40
(1) 财务费用	40
(2) 土地出让成本	42
(3) 总成本	44
6.3 相关税费	46
6.4 项目损益	46
6.5 项目收益	47
(1) 本息覆盖倍数	47
(2) 偿债计划	47
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	49
6.6 资金测算平衡分析	50
6.7 其他事项说明	52
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估	53
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	53
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	58
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	59
第八章还款保障情况	61
8.1 还款责任及保障	61
8.2 项目资产管理	61
8.3 项目收入管理	61
8.4 资金管理方案	62
第九章信息披露计划	64
第十章事前绩效评估情况	64

摘要

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的实施，将从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整 and 产业结构调整，给登封市的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

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

项目总投资 48653.40 万元，其中，财政资金 14653.40 万元，占总投资的 30.12%。计划发行专项债券融资 34000.00 万元，占总投资的 69.88%。根据资金使用计划，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 34000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 13000.00 万元，2023 年使用债券资金 12500.00 万元，2024 年使用债券资金 5000 万元。本次申请使用 1000.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 75600.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入 **127693.40** 万元，累计现金流出 **113773.74** 万元，现金结余 13919.66 万元。项目预期收入

75600.00 万元，预期成本 21600.34 万元，预期收益 53999.66 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

(1) 主管部门

登封市嵩阳街道办事处。

(2) 项目业主

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

统一社会信用代码	11410185750734572X
机构名称	登封市嵩阳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市嵩阳路北段 220 号
负责人	李庆成
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

1.4 建设地点

本项目位于登封市中城区北部，嵩阳中学西侧，用地面积为

41305.03 平方米，区位优势优美，交通便利。

1.5 拆迁改造范围

本次改造任务涉及一个片区及辖区内零星片区，共涉及 200 户、680 人，拆迁面积 45241 平方米。拆迁范围：东至崇福路、西至书院河路、南至纬三路、北至太室路及市区零星片区改造。

1.6 建设内容和规模

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为 41305.03 平方米，总建筑面积 86929.91 平方米，其中地上总建筑面积 70585.48 平方米，地下建筑面积 16344.43 平方米，容积率 1.69，建筑密度 24.83%，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、道路及场地硬化等设施。

主要经济技术指标表

表 1-1

项目		单位	数量	备注
总用地面积		m ²	41305.03	
总建筑面积		m ²	86929.91	
地上总建筑面积		m ²	70585.48	
	计容建筑面积	m ²	69968.45	
其中	住宅建筑面积	m ²	66725.69	含保温
	商业建筑面积	m ²	539.45	
	幼儿园建筑面积	m ²	1304.76	3 班幼儿园，建筑面积≥990
	社区综合服务用房	m ²	249.41	40 m ² /百户，且≥200 m ²
	物业管理用房	m ²	305.69	不小于总建筑面积 4%。，且地下配置面积不大于总物业管理用房面积为 354.54 m ²
	社区便民店	m ²	245.28	40 m ² /百户
	居家养老服务设施	m ²	206.77	30 m ² /百户，且≥200 m ²

		社区卫生服务站	m ²	154.17	≥150m
		公厕	m ²	61.69	≥60m
		消防控制室	m ²	46.95	
		水箱间	m ²	90.77	
		门卫	m ²	17.01	
		出地面楼梯间	m ²	20.81	
		不计容建筑面积	m ²	617.03	
其中	首层局部架空建筑面积	m ²	338.82		
	机动车坡道建筑面积	m ²	161.61		
	非机动车坡道建筑面积	m ²	116.60		
地下总建筑面积		m ²	16344.43		
其中	车库建筑面积	m ²	11058.26		
	非机动车库建筑面积	m ²	4566.49		
	物业管理用房	m ²	48.85		
	变电室	m ²	274.48		
	通信接入机房		68.09		
	热交换站		223.65		
	二次加压供水泵站		104.61		
居住户（套）数		户	607		
居住人数		人	1943	3.2 人/户	
住宅平均层数		层	7		
住宅建筑高度控制最大值		m	23.94	<24m	
建筑物基底面积		m ²	10254.66		
建筑密度		%	24.83	控规要求≤30%	
容积率		万 m ² /ha	1.69	控规要求≤1.70	
绿地率		%	31.33	控规要求≥30%	

绿地面积		m ²	12941.69	
集中绿地面积		m ²	992.58	≥0.5 m ² /人
机动车停车位		辆	344	住宅 0.5-0.6 车位/户，取 0.5； 配套及商业 0.26-0.58 车位/百平方，取 0.3； 幼儿园 0.15-0.20 车位/百平，取 0.2；
其中	地面停车	辆	60	机动车充电停车位 36 辆，机动车普通停车位 24 辆
	地下停车	辆	284	含无障碍车位 2 辆，机动车普通停车位 282 辆
非机动车停车位		辆	1279	住宅 2 车位/户，商业 3 车位/百平方，幼儿园 10 车位/百师生
其中	地面停车	辆	672	含 672 辆非机动车普通停车位
	地下停车	辆	607	含 607 辆非机动车充电车位
社区体育运动场地		m ²	330	用地面积不小于 0.15 m ² /人，且 ≥ 170 m ²
再生资源回收点		m ²	8	用地面积 6-10 m ²

1.7 建设期

本项目 2022 年 4 月份开工，预计 2025 年 12 月竣工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 48653.40 万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排 14653.40 万元，申请债券资金 34000.00 万元。

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

本项目债券资金申请单位为登封市嵩阳街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为登封市嵩阳街道办事处，为政府事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵

押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居**。**保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题**，既尽力而为，又量力而行，一的事情接着办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

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

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

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

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

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

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

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

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

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

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

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划》强调要提

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

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

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

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

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决 200 户 680 人的居住问题，极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用价值

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

3.2 经济效益分析

（1）带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化嵩阳街道办事处空间功能布局，推进相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显

著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

（2）提升城市形象

本项目将遵照登封市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对嵩阳街道办事处的面貌改善效用巨大，为登封市经济社会持续快速发展奠定了基础。

3.3 生态效益

（1）项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

（2）项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算范围

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

4.2 投资估算说明

4.2.1 投资估算依据

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

项目投资估算参考的文件：

- 1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016 版）；
- 2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016 版）；
- 3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016 版）；
- 4、《河南省市政工程单位综合基价》（2016 版）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《投资项目可行性研究指南》（计办投资【2002】15 号）；
- 7、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经【1998】11 号）；
- 8、其它费用按有关规定计取。其中：

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

（2）工程前期咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

（3）工程设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开

建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（4）工程勘察费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（5）工程监理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（6）工程招标代理服务费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（7）工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2008〕2510号），按工程费用的0.4%计算。

（8）环境影响咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（9）城市基础设施配套费：依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

4.2.2 投资构成及估算参数

1、工程费用

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

标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为投资估算与资金筹措 24995.99 万元。

2、工程建设其他费用本项目工程建设其他费用主要包括土地费用、拆迁补偿费用、建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费等，共计 20053.45 万元。

3、工程建设预备费用根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 8%进行估算，为 3603.96 万元。

4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 7 年期债券 34000.00 万元；按年利率 4%计算，本项目测算时按照半年进行计提，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

4.3 投资估算

（1）项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为 48653.40 万元，

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	总投资	48653.40	100.00%
1	工程费用	24995.99	51.38%
2	工程建设其他费用	20053.45	41.22%
3	预备费	3603.96	7.41%

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				21997.77	166.81	2831.41	0	24995.99
1.1	住宅	m²	66725.69		14679.65	166.81	2201.94	0	17048.4
	建筑工程	m²	66725.69	1600	10676.11				10676.11
	装饰工程	m²	66725.69	600	4003.54				4003.54
	电气工程（强电）	m²	66725.69	90			600.53		600.53
	电气工程（弱电）	m²	66725.69	75			500.44		500.44
	给排水工程	m²	66725.69	65			433.72		433.72
	暖通工程	m²	66725.69	60			400.35		400.35
	消防工程	m²	66725.69	40			266.9		266.9
	电梯工程	m²	66725.69	25		166.81			166.81
1.2	幼儿园	m²	1304.76		332.72	0	41.75	0	374.47
	建筑工程	m²	1304.76	1800	234.86				234.86
	装饰工程	m²	1304.76	750	97.86				97.86
	电气工程（强电）	m²	1304.76	90			11.74		11.74
	电气工程（弱电）	m²	1304.76	65			8.48		8.48
	给排水工程	m²	1304.76	65			8.48		8.48
	暖通工程	m²	1304.76	60			7.83		7.83
	消防工程	m²	1304.76	40			5.22		5.22
1.3	商业	m²	539.45		132.16	0	17.82	0	149.98

	建筑工程	m²	539.45	1800	97.1				97.1
	装饰工程	m²	539.45	650	35.06				35.06
	电气工程（强电）	m²	539.45	90			4.86		4.86
	电气工程（弱电）	m²	539.45	75			4.05		4.05
	给排水工程	m²	539.45	65			3.51		3.51
	暖通工程	m²	539.45	60			3.24		3.24
	消防工程	m²	539.45	40			2.16		2.16
1.4	配套用房及不计容建筑面积	m²	2015.58		322.48	0	48.39	0	370.87
	社区综合服务用房	m²	249.41	1600	3991		5.99		45.9
	物业管理用房	m²	305.69	1600	48.91		7.34		56.25
	社区便民店	m²	245.28	1600	39.24		5.89		45.13
	居家养老服务设施	m²	206.77	1600	33.08		4.96		38.04
	社区卫生服务站	m²	154.17	1600	24.67		3.7		28.37
	公厕	m²	61.69	1600	9.87		1.48		11.35
	消防控制室	m²	46.95	1600	7.51		1.13		8.64
	水箱间	m²	90.77	1600	1452		2.18		16.7
	门卫	m²	17.01	1600	2.72		0.41		3.13
	出地面楼梯间	m²	20.81	1600	3.33		0.5		3.83
	不计容建筑面积	m²	617.03	1600	98.72		14.81		113.53
1.5	地下建筑（含热交换站、变电室、机房、加压泵站等）	m²	16344.43		5393.66	0	433.13	0	5826.79
	建筑工程	m²	16344.43	2800	4576.44				4576.44
	装饰工程	m²	16344.43	500	817.22				817.22
	电气工程（强电）	m²	16344.43	90			147.1		147.1
	电气工程（弱电）	m²	16344.43	75			12.58		122.58
	给排水工程	m²	16344.43	65			106.24		106.24

	消防工程	m²	16344.43	35			57.21		57.21
1.6	室外工程	m²			1137.1	0	88.38	0	1225.48
	道路及体育活动场地	m²	18108.68	485	878.27				878.27
	绿化	m²	12941.69	200	258.83				258.83
	室外管网	项	1	356320			35.63		35.63
	变配电设施	项	1	527500			52.75		52.75
2	工程建设其他费用	取费标准			0	0	0	20053.45	20053.45
	土地费用	按实际发生取值						13000	13000
	安置费用	按实际发生取值						6000	6000
	临时设施费				按工程费用的 0.05%取值			12.5	12.5
	建设单位管理费	财建【2016】504 号文			按工程费用的 0.8%取值			280	199.97
	地质勘探费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）			按 15 元/平方米计算			61.96	61.96
	工程设计费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）			按工程费用的 0.45%取值			11.18	111.18
	工程监理费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）			按工程费用的 0.25%取值			62.49	62.49
	前期工作咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）			按工程费用的 0.15%取值			37.49	37.49
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510 号文计取			按工程费用的 0.1%取值			25	25
	招标代理服务费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）			按工程费用的 0.05%取值			12.5	12.5
	环境影响咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）			按实际发生费用计算			8.78	8.78
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》			按 60 元/平方米计算			521.58	521.58
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的 8%计取						3603.96	3603.96
4	合计				21997.77	166.81	2831.41	23657.41	48653.4

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 48653.40 万元。具体安排如下：

（1）财政资金

本项目财政资金 14653.40 万元，占项目资金筹措总额的 30.12%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 34000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.88%。

根据资金使用计划，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 34000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 13000.00 万元，2023 年使用债券资金 12500.00 万元，2024 年使用债券资金 5000 万元。本次申请使用 1000.00 万元。

4.5 资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 14596.02 万元，2023 年投资规模为 14596.02 万元，2024 年投资规模为 9730.68 万元，2025 年投资规模为 9730.68 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	48653.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68
二	资金筹措	38922.72	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68
1	发行债券	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00
2	财政资金	14653.40	1596.02	2096.02	4730.68	6230.68

4.6 专项债券资金使用合规性

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

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可研报告的编制，编制单位为河南省中韶工程咨询有限公司；

本项目已于 2021 年 9 月 15 日取得可行性研究报告批复，批复单位为登封市发展和改革委员会。（详见附件：《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审[2021]30 号））；

本项目已于 2021 年 8 月 27 日取得不动产权证（详见附件：

豫（2021）登封市不动产权第 0012487 号），土地用途与建设内容相符；

本项目已于 2021 年 12 月 16 日取得郑州市生态环境局登封分局出具的环评手续。（详见附件：郑州市生态环境局登封分局关于本项目环评情况的复函（登环函[2021]31 号））

本项目于2022年1月21日被纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办[2022]1号））。

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

4.8 项目建设方案

1、规划设计理念

规划方案空间结构合理、基础设施完善，人工环境与自然环境融合，满足日照、控规等相关要求。

（1）设计原则

1）按照规划设计要点退红线，并满足规划设计要点要求。

2）道路系统做好人车分流，满足交通、消防等要求，并符合无障碍设计原则。

3）规划设计关注市民改善住宅需求，充分改善市民居住条件，设计要注重人性化，要注重与周边环境结合，协调统一。

4) 基本满足符合安置需求的户型配比要求。

5) 建筑设计与庭院内景观设计紧密结合，室外环境与交通等整体设计，达到最佳效果。

(2) 设计理念营造满足居民多种生活需求的社区环境，创造低总价、高品质的宜居生活社区。实现住宅户数最大化，合理安排住宅布局，充分利用土地资源；户配比最优化，根据规划安置要求，合理安排户型配比；居住体验舒适化，以人为本，打造富含社会观和邻里观的社区环境。

2、总平面布置方案

(1) 空间形态布局规划建筑设计以 8 层住宅为主，沿东侧城市道路为三层商业，住宅南北布置，中间形成贯穿东西的景观轴，沿景观轴布置居民健身广场、入口景观区、儿童活动区。住宅的围合东西形成两个半围合庭院。贯穿东西的景观轴、中央景观带和东西半围合庭院空间上形成“一轴三带”的空间布局。

(2) 商业布局结合地块需配套公共设施、地块周边商业现状情况及安置需求，地块商业不宜面积过大。沿道路交叉口处设置集中商业和公共配套，满足地块内部及安置需求。

3、主要功能分区

规划建筑设计以 8 层住宅为主，沿东侧城市道路为三层商业，设计解决了三个方面问题：①满足容积率、建筑密度等要求。②地块南北、东西高差较大，运用设计手法对地形整合、竖向设计，高差与景观相结合，营造高品质宜居社区。③空间形态方面，

地块呈不规则的长条形，东西长、南北窄。住宅南北布置，中间形成贯穿东西的景观轴，沿景观轴布置居民健身广场、入口景观区、儿童活动区。住宅的围合东西形成两个半围合庭院。贯穿东西的景观轴、中央景观带和东西半围合庭院空间上形成“一轴三带”的空间布局。

在配套商业用房方面：沿东侧城市道路设置商业，既服务于本区又方便周边，同时体现地块的商业价值。

公共服务设施用房：设有文化活动站、物业管理用房。同时，小区内设有老年活动场地、青少年活动场地、群众健身活动场地。方便居民使用，活跃居民生活。

幼儿园设计于地块北侧，单独用地，日照充足，内外便利。

4、人流组织及竖向、水平交通设计

（1）人流组织

小区在基地南侧规划道路设置人行出入口及车行出入口，在基地西侧和东侧设置次要出入口。道路系统人车分流，满足交通、消防等要求，并符合无障碍设计原则。

小区内主要车行道 6 米，次要车行道 4 米。邻城市道路设置地下车库出入口，引导机动车在小区主入口处直接进入地下车库，实现人车分流，尽量避免小区地面停车，保持小区内道路通畅，并满足消防要求。小区内主要人行水平交通为快速交通，方便、快捷、直达住宅单元口，次要人行流线结合景观设计，供居民休闲、娱乐、健身，塑造宜居生活环境。竖向交通设置电梯作

为主要交通方式，每个住宅夹层设置非机动车库，地下一层为机动车停车库，方便快捷。

在道路设置上，打破传统道路界面单一化局面，改变道路只是交通服务的性质。强调其视觉感知及人行活动的安全性、游憩性、可达性。在人行步道里布置休闲广场，满足人们散步休闲和聚会娱乐要求。

(2) 机动车、非机动车停车设计

小区机动车全部采用地下停车方式，地上仅设置部分临时车位。地下车库入口临道路设置，使机动车车辆进入小区即入地下，最大程度减少对地面人流的影响，避免小区内车行、人行互相干扰。

非机动车停车方面，住宅主楼地下一层为非机动车停车区，设置充电桩，满足要求。临城市道路预留商业临时停车车位。利用景观对非机动车坡道进行遮挡，使坡道与景观融为一体。

5、户型设计

本项目的户型设计符合安置方案要求，结合了地方的居住空间特点，设计有以下多种户型：

序号	户型方案	控制面积	户型占比
1	二居室	70-80 m ²	8.85%
2	小三室	90-100 m ²	24.49%

3	大三室	120-130 m ²	60.77%
4	四居室	140-150 m ²	5.89%

本方案在户型户进入与面宽方面进行了深入的推敲，既能提高土地利用率，也保证了户型的良好使用功能，使每个户型至少都有两个主要房间南向，创造出了阳光明媚、温馨舒适的生活居住空间，提高了生活的品质与档次。

(1) 体现“健康”“环保节能”的住宅主题，所有户型设计均动静分明、功能明确、有良好的自然通风和采光。局部采用大面积观景窗，与自然一起呼吸，享受天人合一禅意空间。

(2) 在平面设计上充分考虑了当地气候条件，确定了建筑适宜的朝向、日照间距及组团布置。

(3) 均为明厨明卫，且卫生间做到干湿分离。主厅、主卧室朝南，部分户型又有次卧室朝南。

(4) 各房间尺度均考虑了家具的合理布置，适合现代起居习惯。

(5) 设计中，尽量节省交通面积，并使客厅、卧室、辅助用房的面积比例恰当合理。

6、景观设计

充分考虑登封自然气候及地理环境，结合地块内建筑布置及土地的合理利用，进行景观绿化总体规划。多层次立体景观设计。选择本地域树种，借鉴中国传统园林的地形设计手法，以微有起伏的地形及和疏密有致的园林植物，形成多层次的景观效果。绿化喷灌采用自动喷灌系统，集中自动控制，为后期科学管养提供技术和硬件保证。

7、主要建设内容

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为 41305.03 平方米，总建筑面积 86929.91 平方米，其中地上总建筑面积 70585.48 平方米，地下建筑面积 16344.43 平方米，容积率 1.69，建筑密度 24.83%，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

4.9 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

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

（3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券34000.00万元，分四年用于项目投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2022 年	13000	7 年
2023 年	12500	7 年
2024 年	5000	7 年
2025 年	3500	7 年
合计	34000	

2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 34000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 13000.00 万元，2023 年使用债券资金 12500.00 万元，2024 年使用债券资金 5000 万元。本次申请使用 1000.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

本项目债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 **75600.00** 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 280 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入登封市土地市场，登封市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据登封市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

登封市近期土地出让收入价格表

表 6-1

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	登封市少林大道与卢鸿路 交叉口西南	12185.040	城镇住宅（地下交通服 务场站）	70 年（地下 50 年）	4679.68	256.00	2021 年 5 月
2	登封市太和路与玉带路交 叉口东南角	31281.060	城镇住宅用地	70 年	12761.52	271.98	2020 年 8 月
3	登封市少林大道与谷路街 交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70 年	16762.00	290.00	2020 年 7 月
4	登封市太室路与翠秀路交 叉口东北区域	41652.290	城镇住宅用地	70 年	14058.00	225.01	2020 年 7 月
5	登封市阳城路以东、蝎子 山以西	23983.340	住宅用地	70 年	9603.99	266.96	2020 年 6 月
6	登封市南环二路与嵩山路 交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70 年	4665.00	348.14	2020 年 6 月
7	登封市嵩山路与中岳大街 交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商服	住宅 70 年商业 40 年	4144.00	296.00	2020 年 4 月
8	登封市玉带路与卢鸿路交 叉口西南角	60654.760	城镇住宅	70 年	23845.86	262.00	2020 年 3 月
9	登封市碧溪路与南环二路 交叉口东南角	64069.970	住宅用地	70 年	18837.56	196.01	2019 年 12 月
10	登封市地中路与忠义路交 叉口东南	40773.470	住宅用地	70 年	14678.40	240.00	2019 年 12 月
11	登封市少林大道与菜园路 交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住 房用地	70 年	14060.13	287.01	2019 年 9 月
12	登封市少林大道与福佑路 交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70 年	25182.33	303.01	2019 年 7 月

通过市场情况分析，结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率，表中土地的平均价格为270.18万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按平均价格270万元/亩计算，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

表 6-2

经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
土地出让面积 (亩)	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 75600.00 万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 6-3

序号	项目	合计	经营期						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入(万元)	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1	出让面积(亩)	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00
1.2	出让价格(万元/亩)		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目申请使用 7 年期债券 34000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 9520.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				经营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资 本金累计			13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00
2	本年新增债券 融资	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3	本年应计利息	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
3.1	应计入建设期 利息	3440.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00							
3.2	应计入经营期 利息	6080.00					1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
4	年末债券融资 本金累计		13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00	0.00

（2）土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）文件规定，登封市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

3) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

4) 保障性安居工程基金：土地出让总价款*3%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综

〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

5) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），登封市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

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

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

8) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金

-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费)*10%

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

（3）总成本

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为21600.34万元，财务费用即利息费用总计为6080.00万元，项目建成后由嵩阳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为27680.34万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-5

单位：万元

序号	项目	合计	经营期						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让基金及费用								
1.1	上解省财政费用	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.2	农业土地开发资金	168.00	16.80	16.80	16.80	16.80	33.60	33.60	33.60
1.3	国有土地收益基金	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.4	保障性安居工程	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.5	土地出让业务费	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.6	新增建设用地使用费	372.40	37.24	37.24	37.24	37.24	74.48	74.48	74.48
	合计	8100.40	810.04	810.04	810.04	810.04	1620.08	1620.08	1620.08
2	土地收益提取各类资金								
2.1	教育资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
2.2	农田水利建设资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
3	土地出让专项资金计提总额	21600.34	2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
4	利息支出	6080.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
5	总成本费用	27680.34	3520.04	3520.04	3520.04	3260.04	4910.06	4560.06	4390.06

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 47919.66 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-6

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
2	税金及附加	—							
3	总成本费用	27680.34	3520.04	3520.04	3520.04	3260.04	4910.06	4560.06	4390.06
4	补贴收入	—							
5	利润总额	47919.66	4039.96	4039.96	4039.96	4299.96	10209.94	10559.94	10729.94
6	应纳税所得额	—							
7	所得税	—							
8	净利润	47919.66	4039.96	4039.96	4039.96	4299.96	10209.94	10559.94	10729.94
9	息税前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94
10	息税折旧摊销前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94

6.5 项目收益

(1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 53999.66 万元，本息覆盖倍数为 1.24。详见下表：

项目收益表

表 6-7

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	7560.00	2160.04	5399.96
2027 年	7560.00	2160.04	5399.96
2028 年	7560.00	2160.04	5399.96
2029 年	7560.00	2160.04	5399.96
2030 年	15120.00	4320.06	10799.94
2031 年	15120.00	4320.06	10799.94
2032 年	15120.00	4320.06	10799.94
合计	75600.00	21600.34	53999.66
本息合计	43520.00		
本息覆盖倍数	1.24		

(2) 偿债计划

本项目中，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元，将于 2029 年到期还本；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2030 年到期还本；2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-8

单位:万元

序号	项 目	建设期					经营期						
		合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00
2	本年新增债券融资		13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3	本年还本付息	43520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	13090.00	5240.00	3570.00
3.1	债券还本	34000.00								13000.00	12500.00	5000.00	3500.00
3.2	债券利息支付	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00	0.00

(3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

1.1.3	增值税销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	21600.34					2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.1	经营成本	21600.34					2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.2	增值税进项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-48653.40	-14596.02	-14596.02	-9730.68	-9730.68							
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2	现金流出	48653.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68							
2.2.1	建设投资	48653.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68							
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	8573.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-14100.00	-13090.00	-5240.00	-3570.00
3.1	现金流入	52093.40	14856.02	15366.02	10850.68	11020.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目财政资金投	14653.40	1596.02	2096.02	4730.68	6230.68							
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	3440.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00							
3.2	现金流出	43520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	13090.00	5240.00	3570.00
3.2.1	债券利息支付	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
3.2.2	偿还债务本金	34000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00
3.2.3	其他流出	0.00											
4	净现金流量	13919.66	0.00	0.00	0.00	0.00	4039.96	4039.96	4039.96	-8700.04	-2290.06	5559.94	7229.94
5	累计盈余资金						4039.96	8079.92	12119.88	3419.84	1129.78	6689.72	13919.66

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

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

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件

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

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

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

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

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大

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

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

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

地形地貌方面上，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

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

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

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

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

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

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

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

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

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，

严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

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

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

（5）资金落实情况

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

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

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

超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故

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

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

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

针对市场风险，本项目各项收入价格已考虑到下行风险以低

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

（2）财务风险

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

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

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

（2）利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由登封市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

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

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

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

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

第九章信息披露计划

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

第十章事前绩效评估情况

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

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目

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

(此页无正文，为《登封市嵩阳街道办事处书院安置区
棚户区改造项目》之盖章页)

项目单位：



主管部门：



财政部门：



原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业
棚户区改造项目实施方案

日期：二〇二二年五月

目录

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

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

第一章项目概况

1.1 项目名称

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下:

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

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

1.5 建设规模及内容

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

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

1.6 项目手续

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

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

1.7 建设期

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

1.8 项目总投资

本项目总投资为 170,364.52 万元。

1.9 主要经济技术指标

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

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

1.10 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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

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

2.2 项目的提出

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

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

2.3 社会效益

近些年，国家高度重视棚户区改造工作，明确指出要积极推进非

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

2.4 经济效益

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

2.5 公益性

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

的建设具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

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

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

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

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
	专项债券资金					
	小计	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
2.债务资金	专项债券资金	2,700.00	35,731.00	32,600.00	58,969.00	130,000.00
	银行贷款					
	小计	2,700.00	35,731.00	32,600.00	58,969.00	130,000.00
合计		12,700.00	45,731.00	50,000.00	61,933.52	170,364.52
占比		7.45%	26.84%	25.01%	40.70%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

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

年使用债券资金 2,700.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 35,731.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 32,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 58,969.00 万元，本次申请使用 8,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 130,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

运营期还本付息具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 2 年	2,700.00	35,731.00		38,431.00	4.50%	1,729.40	1,729.40
第 3 年	38,431.00	32,600.00		71,031.00	4.50%	3,196.40	3,196.40
第 4 年	71,031.00	58,969.00		130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 5 年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 6 年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 7 年	130,000.00		2,700.00	127,300.00	4.50%	5,850.00	8,550.00
第 8 年	127,300.00		35,731.00	91,569.00	4.50%	5,728.50	41,459.50
第 9 年	91,569.00		32,600.00	58,969.00	4.50%	4,120.61	36,720.61
第 10 年	58,969.00		58,969.00	0.00	4.50%	2,653.61	61,622.61
合计		130,000.00	130,000.00			40,950.00	170,950.00

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

2.项目运营模式

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

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 土地出让收入

①拟出让面积

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目征收范围包括伊滨路以东、用地界以南、孝文大道以西、玄奘路以北和李村大街以东、兰台路以南、中信路以北的水泥厂等老旧企业和供销社等单位住户，范围总面积 10,200.00 亩，年度计划征收户数 1,960.00 户，计划征收房屋建筑面积 135,200.00 平方米，计划新开工安置房套数 2,350.00 户。

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

②出让价格

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

金额单位：人民币万元

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

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

4.项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

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

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

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

（6）农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	338,442.30		56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05
经营活动支出（含税费）	89,903.04		14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84
经营活动产生的现金净额	248,539.26		41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出(含建设期利息)	170,364.52	170,364.52						
投资活动产生的现金净额	-170,364.52	-170,364.52						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	40,364.52	40,364.52						
债券资金	130,000.00	130,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	130,000.00				2,700.00	51,900.00	40,000.00	35,400.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息								
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	40,364.52	170,364.52			-2,700.00	-51,900.00	-40,000.00	-35,400.00

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		121.50	121.50	
第 2 年		1,729.40	1,729.40	
第 3 年		3,196.40	3,196.40	
第 4 年		5,850.00	5,850.00	
第 5 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 6 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 7 年	2,700.00	5,850.00	8,550.00	41,423.21
第 8 年	35,731.00	5,728.50	41,459.50	41,423.21
第 9 年	32,600.00	4,120.61	36,720.61	41,423.21
第 10 年	58,969.00	2,653.61	61,622.61	41,423.21
合计	130,000.00	40,950.00	170,950.00	248,539.26
本息覆盖倍数	1.45			

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

5.4 总体评价结果

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

第六章险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 评估方法

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

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

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

行评估。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目 实施方案



日期：二〇二三年十一月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 经济技术指标	2
1.7 建设期	2
1.8 项目手续	3
1.9 主管部门责任	3
1.10 项目主体及运作模式	3
第二章 项目建设背景及社会经济效益	5
2.1 建设背景	5
2.2 社会效益	5
2.3 经济效益	5
2.4 项目公益性	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	7
3.3 投资估算表	7
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	12
3.6 项目资金保障措施	12
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	14
4.3 债券信息披露	14
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	16
5.1 应付债券本息情况	16

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳安旗置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022 年 7 月 28 日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP6W414		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

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

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项

收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

1.5 建设规模及内容

（1）腾出土地情况

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

（2）建设内容

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

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

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

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

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。实际开工日期 2023 年 8 月，因疫情原因导致工期延长，预计 2025 年 7 月完工。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

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

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

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

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

关于项目债券资金使用，由洛阳安旗置业开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳安旗置业开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管

财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

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

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

2.2 社会效益

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

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

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

视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。

2.3 经济效益

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

棚户区（城中村）改造有利于拉动洛阳市市政投资和消费，加速洛阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进洛阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.4 项目公益性

本项目的实施可集约节约用地，有利于使洛阳市城市土地实现集约高效利用，进一步完善洛阳市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算表

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

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

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

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53	0.00	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	12,600.00	45,400.00	61,000.00	54.99%
合计		27,962.54	37,562.53	45,400.00	110,925.07	100.00%
占比		25.21%	33.86%	40.93%	100.00%	

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

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

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年已使用债券资金 12,600.00 万元，2025 年计划使用 45,400.00 万元，本次申请使用 2,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	12,600.00		15,600.00	4.50%	702.00	702.00
第 3 年	15,600.00	45,400.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		12,600.00	45,400.00	4.50%	2,610.00	15,210.00
第 9 年	45,400.00		45,400.00		4.50%	2,043.00	47,443.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、商业、社区服用用房等	土地出让收入	146,250.00	100.00%
合计			146,250.00	100.00%

(1) 土地出让收入

①数量：

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

地块位置详见下表：

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

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

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

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

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-28 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414.5万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区裕望路与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角		
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、颍川路以东		
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-25【有溢价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、颍川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；地下车库、人防用地50年

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

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

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

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 2.00\%$

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

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

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times 2.00\%$

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

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

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

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

4.净收益分析

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

表 5-3 收益明细表

金额单位：人民币万元

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

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00		
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83		
经营活动产生的现金净额	105,036.46			19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17		
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53							
投资活动产生的现金净额	-110,925.07	-55,962.54	-54,962.53							
三、筹资活动产生的现金	-									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53							
债券资金	61,000.00	3,000.00	12,600.00	45,400.00						
偿还债券本金	61,000.00							3,000.00	12,600.00	45,400.00
支付运营期债券利息	15,633.00				2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,610.00	2,043.00
筹资活动产生的现金净额	34,292.07	27,962.54	37,562.53	45,400.00	-2,745.00	-2,745.00	-2,745.00	-5,745.00	-15,210.00	-47,443.00
四、净现金流量	73,803.46			64,676.12	6,677.68	31,248.70	16,810.79	17,043.17	-15,210.00	-47,443.00
五、累计现金流量	73,803.46			64,676.12	71,353.80	102,602.50	119,413.29	136,456.46	121,246.46	73,803.46

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		135.00	135.00	
第 2 年		702.00	702.00	
第 3 年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第 4 年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第 5 年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第 6 年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第 7 年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第 8 年	12,600.00	2,610.00	15,210.00	
第 9 年	45,400.00	2,043.00	47,443.00	
合计	61,000.00	19,215.00	80,215.00	105,036.46
本息覆盖倍数	1.31			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 105,036.46 万元，应付债券本金及利息合计 80,215.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目 实施方案



日期：二〇二二年六月



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	4
1.10 主管部门责任	4
第二章 项目社会效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	6
2.3 社会效益	7
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	8
第三章 项目投资估算与资金筹措	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算	10
3.4 资金筹措计划	10
3.5 债券资金使用合规性	13
3.6 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 债券使用计划及期限	16

4.3 债券信息披露	16
4.4 投资者保护措施	16
第五章项目收益与融资自求平衡分析	18
5.1 应付债券本息情况	18
5.2 经营现金流分析	18
5.3 项目本息覆盖倍数	25
5.4 总体评价结果	25
第六章风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章事前绩效评估	29
7.1 评估方法	29
7.2 评估内容	30
7.3 评估结论	30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳创洁建筑工程有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳创洁建筑工程有限公司
成立日期	2019-02-14
注册资本	1,500.00 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA46B8U37E
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路 30 号火炬大厦 A401
法定代表人	宿岩
登记机关	洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心
经营范围	建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程设计；城市生活垃圾经营性服务

洛阳创洁建筑工程有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效

存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目安置地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天璐，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

1.5 建设规模及内容

根据中机十院国际工程有限公司出具的《洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目可行性研究报告》以及洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕36号），项目主要建设内容包括：

（1）腾出土地情况

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

（2）建设内容

本项目为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目，建设内容为 3#楼，5#楼，6#楼，商业 B 段、商业 C 段、二区地库及室外配套工程，本项目规划用地面积 23,719.61（容积率 3.65）平方米，总建筑面积 102,840.71 平方米，地上建筑面积 86,576.56 平方米，地下建筑面积 16,264.15 平方米（含人防 5,771.83 平方米），其中：住宅建筑面积 80,304.62 平方米，商业建筑面积 5,286.94 平方米，社区服务、公厕及垃圾站建筑面积 985.00 平方米，户数规模 752 户，机动车位 903 辆。

项目包含有 3#楼，6#楼 32F 住宅楼，5#楼地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-32F 为住宅及商业 B 段、C 段及相关地下车库（含人防）。

1.6 项目手续

本项目已被列入河南省棚改计划，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

本项目已被列入河南省棚改计划，并已取得可研批复、土地证及省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，计划开工日期 2023 年 1 月，因环境因素影响，预计 2025 年 7 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 57,415.61 万元。

1.9 主要经济技术指标

技术经济指标				
项目		面积	单位	备注
用地面积		23719.61	m ²	
总建筑面积		102840.71	m ²	
地上建筑面积		86576.56	m ²	
其中	住宅建筑面积	80304.62	m ²	
	商业建筑面积	5286.94	m ²	
	社区服务、公厕及垃圾站	985	m ²	
地下建筑面积		16264.15	m ²	含人防面积 5771.83 m ²
容积率		3.56	%	
建筑密度		21.80	%	
绿化率		31.1	%	
机动车位		903	个	充电桩比例按照百分之十

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，

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

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150万平方米。2010年完成改造面积75万平方米，占改造总面积的50%；2011年完成改造面积45万平方米，占改造总面积的30%；2012年完成改造面积30万平方米，占改造总面积的20%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

2.2 项目的提出

为了深入贯彻党的十九大会议精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点

和落脚点，突出稳增长、惠民生，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展，由洛阳市城乡一体化示范区城市改造办公室提出了洛阳市城乡一体化示范区城中村改造金沙社区项目的建设。

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

2.3 社会效益

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

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

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

个社区、一条条街道变得视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。

2.4 经济效益

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

棚户区（城中村）改造有利于拉动洛阳市市政投资和消费，加速洛阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进洛阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.5 项目公益性

本项目的实施可集约节约用地，有利于使洛阳市城市土地实现集约高效利用，进一步完善洛阳市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内住宅、幼儿园、商业、配套公建及地下建筑工程，室外道路及硬化、景观及绿化、大门及围墙以及红线内的给排水、电力、消防、热力、燃气、弱电等基础设施的建设。具体投资估算费用包括红线内的建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及工器具购置费以及基础设施等附属工程费用（不包括市政管网接口费用）：安置区土地费用、安置区土地出让金、安置区土地契税、拆迁及补偿费用、项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、工程检测费、文物勘探费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、城市基础设施配套费、律师费、测绘费等工程其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

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

9. 洛阳市类似工程投资估算指标；

10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

1、资金估算

本项目估算总投资 57,415.61 万元。其中：工程费用 29,926.53 万元，工程建设其他费用 22,794.28 万元，基本预备费 2,636.05 万元，建设期利息 2,058.75 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	经济技术指标(元)				占总投资比例
		单位	工程量	经济指标	合计	
一	工程费用					
(一)	地上建筑工程	m ²	86,576.56	2,665.75	23,079.13	40.20%
1	住宅	m ²	80,304.62	2,645.00	21,240.57	36.99%
1.1	建筑装饰工程	m ²	80,304.62	2,100.00	16,863.97	29.37%
1.2	给排水工程	m ²	80,304.62	120.00	963.66	1.68%
1.3	暖通工程	m ²	80,304.62	50.00	401.52	0.70%
1.4	电气工程	m ²	80,304.62	240.00	1,927.31	3.36%
1.5	消防工程	m ²	80,304.62	70.00	562.13	0.98%
1.6	电梯工程	m ²	80,304.62	65.00	521.98	0.91%
2	商业	m ²	5,286.94	2,900.00	1,533.21	2.67%
2.1	建筑装饰工程	m ²	5,286.94	2,200.00	1,163.13	2.03%
2.2	给排水工程	m ²	5,286.94	130.00	68.73	0.12%
2.3	暖通工程	m ²	5,286.94	120.00	63.44	0.11%
2.4	电气工程	m ²	5,286.94	320.00	169.18	0.29%
2.5	消防工程	m ²	5,286.94	130.00	68.73	0.12%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m ²	985.00	3,100.00	305.35	0.53%
3.1	建筑装饰工程	m ²	985.00	2,600.00	256.10	0.45%
3.2	安装工程	m ²	985.00	500.00	49.25	0.09%
(二)	地下工程	m ²	16,264.15	3,761.10	6,117.11	10.65%

序号	项目或费用名称	经济技术指标(元)				占总投资比例
		单位	工程量	经济指标	合计	
1	普通地下车库	m²	10,522.06	3,400.00	3,577.50	6.23%
1.1	建筑装饰工程	m²	10,522.06	2,500.00	2,630.52	4.58%
1.2	安装工程	m²	10,522.06	900.00	946.99	1.65%
2	人防地下车库	m²	5,771.83	4,400.00	2,539.61	4.42%
2.1	建筑装饰工程	m²	5,771.83	3,100.00	1,789.27	3.12%
2.2	安装工程	m²	5,771.83	1,300.00	750.34	1.31%
(三)	室外配套工程	m²	23,719.61	307.88	730.29	1.27%
3.1	道路及铺装	m²	13,297.76	400.00	531.91	0.93%
3.2	景观及绿化	m²	8,202.24	120.00	98.43	0.17%
3.3	室外综合管网	m²	2,219.61	150.00	33.29	0.06%
3.4	室外照明监控	m²	2,219.61	30.00	6.66	0.01%
3.5	变配备设备	套	1.00	600,000.00	60.00	0.10%
工程费用小计		m²	102,840.71	2,909.99	29,926.53	52.12%
二	工程建设其他费					
(一)	土地及拆迁费用				20,441.68	35.60%
1	土地费用	项	0.00		0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项	1.00		20,421.25	35.57%
3	拆迁单位管理费	项	1.00	0.10%	20.42	0.04%
(二)	工程建设相关费用				2,352.61	4.10%
1	建设单位管理费	项	1.00	1.00%	299.27	0.52%
2	基础设施配套费	m²	102,840.71	60.00	617.04	1.07%
3	高可靠性供电费	KVA	4,346.30	110.00	47.81	0.08%
4	前期工作咨询费	项	1.00	0.04%	11.97	0.02%
5	文物普探费	m²	2,219.61	8.00	1.78	0.00%
6	环境影响评价费	项	1.00	0.04%	11.97	0.02%
7	节能评估费	项	1.00	0.02%	5.99	0.01%
8	工程勘察费	项	1.00	0.80%	239.41	0.42%
9	工程设计费	项	1.00	1.30%	389.04	0.68%
10	施工图审查费	项	389.04	5.00%	19.45	0.03%
11	消防审查费	m²	102,840.71	2.00	20.57	0.04%
12	工程建设监理费	项	1.00	0.90%	269.34	0.47%
13	造价咨询费	项	1.00	0.40%	119.71	0.21%

序号	项目或费用名称	经济技术指标(元)				占总投资比例
		单位	工程量	经济指标	合计	
14	招标代理服务费	项	1.00	0.20%	59.85	0.10%
15	场地准备及临时设施费	项	1.00	0.50%	149.63	0.26%
16	工程保险费	项	1.00	0.30%	89.78	0.16%
工程建设其他费小计					22,794.28	39.70%
三	预备费	项			2,636.04	4.59%
四	建设投资	m ²	102,841.00	5,383.00	55,356.86	96.41%
1	工程费用				29,926.53	52.12%
2	工程建设其他费				22,794.28	39.70%
3	预备费				2,636.05	4.59%
五	建设期利息				2,058.75	3.59%
建设项目总投资		m ²	102,841.00	5,583.00	57,415.61	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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	26,915.61	46.88%
	专项债券资金		
	小计	26,915.61	46.88%
2. 债务资金	专项债券资金	30,500.00	53.12%
	银行贷款		
	小计	30,500.00	53.12%
合计		57,415.61	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹

措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 46.88%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	金额
1.资本金	自有资金				
	财政预算资金	13,457.81	13,457.80		26,915.61
	专项债券资金				
	小计	13,457.81	13,457.80		26,915.61
2.债务资金	专项债券资金	30,100.00		400.00	30,500.00
	银行贷款				
	小计	30,100.00	0.00	400.00	30,500.00
合计		43,557.81	13,457.80	400.00	57,415.61
占比		75.86%	23.44%	0.70%	100.00%

注：项目建设期债券利息、安置区土地费用、拆迁补偿费由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开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. 《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 30,500.00 万元。其中：已于 2023 年使用债券资金 30,100.00 万元，2025 年计划使用 400.00 万元，本次申请金额 400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,100.00		30,100.00	4.50%	1,354.50	1,354.50
第 2 年	30,100.00			30,100.00	4.50%	1,354.50	1,354.50
第 3 年	30,100.00	400.00		30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 4 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 5 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 6 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 7 年	30,500.00		30,100.00	400.00	4.50%	1,372.50	31,472.50
第 8 年	400.00		-	400.00	4.50%	18.00	18.00
第 9 年	400.00		400.00		4.50%	18.00	418.00
合计		30,500.00	30,500.00			9,607.50	40,107.50

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳创洁建筑工程有限公司。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，洛阳创洁建筑工程有限公司保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市财政局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目拆迁户数 752 户，拆除宅基地面积 125,396.00 平方米，安置占地面积 23,719.61 平方米，可腾挪土地 101,676.39 平方米（152.51 亩）。经土地整理，腾挪 2 块土地用作本项目还款来源，地块面积 141.60 亩。还款地块为政府指定拆迁区拆出地块。地块位置详见下表：

序号	地块序号	宗地位置	地块面积（亩）	规划用途
1	B03	东至瀛洲路，西至侯天路，南至河洛路，北至丰华路	75.15	居住用地
2	A20-8	瀛洲路与河洛路东北角	66.45	居住用地
	合计		141.60	

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/

				亩)
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.2	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均			772.93
	本项目定价			500.00

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施		
地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-26 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区希望路与河洛路东北角	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618亩	规划用途	地上：商住兼容商业；地下：停车场、人防设施		
地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施		
地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、颍川路以东	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施		
地块编号	LYTD-2021-25【竞底价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-06 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、颍川路西侧	出让年限	住宅70年；商业40年；地下车库、人防用地50年
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：地下车库、人防设施		

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

本项目计划分 2 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 B03 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A20-8 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4	第 5	第 6 年	第 7	第 8	合计

		年	年		年	年	
出让面积（亩）	75.15			66.45			141.60
出让单价（万元/亩）	500.00			500.00			
出让收入（万元）	37,575.00			33,225.00			70,800.00

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×65 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65 元/平方米。

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times 2\%$

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3\%$

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

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

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

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

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。

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	出让土地收入	37,575.00			33,225.00		70,800.00
1.1	土地出让单价	500.00			500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	75.15			66.45		141.60
2	政策性基金及费用	10,599.20			9,359.37		19,958.57
2.1	土地出让基金及费用	3,855.24			3,392.97		7,248.21
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,127.25			996.75		2,124.00
2.1.2	国有土地收益基金	751.50			664.50		1,416.00
2.1.3	农业土地开发资金	97.74			70.47		168.21
2.1.4	土地出让业务费	751.50			664.50		1,416.00
2.1.5	保障性安居工程资金	1,127.25			996.75		2,124.00
2.2	土地收益提取各类资金	6,743.96			5,966.40		12,710.36
2.3.1	其中：教育资金	3,371.98			2,983.20		6,355.18
2.3.2	农田水利建设资金	3,371.98			2,983.20		6,355.18
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	26,975.80			23,865.63		50,841.43

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	70,800.00			37,575.00			33,225.00			
经营活动支出（含税费）	19,958.57			10,599.20			9,359.37			
经营活动产生的现金净额	50,841.43			26,975.80			23,865.63			
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	57,415.61	43,557.81	13,457.80	400.00						
投资活动产生的现金净额	-57,415.61	-55,962.54	-54,962.53	-400.00						
三、融资活动产生的现金	-									
财政资金	26,915.61	13,457.81	13,457.80							
债券资金	30,500.00	30,100.00	-	400.00						
偿还债券本金	30,500.00							30,100.00		400.00
支付运营期债券利息	5,526.00				1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50	18.00	18.00
融资活动产生的现金净额	21,389.61	43,557.81	13,457.80	400.00	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-31,472.50	-18.00	-418.00
四、净现金流量	14,815.43			26,975.80	-1,372.50	-1,372.50	22,493.13	-31,472.50	-18.00	-418.00
五、累计现金流量	14,815.43			26,975.80	25,603.30	24,230.80	46,723.93	15,251.43	15,233.43	14,815.43

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目计划申请使用债券资金总额 30,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,354.50	1,354.50	
第 2 年		1,354.50	1,354.50	
第 3 年		1,372.50	1,372.50	26,975.80
第 4 年		1,372.50	1,372.50	-
第 5 年		1,372.50	1,372.50	-
第 6 年		1,372.50	1,372.50	23,865.63
第 7 年	30,100.00	1,372.50	31,472.50	-
第 8 年	-	18.00	18.00	
第 9 年	400.00	18.00	418.00	
合计	30,500.00	9,607.50	40,107.50	50,841.43
本息覆盖倍数	1.27			

5.4 总体评价结果

经测算，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.27，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 评估方法

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

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

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

进行评估。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村 城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二二年三月

目 录

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

鹤壁市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

名称	鹤壁市云锦建设开发有限公司
统一社会信用代码	91410600MA9K1NJ51J
住所	河南省鹤壁市城乡一体化示范区六盘山路与新安江路国际（鹤壁）科技创业园 A4 号厂房南楼二楼东侧
负责人	郭旭阳
登记机关	鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局
经营范围	房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；土地整治服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；公共事业管理服务；城乡市容管理；市政设施管理；建筑物清洁服务；建筑工程机械与设备租赁；规划设计管理；住宅水电安装维护服务；金属门窗工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

鹤壁市云锦建设开发有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并

有效存续的国有公司，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角。

1.5 建设规模及内容

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

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

1.6 项目手续

1. 审批手续

(1) 立项审批

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

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

(2) 用地审批

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

（3）规划审批

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

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

（4）环评备案

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

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

2.纳入国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022

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

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

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期为 2022 年 1 月，目前完成招投标并签订施工合同，工期延长，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 145,607.97 万元。

1.9 主要经济技术指标

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

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

加快推进城乡发展一体化意义更加突显、要求更加紧迫。

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

2.2 项目的提出

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

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

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

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

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

标，决定实施该棚改工作，并积极推动项目实施。

2.3 社会效益

（1）项目建设可改善居民的居住条件，提升居住环境

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

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

（2）优化城市空间、提升示范区的城市环境

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

（3）项目建设可进一步推进城市化进程

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

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

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括拆迁补偿费、安置房建设投资两部分。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

本项目估算总投资 145,607.97 万元，其中：

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

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

建设期利息 8,000.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
财政投入	28,535.99	28,535.99	28,535.99		85,607.97
债券投入	12,000.00	14,000.00	8,400.00	25,600.00	60,000.00
合计	40,535.99	42,535.99	36,935.99	25,600.00	145,607.97

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

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

14,000.00 万元，2024 年计划申请专项债券 8,400.00 万元，2025 年计划申请专项债券 25,600.00 万元；已于 2022 年发行专项债券 12,000.00 万元，已于 2023 年发行专项债券 14,000.00 万元，已于 2024 年发行专项债券 8,400.00 万元，本次申请使用专项债券 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券使用计划及期限，本项目债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00	14,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00	8,400.00		34,400.00	4.50%	1,548.00	1,548.00
第 4 年	34,400.00	25,600.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 5 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 6 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 7 年	60,000.00		12,000.00	48,000.00	4.50%	2,700.00	14,700.00
第 8 年	48,000.00		14,000.00	34,000.00	4.50%	2,160.00	16,160.00
第 9 年	34,000.00		8,400.00	25,600.00	4.50%	1,530.00	9,930.00
第 10 年	25,600.00		25,600.00		4.50%	1,152.00	26,752.00
小计		60,000.00	60,000.00			18,900.00	78,900.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告。

2.项目运营模式

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

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 数量

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

(2) 价格

参考近三年鹤壁市商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	HT2019-36	4106002019B00292	2019.12	珠江路南侧、华山路西侧	挂牌	41.30058559	14854	359.6559174

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)
2	HT2020-2	4106002020B00059	2020.6	示范区雁荡山东侧、天山路南侧	挂牌	36.77	11032	300.03
3	HT2020-1	4106002020B00176	2020.6	示范区黄山路东侧、天山路北侧、泰山路西侧、万泉河路南侧	挂牌	78	28000	358.97
4	HT2020-31	4106002021B00169	2021.3	示范区黄山路东侧、淇水关路南侧	挂牌	58.93	18965	321.82
5	HT2021-17	4106002021B02529	2021.11	示范区贺兰山东侧、淇水大道北侧	挂牌	64.06	23061	360
6	HT2021-18	4106002021B02565	2021.11	示范区天山路北侧、雁荡山路西侧	挂牌	61.88	24760	400.13
平均价格						340.9405856	120672	353.9385016

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

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)						合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
商住用地	50	100	100	100	100	50	500

4.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

土地出让税费

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

类型	征收标准
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，鹤壁市示范区 41 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），鹤壁市示范区 28 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		540.00	540.00	
第 2 年		1,170.00	1,170.00	
第 3 年		1,548.00	1,548.00	
第 4 年		2,700.00	2,700.00	
第 5 年		2,700.00	2,700.00	10,080.53
第 6 年		2,700.00	2,700.00	20,161.07
第 7 年	12,000.00	2,700.00	14,700.00	20,161.07
第 8 年	14,000.00	2,160.00	16,160.00	20,161.07
第 9 年	8,400.00	1,530.00	9,930.00	20,161.07
第 10 年	25,600.00	1,152.00	26,752.00	10,080.53
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	100,805.34
本息覆盖倍数	1.28			

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

5.4 总体评价结果

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

保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 评估方式

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

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

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

7.2 总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。



新乡高新区和兴安置区（一期）项目 实施方案

日期：二零二五年二月

目录

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

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

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

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

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。

1.5 建设规模及内容

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

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

（1）建筑工程

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

（2）室外工程

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

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133,800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2.项目立项审批

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

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

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

3.项目规划及用地审批

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

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

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

4.项目施工审批

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

1.7 建设期

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

1.8 项目总投资

本项目总投资为 72,021.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

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

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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

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

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

基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

2.2 项目的提出

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

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

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

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

项目建设为加快新乡市城市建设步伐，维护被拆迁人的合理权益，

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

2.3 社会效益

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

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

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

2.3.2 改善民生、促进政府与老百姓构建和谐社会的需要。

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

2.3.3 安置区建设项目，是坚持以人为本、全面建设小康社会的需要。

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

平，建设和谐新乡具有重要意义。

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

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

2.4 经济效益

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

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

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

设创造良好的环境。

2.5 项目公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为工程建设费用、其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

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

金额单位：人民币万元

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

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩 260 万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	m²	242.00	2000 元/户, 24 个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	m²	242.00	1000 元/户, 按搬迁 2 次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	m²	133,800.00	16 元/m²		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m²	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率 5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	(1+2+3)
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

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

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

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	10,000.00	12,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	2,375.00	8,000.00	38,625.00	49,000.00
合计	12,375.00	20,000.00	39,646.22	72,021.22
投资比例	17.18%	27.77%	55.05%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

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

行 2,375.00 万元，2024 年已发行 8,000.00 万元，2025 年申请 38,625.00 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 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 2,375.00 万元，第 2 年申请 8,000.00 万元，第 3 年申请 38,625.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,375.00		2,375.00	4.00%	95.00	95.00
第 2 年	2,375.00	8,000.00		10,375.00	4.00%	415.00	415.00
第 3 年	10,375.00	38,625.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		2,375.00	46,625.00	4.00%	1,960.00	4,335.00
第 8 年	46,625.00		8,000.00	38,625.00	4.00%	1,865.00	9,865.00
第 9 年	38,625.00		38,625.00	-	4.00%	1,545.00	40,170.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

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

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

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

2.项目运营模式

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

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

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

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 拟出让面积

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

（2）出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

(3) 增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态,在项目运营期内,土地价格不再增长。

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

金额单位:人民币万元

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

4.项目运营成本分析

(1) 土地出让成本

根据成本依据条件标准,土地出让项目现金流出如下:

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

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

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

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

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

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

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					2,375.00	8,000.00	38,625.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	11,250.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,865.00	1,545.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	11,771.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
四、净现金流量	23,773.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
五、累计现金流量	23,773.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	73,808.74	63,943.74	23,773.74

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34 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		95.00	95.00	
第 2 年		415.00	415.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	2,375.00	1,960.00	4,335.00	
第 8 年	8,000.00	1,865.00	9,865.00	
第 9 年	38,625.00	1,545.00	40,170.00	
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.34			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 61,720.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

实施单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

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

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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

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。

综合评价，对该项目“建议予以支持”。



财政部门：新乡高新技术产业开发区管委会财政局

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

项目单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

日期：二〇二五年二月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目手续办理情况	1
1.3 项目主体及运作模式	1
1.4 项目性质及债权资金使用合规性	1
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	2
1.7 建设期	3
1.8 棚改计划情况	3
1.9 项目总投资	3
1.10 主要技术经济指标	3
1.11 主管部门责任	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
2.3 项目公益性	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算	8
3.4 资金筹措计划	10
3.5 项目资本金安排情况	10
3.6 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	11
4.1 编制依据	11
4.2 债券使用计划和偿还计划	12
4.3 投资者保护措施	12
4.4 信息披露工作	13
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 现金流入	13
5.2 现金流出	16
5.3 资金平衡分析	17
5.4 结论	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 影响融资平衡结论的风险及控制措施	18

第七章 事前绩效评估情况 19

7.1 项目的总体绩效目标..... 19

7.2 项目的具体绩效指标及目标值..... 19

7.3 事前绩效评估方法..... 20

7.4 事前绩效评估结论..... 20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区德源安置区项目

1.2 项目手续办理情况

本项目已取得的批复文件如下：

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

本项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

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

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

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

1.4 项目性质及债权资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP

项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

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

1.5 建设地点

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

1.6 建设规模及内容

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

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

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

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

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

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

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

1.7 建设期

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

1.8 棚改计划情况

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

1.9 项目总投资

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

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

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

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

1.11 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

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

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

中共中央政治局 4 月 29 日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度，把握好目标导向下政策的提前量和冗余度。要全力扩大国内需求，发挥有效投资的关键作用，强化土地、用能、环评等保障，全面加强基础设施建设。要发挥消费对经济循环的牵引带动作用。要做好能源资源保供稳价工作，抓好春耕备耕工作。要切实保障和改善民生，稳定和扩大就业，组织好重要民生商品供应，保障城市核心功能运转，稳控安全生产形势，维护社会大局稳定。

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

2.2 经济效益

据住房和城乡建设部网站消息，2017 年全国各类棚户区改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，顺利完成年度目标任务。2018 年，全国各类棚户区改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大棚户区改造工作力度，至 2020 年末，计划完成 3650 万户改造，届时，将使 1 亿人口搬出棚户区，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

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

新乡高新区拥有国家级科技企业孵化器 2 家，国家级专业化众创空间 1 家，高新技术企业 103 家，国家科技型中小企业入库 181 家，数量均居全市第一；拥有市级以上创新平台 227 家，其中国家级各类企业技术中心和国家级工程实验室等国家级创新平台 17 个，拥有省级工程（技术）研究中心和企业技术中心等省

级创新平台 99 家，各类技术创新中心能够为企业提供充足的科研技术合作平台。每万人发明专利拥有量达到 35.4 件，技术合同交易额达到 3.2 亿元。参与设立基金 13 支，全省首家郑洛新国家自创区（新乡）科技金融中心在新乡高新区挂牌成立。

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

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

2.3 项目公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

用、工程建设其他费用及预备费。

3.2 估算说明

投资估算依据：

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资[2002]15号）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；
- 5.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB500854-2013）；
- 6.《通用安装工程计量规范》（GB500854-2013）；
- 7.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》；
- 8.《河南省通用安装工程预算定额（2016）》；
- 9.《新乡市建设工程价格信息》（2020年第5期）发布的市场价格，不全者参照最新的市场价格；
- 10.《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》新政文〔2017〕97号；
- 11.工程建设其他费用按照河南省下发的取费标准和当地建设部门的其它费用估算标准。

3.3 投资估算

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

投资估算表

序号	项目	建筑面积 (平方米)	费用(元/ 平方米)	建筑工程费用 (万元)	设备费 用(万 元)	其它费用 (万元)	合计(万 元)	备注

一	工程费用	124063.54		44388.08178	840		45228.08	
1	建筑工程	124063.54		39693.03			40533.03	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开 闭所、配电室和消防 控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
2	基础设施			4695.05			4695.05	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	
2.6	供气工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32			620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24			186.24	
2.9	绿化及景观工 程	7463.00	300	223.89			223.89	
2.10	园区智能化工 程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.11	大门及其他			196.00			196.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用					19772.75	19772.75	
1	土地费用	55.98	2550000			14274.9	14274.9	按每亩 255 万元计 入
2	拆迁安置费用					3149.00	3149.00	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户, /24 个月		1228.80	1228.80	
2.2	居民搬迁补助 费	户	256	1000 元/户, 按 搬迁 2 次补助		51.20	51.20	
2.3	地上附属物补 偿	户	256	21000.00		537.60	537.60	
2.4	提前搬迁奖励 费	户	256	10000.00		256.00	256.00	
2.5	按期搬迁补贴 奖励	m²	141500	16 元/m²		226.40	226.40	

2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m ²	141500	60.00		849.00	849.00	
3	前期工程费用					1023.52	1023.52	
3.1	三通一平费	124063.54	10			124.06	124.06	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费	124063.54	12			148.88	148.88	
3.3	设计费					678.42	678.42	
3.4	审图费	124063.54	4			49.63	49.63	
3.5	可研报告编制费					11.68	11.68	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					10.85	10.85	按市场价计取
4	公共基础设施配套费	90975.50	50			454.88	454.88	市政大配套免 70 元
6	工程监理费					452.28	452.28	按监理费取费标准
7	造价咨询费					109.14	109.14	千分之四
8	建设单位管理费					272.85	272.85	
9	招标代理费					36.18	36.18	
三	预备费					2499.17	2499.17	
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%
四	建设投资			44388.08	840.00	22271.92	67500.00	(1+2+3)
五	建设期利息					4500.00	4500.00	
六	工程总投资			44388.08	840.00	26771.92	72000.00	

3.4 资金筹措计划

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

3.5 项目资本金安排情况

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

(3) 加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(4) 编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

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

39 号)；

4.2 债券使用计划和偿还计划

本项目计划申请使用债券资金总额 50000 万元，其中：已申请使用 9959 万元，已于 2023 年使用债券资金 3319 万元，已于 2024 年使用债券资金 6640 万元，2025 年拟申请使用 40041 万元；本次申请使用 2000 万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

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

(1) 适度申请和使用债券资金

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

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

4.4 信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

（一）项目收益来源

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

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

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

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

出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、土地出让收入		-	-	48,636.25
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
2、土地出让基金及费用		-	-	5,061.79
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09
2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地有偿使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
净收益（1-2）小计		-	-	43,574.46
3、土地收益提取资金		-	-	8,714.89
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
净收益(1-2-3)		-	-	34,859.57

(续表)

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

3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
净收益(1-2-3)	34,859.57	34,859.57	34,859.57	139,438.26

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（6）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金

使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（7）农田水利建设资金

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

（8）教育资金

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

5.2 现金流出

本项目计划申请使用债券资金总额50000万元，其中：已申请使用9959万元，已于2023年使用债券资金3319万元，已于2024年使用债券资金6640万元，2025年拟申请使用40041万元；本次申请使用2000万元。

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

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2023年	-	33,190,000.00	-	33,190,000.00	4.50%	746,775.00
2024年	33,190,000.00	66,400,000.00	-	99,590,000.00	4.50%	2,987,550.00
2025年	99,590,000.00	400,410,000.00		500,000,000.00	4.50%	13,490,775.00
2026年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2027年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2028年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2029年	500,000,000.00	-		500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2030年	500,000,000.00	-	33,190,000.00	466,810,000.00	4.50%	21,753,225.00

2031 年	466,810,000.00	-	66,400,000.00	400,410,000.00	4.50%	19,512,450.00
2032 年	400,410,000.00	-	400,410,000.00	-	4.50%	9,009,225.00
合计	/	/	500,000,000.00	/	/	157,500,000.00

5.3 资金平衡分析

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	746,775.00	746,775.00	-
2024 年		2,987,550.00	2,987,550.00	-
2025 年	-	13,490,775.00	13,490,775.00	348,595,700.00
2026 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2027 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2028 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2029 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	
2030 年	33,190,000.00	21,753,225.00	54,943,225.00	
2031 年	66,400,000.00	19,512,450.00	85,912,450.00	
2032 年	400,410,000.00	9,009,225.00	409,419,225.00	
合计	500,000,000.00	157,500,000.00	657,500,000.00	1,394,382,600.00
本息覆盖倍数	2.12			

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

5.4 结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

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

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

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

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

(2) 项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

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

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

第七章 事前绩效评估情况

7.1 项目的总体绩效目标

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

7.2 项目的具体绩效指标及目标值

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	指标 1：建设用地面积	37317.41 平方米
		指标 2：总建筑面积	124063.54 平方米
		指标 3：地上建筑面积	90975.5 平方米

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

7.3 事前绩效评估方法

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

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

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

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

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

7.4 事前绩效评估结论

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业

机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

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

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

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

本项目事前绩效评估结论：予以支持。

（以下无正文）

延津县化肥厂周边棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二三年一月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	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	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算表	10
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17

5.2 经营现金流分析	17
5.3 项目本息覆盖倍数	30
5.4 总体评价结果	30
第六章 风险分析	31
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	31
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	32
第七章 事前绩效评估	34
7.1 事前绩效评估方法	34
7.2 事前绩效评估内容	35
7.3 事前绩效评估结论	35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

延津县化肥厂周边棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为延津县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为延津县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	延津县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410726MB1914074F
机构性质	机关单位
负责人	申国防
机构地址	河南省新乡市延津县建设路 142 号
赋码机关	中共延津县委机构编制委员会办公室

延津县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目异地安置，安置房总占地面积约 139.00 亩。位于民生路西侧、19 号路北侧地块。项目安置区位置图如下：



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：安置区住宅楼、物业用房、底商建筑、幼儿园、社区服务中心、社区综合服务用房、消防配套及相应基础配套设施的建设。

本项目新建安置房总占地用地面积为 92,657.40 m²（约 139.00 亩），总建筑面积 217,578.11 m²，其中：地上建筑面积为 184,388.23 m²，包含住宅 165,959.41 m²，底商建筑 9,209.41 m²，物业管理用房 1,249.41 m²，社区服务中心 1,300.00 m²，社区卫生服务站 300.00 m²，

社区综合服务用房 980.00 m²，养老服务设施 760.00 m²，幼儿园 4,350.00 m²、其他用房 280.00 m²；地下建筑面积为 33,189.88 m²，包含地下车库及地下人防（日常作停车场使用）。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目		数据	单位
1	用地面积		92,657.40	m²
2	总建筑面积		217,578.11	m²
3	地上建筑面积		184,388.23	m²
4	1	住宅	165,959.41	m²
5	2	配套	9,219.41	m²
6	2.1	物业管理用房	1,249.41	m²
7	2.2	社区服务中心	1,300.00	m²
8	2.3	社区卫生服务站	300.00	m²
9	2.4	社区综合服务用房	980.00	m²
10	2.5	养老服务设施	760.00	m²
11	2.6	幼儿园	4,350.00	m²
12	2.7	开闭所	120.00	m²
13	2.8	门卫	160.00	m²
14	3	沿街底商	9,209.41	m²
15	地下建筑面积		33,189.88	m²
16	建筑占地面积		18,068.19	m²
17	建筑密度		19.50	%
18	容积率		1.99	
19	绿地率		35.10	%
20	户数		1,145	户
21	机动车停车位		1,844	个
22	非机动车停车位		2,781	个

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 6 月，预计 2027 年 5 月完工。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 96,202.62 万元，其中：财政预算资金 40,202.62 万元，专项债券资金 56,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,202.62	15,000.00	15,000.00	40,202.62	41.79%
专项债券资金	56,000.00			56,000.00	58.21%
合计	66,202.62	15,000.00	15,000.00	96,202.62	100.00%
占比	68.82%	15.59%	15.59%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得延津县发展和改革委员会《关于延津县化肥厂周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（研发改〔2022〕143 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已经列入河南省 2023 年棚户区改造项目建设计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为延津县住房和城乡建设局，主管部门为延津县住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为延津县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为延津县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由延津县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由延津县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由延津县住房和城乡建设局根据运营情况及时向延津县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

近年来，延津县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。为进一步加快全县棚户区改造工作步伐，改善居民居住条件，完善城市功能，延津县政府加大棚户区改造力度，着力改善群众住房条件。本项目划定的征收区域内房屋多建设于上世纪 80 年代，房屋密度均较高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，居民居住环境令人担忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，对其改造已刻不容缓。

在上述背景下，为了贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高延津县土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动延津县棚户区（城中村）改造步伐，不断提高延津县的经济发展水平，延津县住建局提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、河南省住房和城乡建设厅办公室印发的（豫房稳办〔2022〕9号）、《新乡市商品

住房项目配建保障性住房实施办法》等政策文件要求。

2.3 社会效益

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。通过统一规划、统一建设安置区，构建现代化居住社区，使居民集中居住，从而可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活并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。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。

2.4 经济效益

本项目在安置完居民后，公建等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，项目促进，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对延津县的经济发展将会有一定的促进作用。棚户区改造首先增强了县城对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，其次有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，发挥助推经济持续健康发展的积极效应。

因此，本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

棚户区改造有利于改善低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。同时本项目的建设为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，使人民群众能安居乐业，促进社会和谐稳定。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）；
- 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.河南省建筑工程标准定额站《关于发布 2021 年 1 月-6 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》豫建标定（2021）23 号；
- 8.《新乡市建设工程价格信息》（2021 年第三期）；
- 9.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 96,202.62 万元，其中：工程费用为 52,032.07 万元，其他费用 35,853.97 万元，基本预备费 2,636.58 万元，建设期利息 5,680.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
一	第一部分工程费用	48,568.40	3,463.67		52,032.07		
1.1	建安工程	47,461.03			47,461.03		
	总建筑面积					m ²	217,578.11
	地上建筑面积					m ²	184,388.22
1.1.1	住宅	33,357.84			33,357.84	m ²	165,959.40
1.1.2	底商建筑面积	2,302.35			2,302.35	m ²	9,209.41
1.1.3	物业管理用房	249.88			249.88	m ²	1,249.41
1.1.4	社区服务中心	260.00			260.00	m ²	1,300.00
1.1.5	社区卫生服务站	60.00			60.00	m ²	300.00
1.1.6	社区综合服务用房	196.00			196.00	m ²	980.00
1.1.7	养老服务设施	152.00			152.00	m ²	760.00
1.1.8	幼儿园	870.00			870.00	m ²	4,350.00
1.1.9	开闭所	24.00			24.00	m ²	120.00
1.1.10	门卫	32.00			32.00	m ²	160.00
1.1.11	地下建筑(人防及车库)	9,956.96			9,956.96	m ²	33,189.88

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
1.2	配套设施	1,107.37	3,463.67		4,571.04		
1.2.1	车行道及步行道	426.27			426.27	m²	18,533.33
1.2.2	景观绿化工程	389.20			389.20	m²	32,433.33
1.2.3	广场及区域硬化工程	291.90			291.90	m²	13,900.00
1.2.4	给水工程		331.28			m²	60,233.33
1.2.5	消防给水及雨水		210.82			m²	60,233.33
1.2.6	污水排水管网工程		662.57			m²	60,233.33
1.2.7	高低压配电工程		520.00			项	1.00
1.2.8	热力工程		210.00			项	1.00
1.2.9	燃气工程		278.00			m²	92,666.67
1.2.10	小区消防工程		509.67		509.67	m²	92,666.67
1.2.11	安防及弱电系统		463.33		463.33	m²	92,666.67
1.2.12	其他室外工程		278.00		278.00	m²	92,666.67
二	第二部分其他费用			35,853.97	35,853.97		
2.1	总占地面积					亩	139.00
	安置区土地费用			16,680.00	16,680.00	万/亩	139.00
	拆迁过渡费			3,240.00	3,240.00	元/月/m²	225,000.00
	搬迁费及奖金			2,445.48	2,445.48	元/m²	225,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
	货币安置			9,446.50	9,446.50	元/m²	59,040.60
	厂房货币安置			2,400.00	2,400.00	元/m²	30,000.00
2.2	建设单位管理费			310.97	310.97	第一项费用	52,032.07
2.3	勘察设计费			676.42	676.42	合计	52,032.07
2.4	工程监理费			338.21	338.21		52,032.07
2.5	前期工作咨询费			12.00	12.00		52,032.07
2.6	场地准备费及临时设施费			78.05	78.05		52,032.07
2.7	工程造价咨询服务费			78.05	78.05		52,032.07
2.8	环境影响评价费			15.61	15.61		52,032.07
2.9	工程保险费			78.05	78.05		52,032.07
2.10	水土保持费用			20.81	20.81		52,032.07
2.11	施工图审查费			33.82	33.82		676.42
三	基本预备费				2,636.58		87,886.04
四	建设期利息				5,680.00		
五	项目总投资				96,202.62		

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 56,000.00 万元，其中：已于 2024 年 7 月发行债券资金 5,000.00 万元，2024 年 11 月发行债券资金 5,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		56,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 2 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 3 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 4 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 6 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 7 年	56,000.00		56,000.00		4.00%	2,240.00	58,240.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

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

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券总存续期 7 年，建设 36 个月，本项目从债券存续期第四年开始测算（即债券存续的第 4 年），收益期共 4 年。

2.项目运营收益分析

表 5-2 建设内容与项目收益对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收益	收益金额	占比
1	异地安置	土地出让收益	78,975.66	88.36%
2	新建底商建筑、地下车位	销售收益	10,402.45	11.64%
合计			89,378.11	100.00%

(1) 土地出让收益

1) 土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，可出让住宅用地土地面积约 869.00 亩。

②价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	年度	宗地位置	供应方式	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2022 年	4107262022B00022	挂牌	78.70	8,656.61	110.00

序号	年度	宗地位置	供应方式	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
2	2021 年	4107262021B00595	挂牌	13.35	1,601.71	120.00
3	2020 年	4107262020B00481	挂牌	81.44	9,772.41	120.00
4	2020 年	4107262020B00472-1	挂牌	71.18	10,306.49	144.80
5	2020 年	4107262020B00469	挂牌	5.38	591.59	110.00
6	2020 年	4107262020B00133-1	挂牌	1.42	163.43	115.00
7	2019 年	4107262019B00792-2	挂牌	63.18	7,321.80	115.88
8	2019 年	4107262019B00736-2	挂牌	47.46	5,445.04	114.73
平均价格				362.10	43,859.08	121.12
测算基期价格						115.00

本项目住房用地出让价格参考以上平均价，2023 年土地出让价格按照 115.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每年增长 2.00%（2022 年居民消费价格上涨幅度为 2.00%），各年出让土地价格如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
价格 (元/亩)	115.00	117.30	119.65	122.04	124.48	126.97	129.51	132.10

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	269.00	200.00	200.00	200.00	869.00

2) 土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，延津县标准为 25 元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2% 比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），延津县 16.00 元/m ² 。
2. 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10% 提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以

类型	征收标准
	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) 土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价	住宅		124.48	126.97	129.51	132.10
一、出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
1、土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25元/m ² *30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16元/m ²	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
土地出让收益（1-2）	万元	98,719.60	29,715.19	22,541.27	22,998.47	23,464.67
2、土地收益提取各类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收益的10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
二、成本合计	万元	32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
三、土地出让净收益	万元	78,975.66	23,772.15	18,033.01	18,398.77	18,771.73

(2) 销售收益

1) 销售收入

①商业销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售底商面积共计 9,209.41 m²。根据网络查询，延津县商铺出售价格参考如下：



	此商铺位于商业街西头2楼，在楼梯口处，位置... 延津--东方国际广场·西头 空置中 商业街店铺 第2层 高 郑先生 个人房东 商业店铺 新商 急售	53m ² 建筑面积	50万元 单价 9433.96元/m ²
	临街商铺出售，需要请联系 延津--延津县城关镇 经营中 临街门面 第1层 高 李敏 个人房东 临街门面 急售 上水 下水	90m ² 建筑面积	43万元 单价 4777.78元/m ²
	出售延津县建设路临街门面 延津--建设路·健康路 空置中 临街门面 1至2层 高 魏女士 个人房东 临街门面 新商 急售 上水 下水 可租店	156m ² 建筑面积	78万元 单价 5000元/m ²

根据以上价格参考，延津县商铺销售单价为 6,403.91 元/m²。基于谨慎性原则，本项目底商建筑销售价格按 4,500.00 元/m²测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

②停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为 1,383 个。根据网络查询，新乡地区停车位销售价格参考如下：

**正南城四期小区23号楼下，标准车位，编号061，**

牧野·定国湖

正南城

从 于伟强 个人房东

12.6m²

建筑面积

12万元单价 9523.81元/m²**伟业中央公园地下子母车位便宜售**

红旗·市政府

河南省新乡市红旗区荣校东路358号

从 韩先生 个人房东

28m²

建筑面积

15.6万元单价 5571.43元/m²**蓝葆湾五期地下车位出售**

红旗·红旗周边

河南省新乡市红旗区海河路与丰华街交叉口

从 先生 个人房东

30m²

建筑面积

6.7万元单价 2233.33元/m²**自用 盛大凯旋城5号楼下车位**

牧野·定国湖

荣校东路东明大道(盛大凯旋城)

从 张女士 个人房东

12m²

建筑面积

10万元单价 8333.33元/m²

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 6.50 万元/个进行测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

2) 销售成本

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的 1.00% 测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要 16 人，项目办经理 1 人，平均每人工资为 7.20 万元/年；销售人员 6 人，财务

人员 2 人，管理人员 2 人，保洁保安人员 5 人，根据《河南统计年鉴 2022》，新乡市居民服务、修理及其他服务业就业人员平均工资为 45,325.00 元/年，基于谨慎性原则，其他人员平均工资按 5.00 万元/年进行测算。职工福利费按职工工资的 14.00% 计算。在销售期第一年职工薪酬费用为 93.71 万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长 2.00%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的 1.00% 测算。

④税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。增值税税率为 9.00%，附加税城市维护建设税 5.00%、教育费附加 3.00%、地方教育附加 2.00%。所得税税率按 25% 测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
增值税	249.96	83.32	83.32	83.32
附加税	24.99	8.33	8.33	8.33

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
所得税	619.78	207.06	206.60	206.12
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77

3) 销售收益

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、销售收入	11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12
1.商业销售收入	3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27
数量		9,209.41	9,209.41	9,209.41
价格		0.45	0.45	0.45
出售率		30.00%	30.00%	30.00%
2.停车位销售收入	8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85
数量		1,383.00	1,383.00	1,383.00
价格		6.50	6.50	6.50
出售率		30.00%	30.00%	30.00%
二、出售成本	1,417.91	471.22	472.63	474.06
管理费用	118.20	39.40	39.40	39.40
职工薪酬	286.78	93.71	95.58	97.49
销售费用	118.20	39.40	39.40	39.40
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77
三、出售收益	10,402.45	3,468.90	3,467.49	3,466.06

3.总收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计		123,021.48	37,425.24	29,334.12	29,842.12	26,420.00
1.土地出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价（万元/亩）			124.48	126.97	129.51	132.10
2.销售收入		11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12	
2.1 商业销售收入		3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27	
数量			9,209.41	9,209.41	9,209.41	
价格			0.45	0.45	0.45	
出售率			0.30	0.30	0.30	
2.2 停车位销售收入		8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85	
数量			1,383.00	1,383.00	1,383.00	
价格			6.50	6.50	6.50	
出售率			0.30	0.30	0.30	

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二、成本合计		33,643.37	10,184.19	7,833.62	7,977.29	7,648.27
1.土地出让成本		32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
1.1 土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25 元/m ² *30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16 元/m ²	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
1.2 土地收益提取各类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
2.出售成本		1,417.91	471.22	472.63	474.06	
2.1 管理费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.2 职工薪酬		286.78	93.71	95.58	97.49	
2.3 销售费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.4 税费合计		894.73	298.71	298.25	297.77	
三、净收益		89,378.11	27,241.05	21,500.50	21,864.83	18,771.73

4.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 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	123,021.48		37,425.24	29,334.12	29,842.12	26,420.00
经营活动支出（含税费）	33,643.37		10,184.19	7,833.62	7,977.29	7,648.27
经营活动产生的现金净额	89,378.11		27,241.05	21,500.50	21,864.83	18,771.73
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	96,202.62	96,202.62				
投资活动产生的现金净额	-96,202.62	-96,202.62				
三、融资活动产生的现金						
财政资金	40,202.62	40,202.62				
债券资金	56,000.00	56,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	56,000.00					56,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	8,960.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	31,242.62	96,202.62	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-58,240.00
四、净现金流量	24,418.11		25,001.05	19,260.50	19,624.83	-39,468.27
五、累计现金流量	24,418.11		25,001.05	44,261.55	63,886.38	24,418.11

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,240.00	2,240.00	
第 2 年		2,240.00	2,240.00	
第 3 年		2,240.00	2,240.00	
第 4 年		2,240.00	2,240.00	27,241.05
第 5 年		2,240.00	2,240.00	21,500.50
第 6 年		2,240.00	2,240.00	21,864.83
第 7 年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	18,771.73
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	89,378.11
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 89,378.11 万元，应付债券本金及利息合计 71,680.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编制债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

卫辉市贺生屯村改造项目 实施方案



日期：二〇二三年八月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.5 建设期	4
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	6
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算与资金筹措	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算表	11
第四章 项目专项债券融资方案	36
4.1 编制依据	36
4.2 债券使用计划及期限	37
4.3 债券信息披露	37
4.4 投资者保护措施	37
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	39
5.1 应付债券本息情况	39

5.2 经营现金流分析	39
5.3 项目本息覆盖倍数	46
5.4 总体评价结果	46
第六章 风险分析	47
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	47
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	47
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	48
第七章 事前绩效评估	50
7.1 事前绩效评估方法	50
7.2 事前绩效评估内容	51
7.3 事前绩效评估结论	51

第一章 项目概况

1.1 项目名称

卫辉市贺生屯村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为卫辉市汲水镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为卫辉市卫建资本运营有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	卫辉市卫建资本运营有限公司		
法定代表人	索占宇	成立日期	2022-03-21
注册资本	5,000 万元	营业期限	2022-03-21 至无固定期限
统一社会信用代码	91410781MA9KY3C605		
注册地址	河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路中段老粮食局院内二楼 209 号		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；市政设施管理；供应链管理服务等（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	卫辉卫发资本运营有限公司持股 100.0%，股权穿透后卫辉市投资发展中心持股 100.00%		

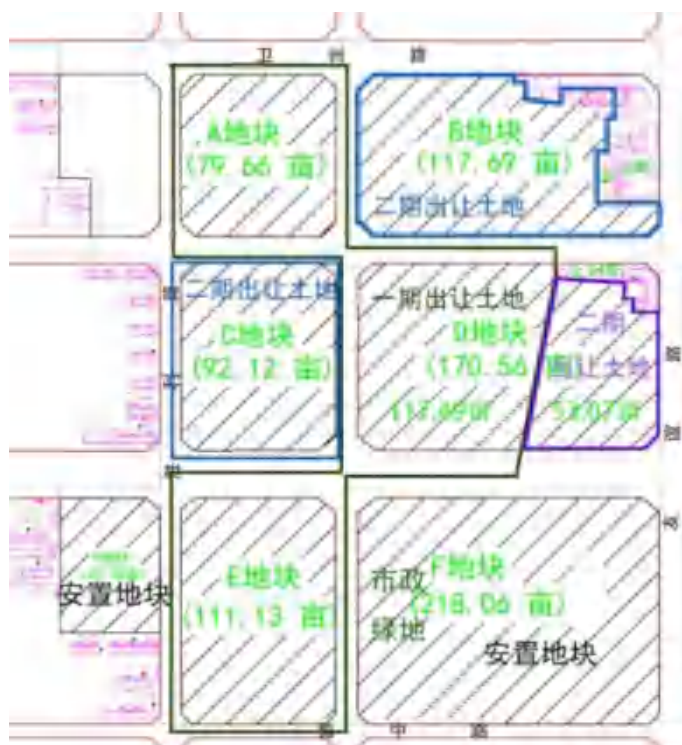
项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目异地安置，安置房总占地面积约 169.45 亩，建设分三期实施。安置地点位于领秀城小区北、太公路两侧及友谊路西等范围内地块。项目安置区位置图如下：



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：总建设用地面积 112,966.55 m²，建设总建筑面积 392,574.00 m²，其中地上建筑面积 282,300.00 m²，地下建筑

面积 110,274.00 m²。

地上主要建设住宅 240,000.00 m²，底层商业 32,200.00 m²，幼儿园 3,300.00 m²，公共配套用房面积 4,800.00 m²（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 2,000.00 m²（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 12,000.00 m²，普通车库 78,336.00 m²，人防车库 16,938.00 m²，设备用房 3,000.00 m²。共建设安置住房 2,000 套。安置房建设分三期实施，一期 1,000 套，二期 600 套，三期 400 套。

室外建设道路硬化面积 49,761.77 m²，绿地面积 40,667.96 m²，建设机动车停车位 2,789 个（地下 2,538 个，地上 251 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目		单位	数量			
				合计	一期	二期	三期
1	总用地面积		m ²	112,966.55	59,713.27	27,999.97	25,253.31
2	总建筑面积		m ²	392,574.00	207,498.00	98,178.00	85,898.00
2.1	地上建筑面积		m ²	282,300.00	149,200.00	59,980.00	53,120.00
2.1.1	住宅		m ²	240,000.00	120,000.00	55,000.00	54,000.00
2.1.2	底层商业		m ²	32,200.00	22,500.00	1,940.00	7,750.00
2.1.3	幼儿园		m ²	3,300.00	3,300.00	0.00	0.00
2.1.4	配套服务用房		m ²	4,800.00	2,400.00	1,440.00	950.00
2.1.5	其他配套		m ²	2,000.00	1,000.00	500.00	400.00
2.2	地下建筑面积		m ²	110,274.00	58,298.00	28,198.00	23,778.00
2.2.1	其中	储藏室	m ²	12,000.00	5,000.00	3,500.00	2,400.00

序号	项目		单位	数量			
				合计	一期	二期	三期
		普通车库	m²	78,335.00	41,845.00	19,399.20	17,090.80
		人防车库	m²	15,938.00	8,952.00	4,198.80	3,787.20
		设备用房	m²	3,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00
3	地上计容建筑面积		m²	282,300.00	149,200.00	59,980.00	53,120.00
4	住宅套数		套	2,000	1,000	500	400
5	套均面积		m²	120.00	120.00	110.00	135.00
5	住宅总人数		人	5,400	3,200	1,920	1,280
7	建筑密度		%	19.95%	19.95%	19.95%	19.95%
8	基底面积		m²	22,535.83	11,912.80	5,585.99	5,038.04
9	绿地率		%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
10	容积率		-	2.50	2.50	2.50	2.50
11	道路广场面积		m²	49,751.77	25,303.70	12,333.99	11,124.08
12	绿化面积		m²	40,557.95	21,495.78	10,079.99	9,091.19
13	机动车停车位		辆	2,789	1,458	712	509

1.5 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 10 月，预计 2025 年 9 月完工。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 144,916.57 万元，其中：自有资金 71,916.57 万元，专项债券资金 73,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自有资金	25,916.57	26,000.00	20,000.00	71,916.57	49.63%
建设资金	专项债券资金	26,500.00	20,000.00	26,500.00	73,000.00	50.37%
合计		52,416.57	46,000.00	46,500.00	144,916.57	100.00%
占比		36.17%	31.74%	32.09%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉

及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 49.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕25 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；

本项目已取得卫辉市发展和改革委员会《关于卫辉市贺生屯村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2022〕243 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目于 2023 年 8 月已列入《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3 号）新增棚改项目计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于

一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为卫辉市卫建资本运营有限公司，主管部门为卫辉市汲水镇人民政府。项目资产登记单位以及资金使用单位为卫

辉市卫建资本运营有限公司，项目建设及运营单位均为卫辉市卫建资本运营有限公司。

关于项目债券资金使用，由卫辉市卫建资本运营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，由卫辉市卫建资本运营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，由卫辉市卫建资本运营有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

卫辉市汲水镇贺生屯村位于卫辉市城区中西部，本次拟征收片区建筑物多建成于九十年代以前，并且好多房屋空置，现住居民多为低收入群体，建筑本体经多年无力修复，各类设施已残损不堪，主要包括道路、围墙、排水、照明、消防设施等部位出现的问题。且经过7.20特大洪涝灾害的冲击使得家属院遭受了严重的破坏，严重影响居民的居住舒适度及居住安全性。经住建部门会同第三方房屋鉴定机构勘察，确定本片区大多数建筑已经不适宜居住。

在上述背景下，为了贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高卫辉市土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动卫辉市棚户区（城中村）改造步伐，不断提高卫辉市的经济发展水平，卫辉市卫建资本运营有限公司提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、河南省住房和城乡建设厅办公室印发的（豫房稳办〔2022〕9号）、《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整郑州等部分地市棚

改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3号）、《新乡市商品住房项目配建保障性住房实施办法》等政策文件要求。

2.3 社会效益

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。通过统一规划、统一建设安置区，构建现代化居住社区，使居民集中居住，从而可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活并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。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。

2.4 经济效益

本项目在安置完居民后，公建等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，项目促进，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对卫辉市的经济发展将会有一定的促进作用。棚户区改造首先增强了城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，其次有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地

不足难题，发挥助推经济持续健康发展的积极效应。

因此，本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

棚户区改造有利于改善低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。同时本项目的建设为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，使人民群众能安居乐业，促进社会和谐稳定。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）；
- 4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2015）；
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2015）；
- 5.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2015）；
- 7.河南省建筑工程标准定额站《关于发布 2021 年 1 月-5 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》豫建标定（2021）23 号；
- 8.《新乡市建设工程价格信息》（2021 年第三期）；
- 9.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 144,916.57 万元，其中：工程费用为 102,258.14 万元，其他费用 29,977.31 万元，基本预备费 5,425.12 万元，建设期利息 7,245.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

项目一期、项目二期、项目三期总投资估算如下：

序号	项目	单位	数量			
			合计	一期	二期	三期
1	总投资	万元	144,916.57	75,405.13	37,217.11	31,293.33
1.1	工程费用	万元	102,258.14	53,893.87	25,877.00	22,497.25
1.2	其他费用	万元	29,977.31	15,513.85	7,575.44	5,787.01
1.3	预备费	万元	5,425.12	2,848.40	1,378.57	1,199.05
1.4	建设期利息	万元	7,245.00	4,050.00	2,385.00	810.00

其中，项目一期投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	45,554.55	5,287.51	2,051.80	0.00	53,893.87	m²	207,498.00	2,597.32
1	装配率 50%增加指标	2,585.50				2,585.50	m²	149,200.00	180.00
2	住宅	21,840.00	3,395.00	0.00		25,235.00	m²	120,000.00	2,102.92
2.1	土建工程	15,500.00				15,500.00		120,000.00	1,300.00
2.2	室内装修	3,500.00				3,500.00	m²	120,000.00	300.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
2.3	室外装饰	2,540.00				2,540.00	m²	120,000.00	220.00
2.4	安装工程		3,395.00			3,395.00	m²	120,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		350.00			350.00	m²	120,000.00	30.00
	电气工程（含消防电）		1,200.00			1,200.00	m²	120,000.00	100.00
	供暖空调		950.00			950.00	m²	120,000.00	80.00
	消防自动报警		240.00			240.00	m²	120,000.00	20.00
	通风工程		180.00			180.00	m²	120,000.00	15.00
	燃气工程		215.00			215.00	户	1,000	2,150.00
	抗震支架		120.00			120.00	m²	120,000.00	10.00
	弱电工程		120.00			120.00	m²	120,000.00	10.00
3	底层商业	4,207.50	415.25	0.00		4,523.75	m²	22,500.00	2,055.00
3.1	土建工程	2,925.00				2,925.00	m²	22,500.00	1,300.00
3.2	室内装修	742.50				742.50	m²	22,500.00	330.00
3.3	室外装饰	540.00				540.00	m²	22,500.00	240.00
3.4	安装工程		415.25			415.25	m²	22,500.00	
其中	给排水工程（含消防水）		90.00			90.00	m²	22,500.00	40.00
	电气工程（含消防电）		135.00			135.00	m²	22,500.00	50.00
	供暖空调		0.00			0.00	m²	22,500.00	0.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	消防自动报警		45.00			45.00	m²	22,500.00	20.00
	通风工程		33.75			33.75	m²	22,500.00	15.00
	燃气工程		45.00			45.00	m²	22,500.00	20.00
	抗震支架		45.00			45.00	m²	22,500.00	20.00
	弱电工程		22.50			22.50	m²	22,500.00	10.00
4	配套服务用房	458.00	55.40	0.00		524.40		2,400.00	2,185.00
4.1	土建工程	312.00				312.00	m²	2,400.00	1,300.00
4.2	室内装修	108.00				108.00	m²	2,400.00	450.00
4.3	室外装饰	48.00				48.00	m²	2,400.00	200.00
4.4	安装工程		55.40			55.40	m²	2,400.00	
其中	给排水工程（含消防水）		7.20			7.20	m²	2,400.00	30.00
	电气工程（含消防电）		15.80			15.80	m²	2,400.00	70.00
	供暖空调		19.20			19.20	m²	2,400.00	80.00
	消防自动报警		4.80			4.80	m²	2,400.00	20.00
	通风工程		3.50			3.50	m²	2,400.00	15.00
	抗震支架		2.40			2.40	m²	2,400.00	10.00
	弱电工程		2.40			2.40	m²	2,400.00	10.00
5	幼儿园	589.70	90.75	0.00		780.45	m²	3,300.00	2,355.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
5.1	土建工程	452.00				452.00	m²	3,300.00	1,400.00
5.2	室内装修	148.50				148.50	m²	3,300.00	450.00
5.3	室外装饰	79.20				79.20	m²	3,300.00	240.00
5.4	安装工程		90.75			90.75	m²	3,300.00	
其中	给排水工程（含消防水）		15.50			15.50	m²	3,300.00	50.00
	电气工程（含消防电）		23.10			23.10	m²	3,300.00	70.00
	供暖空调		25.40			25.40	m²	3,300.00	80.00
	消防自动报警		5.50			5.50	m²	3,300.00	20.00
	通风工程		4.95			4.95	m²	3,300.00	15.00
	燃气工程		5.50			5.50	m²	3,300.00	20.00
	抗震支架		3.30			3.30	m²	3,300.00	10.00
	弱电工程		3.30			3.30	m²	3,300.00	10.00
5	其他配套	152.00	35.50	0.00		197.50	m²	1,000.00	1,975.00
5.1	土建工程	100.00				100.00	m²	1,000.00	1,000.00
5.2	室内装修	38.00				38.00	m²	1,000.00	380.00
5.3	室外装饰	24.00				24.00	m²	1,000.00	240.00
5.4	安装工程		35.50			35.50	m²	1,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		2.00			2.00	m²	1,000.00	20.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	电气工程（含消防电）		15.00			15.00	m²	1,000.00	150.00
	消防自动报警		2.00			2.00	m²	1,000.00	20.00
	通风工程		4.00			4.00	m²	1,000.00	40.00
	抗震支架		2.50			2.50	m²	1,000.00	25.00
	气体灭火系统		10.00			10.00	项	1	100,000.00
5.5	地下建筑	14,524.05	1,399.15			15,923.21	m²	58,298.00	2,731.35
5.5	土方工程	1,311.71				1,311.71	m³	524,582.00	25.00
7.2	基坑支护工程	234.83				234.83	m²	4,595.50	500.00
7.3	桩基工程	1,049.35				1,049.35	m²	58,298.00	180.00
7.4	土建工程	10,179.22				10,179.22			
其中	人防地下室	1,790.40				1,790.40	m²	8,952.00	2,000.00
	普通地下室	8,388.82				8,388.82	m²	49,345.00	1,700.00
7.5	装饰装修工程	1,748.94				1,748.94	m²	58,298.00	300.00
7.5	公用工程		1,399.15			1,399.15			
其中	给排水工程（含消防水）		174.89			174.89	m²	58,298.00	30.00
	电气工程（含消防电）		349.79			349.79	m²	58,298.00	50.00
	消防自动报警		145.75			145.75	m²	58,298.00	25.00
	通风工程		408.09			408.09	m²	58,298.00	70.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	抗震支架		252.34			252.34	m²	58,298.00	45.00
	弱电工程		58.30			58.30	m²	58,298.00	10.00
8	室外工程	977.71	894.45	0.00		1,872.15			
8.1	道路广场	555.25	0.00	0.00		555.25			
其中	沥青混凝土车行道	185.00				185.00	m²	5,200.00	300.00
	花岗岩板硬质铺装	207.58				207.58	m²	5,930.88	350.00
	透水砖步道	211.48				211.48	m²	9,512.50	220.00
	植草砖停车场	50.20				50.20	m²	3,137.50	150.00
	绿化景观	322.45				322.45	m²	21,495.78	150.00
	室外照明		25.30			25.30	m²	25,303.70	10.00
8.4	室外监控		13.15			13.15	m²	25,303.70	5.00
8.5	室外管网		855.00			855.00	m²	59,713.27	
其中	给水工程		135.00			135.00	m	2,250.00	500.00
	雨水工程		52.50			52.50	m	1,250.00	500.00
	污水工程		50.00			50.00	m	1,250.00	400.00
	电力工程		127.50			127.50	m	1,500.00	850.00
	弱电工程		52.50			52.50	m	1,500.00	350.00
	燃气工程		135.00			135.00	m	1,500.00	900.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	热力工程		225.00			225.00	m	1,500.00	1,500.00
	消防工程		57.50			57.50	m	2,250.00	300.00
9	设施设备工程			2,051.80		2,051.80	m²	207,498.00	98.88
9.1	给排水工程			180.50		180.50			
其中	住宅太阳能热水系统			130.00		130.00	户	1,000	1,300.00
	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			28.50		28.50	m²	5,700.00	50.00
	消防水泵			12.00		12.00	套	2	50,000.00
	生活水泵			10.00		10.00	套	2	50,000.00
9.2	暖通工程			222.30		222.30			
其中	换热站			222.30		222.30	m²	148,200.00	15.00
9.3	电气工程			554.00		554.00			
其中	开关柜			250.00		250.00	项	1	2,500,000.00
	SCB15-1000 变压器			30.00		30.00	台	2	150,000.00
	SCB15-1250 变压器			34.00		34.00	台	2	170,000.00
	SCB15-800 变压器			90.00		90.00	台	5	150,000.00
	高压进线电缆			150.00		150.00	项	1	1,500,000.00
9.4	充电桩			375.00		375.00			
其中	30kW 机动车充电桩			177.00		177.00	辆	59	30,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	7kW 机动车充电桩			150.00		150.00	辆	150	10,000.00
	地面非机动车充电			48.00		48.00	辆	1,200	400.00
9.5	电梯			720.00		720.00			
其中	17层住宅电梯			720.00		720.00	台	35	200,000.00
二	工程建设其他费用				15,513.85	15,513.85			
1	建设单位管理费				307.97	307.97		59,492.95	0.01
2	前期工作咨询费				27.50	27.50			
其中	项目建议书编制费				2.50	2.50	项	1	25,000.00
	可行性研究报告编制费				12.50	12.50	项	1	125,000.00
	可行性研究报告评审费				2.50	2.50	项	1	25,000.00
	节能报告编制及评审费				7.50	7.50	项	1	75,000.00
	环境影响评价费				2.50	2.50	项	1	25,000.00
3	工程勘察费				259.47	259.47	工程费用	53,893.87	0.01
4	工程设计费				575.15	575.15	工程费用	53,893.87	0.01
5	工程监理费				307.87	307.87	工程费用	53,893.87	0.01
6	工程造价咨询服务费				50.00	50.00	工程费用	53,893.87	0.00
7	施工图审查费				41.50	41.50	总建筑面积	207,498.00	2.00
8	招标代理服务				29.08	29.08	工程费用	53,893.87	0.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
9	工程保险费				151.58	151.58	工程费用	53,893.87	0.00
10	场地准备及临时设施费				151.58	151.58	工程费用	53,893.87	0.00
11	城市基础设施配套费				1,037.49	1,037.49	总建筑面积	207,498.00	50.00
12	水土保持补偿费				7.17	7.17	征地面积	59,713.27	1.20
13	地质灾害评价费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
14	特种设备检测费				71.50	71.50			
其中	电梯设备检测				15.00	15.00	项	1	150,000.00
	防雷装置安全性能检测				15.00	15.00	项	1	150,000.00
	建筑工程消防设施安全监测				41.50	41.50			
15	土地费用				12,539.80	12,539.80			
	住宅用地				12,539.80	12,539.80	亩	89.57	1,400,000.00
三	预备费用				2,848.40	2,848.40			
四	建设期利息				4,050.00	4,050.00			
五	总投资	45,554.55	5,287.51	2,051.80	22,512.25	75,405.13			

其中，项目二期投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	21,505.25	3,177.28	1,094.47		25,877.00	m²	98,178.00	2,535.72
1	装配率 50%增加指标	1,259.54				1,259.54	m²	59,980.00	180.00
2	住宅	12,012.00	1,878.00			13,890.00	m²	55,000.00	2,104.55
2.1	土建工程	8,580.00				8,580.00		55,000.00	1,300.00
2.2	室内装修	1,980.00				1,980.00	m²	55,000.00	300.00
2.3	室外装饰	1,452.00				1,452.00	m²	55,000.00	220.00
2.4	安装工程		1,878.00			1,878.00	m²	55,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		198.00			198.00	m²	55,000.00	30.00
	电气工程（含消防电）		550.00			550.00	m²	55,000.00	100.00
	供暖空调		528.00			528.00	m²	55,000.00	80.00
	消防自动报警		132.00			132.00	m²	55,000.00	20.00
	通风工程		99.00			99.00	m²	55,000.00	15.00
	燃气工程		129.00			129.00	户	500	2,150.00
	抗震支架		55.00			55.00	m²	55,000.00	10.00
	弱电工程		55.00			55.00	m²	55,000.00	10.00
3	底层商业	352.78	35.89			398.57	m²	1,940.00	2,055.00
3.1	土建工程	252.20				252.20	m²	1,940.00	1,300.00
3.2	室内装修	54.02				54.02	m²	1,940.00	330.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
3.3	室外装饰	45.55				45.55	m²	1,940.00	240.00
3.4	安装工程		35.89			35.89	m²	1,940.00	
其中	给排水工程（含消防水）		7.75			7.75	m²	1,940.00	40.00
	电气工程（含消防电）		11.54			11.54	m²	1,940.00	50.00
	供暖空调		0.00			0.00	m²	1,940.00	0.00
	消防自动报警		3.88			3.88	m²	1,940.00	20.00
	通风工程		2.91			2.91	m²	1,940.00	15.00
	燃气工程		3.88			3.88	m²	1,940.00	20.00
	抗震支架		3.88			3.88	m²	1,940.00	20.00
	弱电工程		1.94			1.94	m²	1,940.00	10.00
4	配套服务用房	280.80	33.84			314.54		1,440.00	2,185.00
4.1	土建工程	187.20				187.20	m²	1,440.00	1,300.00
4.2	室内装修	54.80				54.80	m²	1,440.00	450.00
4.3	室外装饰	28.80				28.80	m²	1,440.00	200.00
4.4	安装工程		33.84			33.84	m²	1,440.00	
其中	给排水工程（含消防水）		4.32			4.32	m²	1,440.00	30.00
	电气工程（含消防电）		10.08			10.08	m²	1,440.00	70.00
	供暖空调		11.52			11.52	m²	1,440.00	80.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	消防自动报警		2.88			2.88	m²	1,440.00	20.00
	通风工程		2.15			2.15	m²	1,440.00	15.00
	抗震支架		1.44			1.44	m²	1,440.00	10.00
	弱电工程		1.44			1.44	m²	1,440.00	10.00
5	其他配套	97.20	21.30	0.00		118.50	m²	500.00	1,975.00
5.1	土建工程	50.00				50.00	m²	500.00	1,000.00
5.2	室内装修	22.80				22.80	m²	500.00	380.00
5.3	室外装饰	14.40				14.40	m²	500.00	240.00
5.4	安装工程		21.30			21.30	m²	500.00	
其中	给排水工程（含消防水）		1.20			1.20	m²	500.00	20.00
	电气工程（含消防电）		9.00			9.00	m²	500.00	150.00
	消防自动报警		1.20			1.20	m²	500.00	20.00
	通风工程		2.40			2.40	m²	500.00	40.00
	抗震支架		1.50			1.50	m²	500.00	25.00
	气体灭火系统		5.00			5.00	项	1	50,000.00
6	地下建筑	7,048.48	575.75	0.00		7,725.23	m²	28,198.00	2,739.54
6.1	土方工程	534.45				534.45	m³	253,782.00	25.00
6.2	基坑支护工程	140.90				140.90	m²	2,817.90	500.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
6.3	桩基工程	507.55				507.55	m²	28,198.00	180.00
6.4	土建工程	4,919.52				4,919.52			
其中	人防地下室	839.75				839.75	m²	4,198.80	2,000.00
	普通地下室	4,079.85				4,079.85	m²	23,999.20	1,700.00
6.5	装饰装修工程	845.94				845.94	m²	28,198.00	300.00
6.5	公用工程		575.75			575.75			
	给排水工程（含消防水）		84.59			84.59	m²	28,198.00	30.00
其中	电气工程（含消防电）		159.19			159.19	m²	28,198.00	50.00
	消防自动报警		70.50			70.50	m²	28,198.00	25.00
	通风工程		197.39			197.39	m²	28,198.00	70.00
	抗震支架		125.89			125.89	m²	28,198.00	45.00
	弱电工程		28.20			28.20	m²	28,198.00	10.00
7	室外工程	544.35	531.50	0.00		1,075.85			
7.1	道路广场	393.15	0.00	0.00		393.15			
其中	沥青混凝土车行道	111.50				111.50	m²	3,720.00	300.00
	花岗岩板硬质铺装	124.55				124.55	m²	3,558.53	350.00
	透水砖步道	125.89				125.89	m²	5,757.50	220.00
	植草砖停车场	30.12				30.12	m²	1,882.50	150.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
7.2	绿化景观	151.20				151.20	m²	10,079.99	150.00
7.3	室外照明		12.33			12.33	m²	12,333.99	10.00
7.4	室外监控		5.17			5.17	m²	12,333.99	5.00
7.5	室外管网		513.00			513.00	m²	27,999.97	
其中	给水工程		81.00			81.00	m	1,350.00	500.00
	雨水工程		37.50			37.50	m	750.00	500.00
	污水工程		30.00			30.00	m	750.00	400.00
	电力工程		75.50			75.50	m	900.00	850.00
	弱电工程		31.50			31.50	m	900.00	350.00
	燃气工程		81.00			81.00	m	900.00	900.00
	热力工程		135.00			135.00	m	900.00	1,500.00
	消防工程		40.50			40.50	m	1,350.00	300.00
8	设施设备工程	0.00	0.00	1,094.47		1,094.47	m²	98,178.00	111.48
8.1	给排水工程			98.40		98.40			
其中	住宅太阳能热水系统			78.00		78.00	户	500	1,300.00
	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			7.20		7.20	m²	1,440.00	50.00
	消防水泵			7.20		7.20	套	2	35,000.00
	生活水泵			5.00		5.00	套	2	30,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
8.2	暖通工程			104.07		104.07			
其中	换热站			104.07		104.07	m²	59,380.00	15.00
8.3	电气工程			302.00		302.00			
其中	开关柜			150.00		150.00	项	1	1,500,000.00
	SCB15-1000 变压器			15.00		15.00	台	1	150,000.00
	SCB15-1250 变压器			17.00		17.00	台	1	170,000.00
	SCB15-800 变压器			30.00		30.00	台	2	150,000.00
	高压进线电缆			90.00		90.00	项	1	900,000.00
8.4	充电桩			230.00		230.00			
其中	30kW 机动车充电桩			108.00		108.00	辆	35	30,000.00
	7kW 机动车充电桩			90.00		90.00	辆	90	10,000.00
	地面非机动车充电			32.00		32.00	辆	800	400.00
9.5	电梯			350.00		350.00			
	17 层住宅电梯			350.00		350.00	台	18	200,000.00
二	工程建设其他费用				7,575.44	7,575.44			
1	建设单位管理费				153.90	153.90			
2	前期工作咨询费				15.50	15.50			
其中	可行性研究报告编制费				7.50	7.50	项	1	75,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	可行性研究报告评审费				1.50	1.50	项	1	15,000.00
	节能报告编制及评审费				4.50	4.50	项	1	45,000.00
	环境影响评价费				1.50	1.50	项	1	15,000.00
3	工程勘察费				129.39	129.39	工程费用	25,877.00	0.01
4	工程设计费				357.97	357.97	工程费用	25,877.00	0.01
5	工程监理费				242.95	242.95	工程费用	25,877.00	0.01
6	工程造价咨询服务费				35.00	35.00	工程费用	25,877.00	0.00
7	施工图审查费				19.54	19.54	总建筑面积	98,178.00	2.00
8	招标代理服务费				23.94	23.94	工程费用	25,877.00	0.00
9	工程保险费				77.53	77.53	工程费用	25,877.00	0.00
10	场地准备及临时设施费				77.53	77.53	工程费用	25,877.00	0.00
11	城市基础设施配套费				490.89	490.89	总建筑面积	98,178.00	50.00
12	水土保持补偿费				3.35	3.35	征地面积	27,999.97	1.20
13	地质灾害评价费				9.00	9.00	项	1	90,000.00
14	特种设备检测费				37.54	37.54			
其中	电梯设备检测				9.00	9.00	项	1	90,000.00
	防雷装置安全性能检测				9.00	9.00	项	1	90,000.00
	建筑工程消防设施安全监测				19.54	19.54	总建筑面积	98,178.00	2.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
15	土地费用				5,880.00	5,880.00			
其中	住宅用地				5,880.00	5,880.00	亩	42.00	1,400,000.00
三	预备费用				1,378.57	1,378.57			
四	建设期利息				2,385.00	2,385.00			
五	总投资	21,505.25	3,177.28	1,094.47	11,340.11	37,217.11			

其中，项目三期投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	18,991.91	2,626.68	878.68		22,497.26	m²	86,898.00	2,588.93
1	装配率 50%增加指标	1,136.16				1,136.16	m²	63,120.00	180.00
2	住宅	9,828.00	1,517.00			11,345.00	m²	54,000.00	2,100.93
2.1	土建工程	7,020.00				7,020.00		54,000.00	1,300.00
2.2	室内装修	1,620.00				1,620.00	m²	54,000.00	300.00
2.3	室外装饰	1,188.00				1,188.00	m²	54,000.00	220.00
2.4	安装工程		1,517.00			1,517.00	m²	54,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		162.00			162.00	m²	54,000.00	30.00
	电气工程（含消防电）		540.00			540.00	m²	54,000.00	100.00
	供暖空调		432.00			432.00	m²	54,000.00	80.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	消防自动报警		108.00			108.00	m²	54,000.00	20.00
	通风工程		81.00			81.00	m²	54,000.00	15.00
	燃气工程		86.00			86.00	户	400	2,150.00
	抗震支架		54.00			54.00	m²	54,000.00	10.00
	弱电工程		54.00			54.00	m²	54,000.00	10.00
3	底层商业	1,451.12	143.56			1,594.68	m²	7,760.00	2,055.00
3.1	土建工程	1,008.80				1,008.80	m²	7,760.00	1,300.00
3.2	室内装修	256.08				256.08	m²	7,760.00	330.00
3.3	室外装饰	186.24				186.24	m²	7,760.00	240.00
3.4	安装工程		143.56			143.56	m²	7,760.00	
其中	给排水工程（含消防水）		31.04			31.04	m²	7,760.00	40.00
	电气工程（含消防电）		46.56			46.56	m²	7,760.00	60.00
	供暖空调		0.00			0.00	m²	7,760.00	0.00
	消防自动报警		15.52			15.52	m²	7,760.00	20.00
	通风工程		11.64			11.64	m²	7,760.00	15.00
	燃气工程		15.52			15.52	m²	7,760.00	20.00
	抗震支架		15.52			15.52	m²	7,760.00	20.00
	弱电工程		7.76			7.76	m²	7,760.00	10.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
4	配套服务用房	187.20	22.56	0.00		209.76		960.00	2,185.00
4.1	土建工程	124.80				124.80	m²	960.00	1,300.00
4.2	室内装修	43.20				43.20	m²	960.00	450.00
4.3	室外装饰	19.20				19.20	m²	960.00	200.00
4.4	安装工程		22.56			22.56	m²	960.00	
其中	给排水工程（含消防水）		2.88			2.88	m²	960.00	30.00
	电气工程（含消防电）		6.72			6.72	m²	960.00	70.00
	供暖空调		7.68			7.68	m²	960.00	80.00
	消防自动报警		1.92			1.92	m²	960.00	20.00
	通风工程		1.44			1.44	m²	960.00	15.00
	抗震支架		0.96			0.96	m²	960.00	10.00
	弱电工程		0.96			0.96	m²	960.00	10.00
5	其他配套	64.80	14.20	0.00		79.00	m²	400.00	1,975.00
5.1	土建工程	40.00				40.00	m²	400.00	1,000.00
5.2	室内装修	15.20				15.20	m²	400.00	380.00
5.3	室外装饰	9.60				9.60	m²	400.00	240.00
5.4	安装工程		14.20			14.20	m²	400.00	
其中	给排水工程（含消防水）		0.80			0.80	m²	400.00	20.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	电气工程（含消防电）		6.00			6.00	m²	400.00	150.00
	消防自动报警		0.80			0.80	m²	400.00	20.00
	通风工程		1.60			1.60	m²	400.00	40.00
	抗震支架		1.00			1.00	m²	400.00	25.00
	气体灭火系统		4.00			4.00	项	1	40,000.00
6	地下建筑	5,926.16	570.67	0.00		6,496.83	m²	23,778.00	2,732.28
6.1	土方工程	535.01				535.01	m³	214,002.00	25.00
6.2	基坑支护工程	93.93				93.93	m²	1,878.60	500.00
6.3	桩基工程	428.00				428.00	m²	23,778.00	180.00
6.4	土建工程	4,155.88				4,155.88			
其中	人防地下室	757.44				757.44	m²	3,787.20	2,000.00
	普通地下室	3,398.44				3,398.44	m²	19,990.80	1,700.00
6.5	装饰装修工程	713.34				713.34	m²	23,778.00	300.00
6.6	公用工程		570.67			570.67			
其中	给排水工程（含消防水）		71.33			71.33	m²	23,778.00	30.00
其中	电气工程（含消防电）		142.67			142.67	m²	23,778.00	60.00
	消防自动报警		59.45			59.45	m²	23,778.00	25.00
	通风工程		166.45			166.45	m²	23,778.00	70.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	抗震支架		107.00			107.00	m²	23,778.00	45.00
	弱电工程		23.78			23.78	m²	23,778.00	10.00
7	室外工程	398.47	358.69	0.00		757.16			
7.1	道路广场	262.10	0.00	0.00		262.10			
其中	沥青混凝土车行道	74.40				74.40	m²	2,480.00	300.00
	花岗岩板硬质铺装	83.03				83.03	m²	2,372.35	350.00
	透水砖步道	84.59				84.59	m²	3,845.00	220.00
	植草砖停车场	20.08				20.08	m²	1,255.00	160.00
7.2	绿化景观	136.37				136.37	m²	9,091.19	150.00
7.3	室外照明		11.12			11.12	m²	11,124.08	10.00
7.4	室外监控		5.56			5.56	m²	11,124.08	5.00
7.5	室外管网		342.00			342.00	m²	25,253.31	
其中	给水工程		54.00			54.00	m	900.00	600.00
	雨水工程		25.00			25.00	m	500.00	500.00
	污水工程		20.00			20.00	m	500.00	400.00
	电力工程		51.00			51.00	m	600.00	850.00
	弱电工程		21.00			21.00	m	600.00	350.00
	燃气工程		54.00			54.00	m	600.00	900.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	热力工程		90.00			90.00	m	600.00	1,500.00
	消防工程		27.00			27.00	m	900.00	300.00
8	设施设备工程	0.00	0.00	878.68		878.68	m²	86,898.00	101.12
8.1	给排水工程			65.60		65.60			
其中	住宅太阳能热水系统			52.00		52.00	户	400	1,300.00
	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			4.80		4.80	m²	960.00	50.00
	消防水泵			4.80		4.80	套	2	24,000.00
	生活水泵			4.00		4.00	套	2	20,000.00
8.2	暖通工程			94.08		94.08			
其中	换热站			94.08		94.08	m²	62,720.00	15.00
8.3	电气工程			222.00		222.00			
其中	开关柜			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00
	SCB15-1000 变压器			15.00		15.00	台	1	150,000.00
	SCB15-1250 变压器			17.00		17.00	台	1	170,000.00
	SCB15-800 变压器			30.00		30.00	台	2	150,000.00
	高压进线电缆			60.00		60.00	项	1	600,000.00
8.4	充电桩			137.00		137.00			
其中	30kW 机动车充电桩			69.00		69.00	辆	23	30,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	7kW 机动车充电桩			60.00		60.00	辆	60	10,000.00
	地面非机动车充电			8.00		8.00	辆	200	400.00
8.5	电梯			360.00		360.00			
其中	17层住宅电梯			360.00		360.00	台	18	200,000.00
二	工程建设其他费用				6,787.01	6,787.01			
1	建设单位管理费				145.14	145.14			
2	前期工作咨询费				11.00	11.00			
其中	项目建议书编制费				1.00	1.00	项	1	10,000.00
	可行性研究报告编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
	可行性研究报告评审费				1.00	1.00	项	1	10,000.00
	节能报告编制及评审费				3.00	3.00	项	1	30,000.00
	环境影响评价费				1.00	1.00	项	1	10,000.00
3	工程勘察费				112.49	112.49	工程费用	22,497.26	0.01
4	工程设计费				326.81	326.81	工程费用	22,497.26	0.01
5	工程监理费				216.35	216.35	工程费用	22,497.26	0.01
6	工程造价咨询服务费				24.00	24.00	工程费用	22,497.26	0.00
7	施工图审查费				17.38	17.38	总建筑面积	86,898.00	2.00
8	招标代理服务				22.76	22.76	工程费用	22,497.26	0.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
9	工程保险费				67.49	67.49	工程费用	22,497.26	0.00
10	场地准备及临时设施费				67.49	67.49	工程费用	22,497.26	0.00
11	城市基础设施配套费				434.49	434.49	总建筑面积	86,898.00	50.00
12	水土保持补偿费				3.03	3.03	征地面积	25,253.31	1.20
13	地质灾害评价费				6.00	6.00	项	1	60,000.00
14	特种设备检测费				29.38	29.38			
其中	电梯设备检测				6.00	6.00	项	1	60,000.00
	防雷装置安全性能检测				6.00	6.00	项	1	60,000.00
	建筑工程消防设施安全监测				17.38	17.38	总建筑面积	86,898.00	2.00
15	土地费用				5,303.20	5,303.20			
其中	住宅用地				5,303.20	5,303.20	亩	37.88	1,400,000.00
三	预备费用				1,199.05	1,199.05			
四	建设期利息				810.00	810.00			
五	总投资	18,991.91	2,626.68	878.68	8,796.07	31,293.33			

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〔2015〕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〔2015〕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〕35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〕51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 73,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 26,500.00 万元，2024 年计划使用 20,000.00 万元，2025 年计划使用 26,500.00 万元；已于 2023 年发行 26,500.00 万元，2024 年发行 20,000.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元。假设债券票面率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2015〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		26,500.00		26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
第 2 年	26,500.00	20,000.00		46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 3 年	46,500.00	26,500.00		73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 4 年	73,000.00			73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 5 年	73,000.00			73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 5 年	73,000.00			73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 7 年	73,000.00		26,500.00	46,500.00	4.00%	2,920.00	29,420.00
第 8 年	46,500.00		20,000.00	26,500.00	4.00%	1,860.00	21,860.00
第 9 年	26,500.00		26,500.00		4.00%	1,060.00	27,560.00
合计		73,000.00	73,000.00			20,440.00	93,440.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券总存续期 7 年，建设 36 个月，本项目从债券存续期第四年开始测算（即债券存续的第 4 年），收益期共 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收益对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收益	收益金额	占比
1	异地安置	土地出让收益	166,378.36	100.00%
合计			166,378.36	100.00%

卫辉市汲水镇贺生屯村位于卫辉市城区中西部，本次拟征收片区建筑物多建成于九十年代以前，并且好多房屋空置，现住居民多为低收入群体，建筑本体经多年无力修复，各类设施已残损不堪，主要包括道路、围墙、排水、照明、消防设施等部位出现的问题。且经过 7.20 特大洪涝灾害的冲击使得家属院遭受了严重的破坏，大雨、洪水虽已退去，可房屋建筑长时间浸泡在水中，外侧混凝土受到较大腐蚀；砖混结构的老房子，经雨水长时间浸泡，房屋强度有明显下降；

部分房屋出现裂缝、沉降，房屋墙体、屋顶板等有明显缝隙。为改善民生，促进社会和谐，并促进城市更好地发展，达到全面小康的建设目标，决定实施区域内的棚户区改造。

在上述现状下，为了贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高卫辉市土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动卫辉市棚户区（城中村）改造步伐，不断提高卫辉市的经济发展水平，卫辉市卫建资本运营有限公司提出了本项目的建设。

(1) 土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，可出让住宅用地土地面积共计约 571.16 亩，其中一期将腾出土地 308.28 亩，二期将腾出土地 209.81 亩，三期将腾出土地 53.07 亩，具体四至范围为卫州路以南，振中路以北，友谊路以西，胜利路以东。

②价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价(万 元/亩)
4107812018B00076	卫辉市汲水镇贺生屯村	城镇住宅-普通商 品住房用地	46.78	12,554.00	268.36
4107812021B00131	胜利路与振中路西北角	城镇住宅-普通商 品住房用地	42.98	11,657.00	271.22
4107812021B00027	卫辉市比干大道中段路西	城镇住宅-普通商 品住房用地	23.20	7,040.00	303.46
4107812020B00106-1	卫辉市吉鑫路与孟姜女 河交叉口东南角	城镇住宅-普通商 品住房用地	12.97	3,105.00	239.39
平均价格					272.82

本项目所在地附近住宅用地出让价格 239.39 万元/亩-303.46 万元/

亩，平均价格为 272.82 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。且腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 270.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%，各年出让土地价格如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
价格（万元/亩）	270.00	270.00	270.00	283.50	283.50	283.50	297.68	297.68	297.68

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	57.12	57.12	142.79	142.79	85.67	85.67	571.16

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的

	土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，卫辉市标准为30元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2005〕58号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2005〕58号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），卫辉市20元/m ² 。
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〕52号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、出让收入		166,378.36	16,192.39	16,192.39	40,480.97	42,505.73	25,503.44	25,503.44
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	571.16	57.12	57.12	142.79	142.79	85.67	85.67
单价	居住用地		283.50	283.50	283.50	297.68	297.68	297.68
二、成本合计		47,469.32	4,622.21	4,622.21	11,555.52	12,122.44	7,273.47	7,273.47
1.土地出让基金及费用		17,742.06	1,729.67	1,729.67	4,324.16	4,526.62	2,715.97	2,715.97
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	4,991.34	485.77	485.77	1,214.43	1,275.17	765.10	765.10
农业土地开发资金	30 元/m ² *30%	342.68	34.27	34.27	85.67	85.67	51.40	51.40
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	3,327.57	323.85	323.85	809.62	850.11	510.07	510.07
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	4,991.34	485.77	485.77	1,214.43	1,275.17	765.10	765.10
土地开发费用	土地出让收入的 2%	3,327.57	323.85	323.85	809.62	850.11	510.07	510.07
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/m ²	761.56	76.16	76.16	190.39	190.39	114.23	114.23
2.土地收益提取各类资金		29,727.26	2,892.54	2,892.54	7,231.36	7,595.82	4,557.50	4,557.50
教育资金	土地出让收益的 10%	14,863.63	1,446.27	1,446.27	3,615.68	3,797.91	2,278.75	2,278.75
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	14,863.63	1,446.27	1,446.27	3,615.68	3,797.91	2,278.75	2,278.75

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
三、收益		118,909.04	11,570.18	11,570.18	28,925.45	30,383.29	18,229.97	18,229.97

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	运营期						
		合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	现金流入	166,378.36	16,192.39	16,192.39	40,480.97	42,505.73	25,503.44	25,503.44
1	经营活动收入	166,378.36	16,192.39	16,192.39	40,480.97	42,505.73	25,503.44	25,503.44
二	现金流出	134,409.32	7,542.21	7,542.21	14,475.52	41,542.44	45,633.47	17,673.47
1	经营活动支出（含税费）	47,469.32	4,622.21	4,622.21	11,555.52	12,122.44	7,273.47	7,273.47
2	偿还债券本金	73,000.00	-	-	-	26,500.00	36,500.00	10,000.00
3	支付债券利息	13,940.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	1,860.00	400.00
三	净现金流量	31,969.04	8,650.18	8,650.18	26,005.45	963.29	-20,130.03	7,829.97
四	累计现金流量	31,969.04	8,650.18	17,300.36	43,305.81	44,269.10	24,139.07	31,969.04

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,060.00	1,060.00	
第 2 年		2,520.00	2,520.00	
第 3 年		2,920.00	2,920.00	
第 4 年		2,920.00	2,920.00	11,570.18
第 5 年		2,920.00	2,920.00	11,570.18
第 6 年		2,920.00	2,920.00	28,925.45
第 7 年	26,500.00	2,920.00	29,420.00	30,383.29
第 8 年	36,500.00	1,860.00	38,360.00	18,229.97
第 9 年	10,000.00	400.00	10,400.00	18,229.97
合计	73,000.00	20,440.00	93,440.00	118,909.04
本息覆盖倍数	1.27			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由自有资金进行支付。

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 118,909.04 万元，应付债券本金及利息合计 93,440.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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制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〕175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〕51号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

5.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。

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

实施方案



日期：二〇二三年四月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	10
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算表	14
第四章 项目专项债券融资方案	24
4.1 编制依据	24
4.2 债券使用计划及期限	25
4.3 债券信息披露	25
4.4 投资者保护措施	25
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	27
5.1 应付债券本息情况	27

5.2 经营现金流分析	27
5.3 项目本息覆盖倍数	35
5.4 总体评价结果	35
第六章 风险分析	36
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	36
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	36
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	37
第七章 事前绩效评估	39
7.1 事前绩效评估方法	39
7.2 事前绩效评估内容	40
7.3 事前绩效评估结论	40

第一章 项目概况

1.1 项目名称

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	辉县市房产服务中心
统一社会信用代码	12410782417219112A
机构性质	事业单位
法定代表人	赵鹏
机构地址	辉县市交通大厦
赋码机关	辉县市事业单位登记管理局

辉县市房产服务中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目安置区位于学院路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药
贸路以南。

1.5 建设规模及内容

(1) 改造范围及规模

本项目为灾后重建棚户区改造项目，改造范围涉及百泉村、楼根村，南至苏门大道，西至学院路，东至百泉路，北至南水北调河。拆迁区占地面积 1,727.42 亩，年度计划征收 658 户，计划征收房屋建筑面积 164,525.00 m²。本项目拆迁范围图如下：



（2）安置区建设规模及内容

本项目为灾后重建项目，项目建设内容主要为灾后迁建安置房。总建设用地面积 128,796.83 m²，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 m²，其中地上建筑面积 280,720.77 m²，地下建筑面积 98,725.77 m²。

地上主要建设住宅 242,023.05 m²，底层商业 28,997.72 m²，幼儿园 3,086.82 m²，公共配套用房面积 5,113.18 m²（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 m²（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 m²，普通车库 65,926.75 m²，人防车库 16,843.25 m²，设备用房 2,000.00 m²。

本项目共建设安置住房 2,000 套。室外建设道路硬化面积 49,135.99 m²，绿地面积 47,912.42 m²，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	128,796.83	193.20 亩
2	总建筑面积	m ²	379,446.54	
2.1	地上建筑面积	m ²	280,720.77	
2.1.1	住宅	m ²	242,023.05	18 栋 15 层，13 栋 18 层，4 栋 22 层
2.1.2	底层商业	m ²	28,997.72	
2.1.3	幼儿园	m ²	3,086.82	9 班，3 层
2.1.4	配套服务用房	m ²	5,113.18	
2.1.5	其他配套	m ²	1,500.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	98,725.77	
2.2.1	储藏室	m ²	13,955.77	
2.2.2	普通车库	m ²	65,926.75	
2.2.3	人防车库	m ²	16,843.25	
2.2.4	设备用房	m ²	2,000.00	
3	地上计容建筑面积	m ²	280,720.77	

序号	项目	单位	数量	备注
4	住宅套数	套	2,000	
5	套均面积	m ²	121.01	
6	住宅总人数	人	6,400	
7	建筑密度	%	24.65%	≤20%
8	基底面积	m ²	31,748.42	
9	绿地率	%	37.20%	≥35%
10	容积率		2.18	1<FAR≤2.20
11	道路广场面积	m ²	49,135.99	
12	绿化面积	m ²	47,912.42	
13	机动车停车位	辆	2,781	
13.1	地下停车位	辆	2,511	住宅 1 车位/100 m ² ，商业和办公 1 车位/100 m ² ，幼儿园 6 车位/100 师生
13.2	地上停车位	辆	270	
13.3	充电车位	辆	620	地上安装 36 个，地下预留安装条件
14	非机动车停车位	辆	6,200	
14.1	地上非机动车位	辆	1,240	住宅 1.5 车位/100 m ² ，商业 8 车位/100 m ² ，配套 4 车位/100 m ² ，幼儿园 10 车位/100 师生
14.2	地下非机动车位	辆	4,960	
14.3	充电车位	辆	2,200	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2024 年 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 154,000.28 万元。其中：财政预算资金 54,000.28 万元，专项债券资金 100,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	20,000.00	20,000.00	14,000.28	54,000.28	35.07%
专项债券资金	8,300.00	35,000.00	56,700.00	100,000.00	64.93%
合计	28,300.00	55,000.00	70,700.28	154,000.28	100.00%

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
投资比例	18.38%	35.71%	45.91%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

1. 立项审批

本项目已取得辉县市发展和改革委员会文件《关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（辉发改〔2022〕262 号）及《关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告调整的批复》（辉发改〔2023〕67 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2. 台账计划

2022 年 12 月 23 日，河南省住房和城乡建设厅办公室印发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅 2023 年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为辉县市房产服务中心，主管部门为辉县市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为辉县市房产服务中心，项目建设及运营单位均为辉县市房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由辉县市房产服务中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由辉县市房产服务中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

2021 年 7 月份以来，河南省持续遭遇极端强降雨，郑州、新乡、安阳、鹤壁等多地发生严重洪涝灾害和城市内涝，基础设施等方面损毁严重，河南省政府新闻办 2021 年 8 月 4 日召开“河南省加快灾后重建”新闻发布会，并印发了《关于加快灾后恢复重建的若干政策措施》，推出多项政策举措，致力灾后恢复重建工作，当前第一位的工作就是做好重大基础设施抢险加固，尽快修复各类水毁工程，备战可能出现的新一轮强降雨过程。主要包括水利和农业生产设施、重大交通基础设施、城镇基础设施、住房和公共服务设施、防灾减灾能力、项目前期工作等 6 个方面。

辉县市自 2021 年 7 月 20 日以来，连续集中的强降雨引发了辉县市洪涝灾害，造成 22 个乡镇绝大部分农作物、房屋不同程度受灾，截止 9 月 17 日，全市受灾人口 614,873 人，转移安置 81,440 人，倒塌房屋 2,942 户、10,158 间，严重损坏房屋 3,571 户、16,100 间，一般损坏 8,696 户、35,893 间，受损公路长度 437km，受损通信线路长度 1,707km，受损电力线路 159km，受损水库 14 座，受损水电站 10 座，受损堤防长度 148km，受损护岸 211 处，农作物受灾面积 40,477.46 公顷，成灾面积 27,906.91 公顷，绝收面积 16,580.90 公顷（其中粮食作物受灾面积 34,410.66 公顷，成灾面积 23,875.40 公顷，绝收面积 14,878.24 公顷），共造成直接经济损失 679,442.00 万元。

（其中，房屋及居民家庭财产损失 195,254.70 万元，农林牧渔业损失 191,898.70 万元，工矿商贸业损失 109,717.00 万元，基础设施损失 154,758.30 万元，公共服务损失 27,813.30 万元）。

辉县市百泉片区（百泉村、楼根村）随着暴雨停歇，洪水渐渐消退，受灾群众陆续迁回原居住地。大雨、洪水虽已退去，可房屋建筑长时间浸泡在水中，外侧混凝土受到较大腐蚀；砖混结构的老房子，经雨水长时间浸泡，房屋强度有明显下降；部分房屋出现裂缝、沉降，房屋墙体、屋顶板等有明显缝隙。

（1）房屋情况

百泉片区（百泉村、楼根村）大部分房屋建于上世纪 70 年代左右，许多单位建设家属院或居民自建房，房屋一层砖混结构居多，部分 3-4 层或砖木结构瓦房，区域现状房屋年代已经久远，经此次水灾，大多数围墙出现塌方、皴裂，房屋内部出现裂缝、地基沉降；门窗发生变形、锈迹斑斑。部分房屋已经成为危房，无法居住，亟需重建，集中安置，保证居民的安全及生活质量。

（2）道路基础设施情况

①路面情况

道路多为水泥混凝土路面、复合路面、沥青路面等，水泥混凝土路面出现水泥面板断板、面板碎裂，局部出现反坡、断裂松动等病害；沥青面层出现网裂、坑槽，水泥面板切缝处，有反射裂缝；部分路段两侧隔离带为水泥混凝土铺装，无路缘石。

道路整体功能下降，形象差；局部有道砖缺失，需修复。部分路

段考虑强度不足，路面病害严重，本次需对此拆除新建沥青路面，其他路段病害整治后加铺面层。

②管网现状

路面下有现状雨污合流管道、污水管道和给水管道，存在居民雨污水错接问题。现状管道管径与排向混乱，与规划不相符；管道存在淤积、渗漏现象；路面雨水口较少。

为了保证辉县市受灾居民早日住上安心房，辉县市房产服务中心提出了本项目的建设，为辉县市灾后居民的稳定生活做出贡献。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021-2023年）》（新政办〔2021〕18号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目的建设让受灾群众化悲痛为力量，坚定重建美好家园的决心，积极参与到与水、电、路、通讯及其他基础设施的重建中，主动服从易地搬迁计划，真正在灾后重建中拥有更多的获得感，从而达到改善民生、凝聚人心的作用。本项目的实施关系到辉县市灾后社会和谐稳定和发展大局。灾后尽快开展恢复性建设，坚持以人为本，统筹

规划、精心组织，明确政策、加强保障，突出重点、分类指导，努力争取灾后恢复重建的最大效益和最好效果，让灾区人民满意，让上级放心。

项目的建设是妥善安置受灾群众，满足群众基本生活需求，积极救助特殊困难群体，让受灾群众心理得到安慰、生活得到保障，落实好“党群连心工程”的各项要求

2.4 经济效益

随着社会经济的持续快速发展，我国目前正处于城市化加速发展时期，城市的发展对土地的需求将会经历一个迅速增长的过程。目前城市化建设用地需求给城市土地供应带来了很大的压力，在我国土地资源普遍短缺的现实情况下，导致城郊耕地被占用现象越来越严重。同时，由于人们对生态环境重视不足，造成城市建设用地中工业用地比重过大、功能分区不尽合理，绿地湿地面积不足，又导致生态用地面临被破坏的趋势。因此，如何能够既满足城市化的必然进程对建设用地的合理需求，又尽量保护耕地和生态用地，达到城市的可持续发展和土地资源的可持续利用，最终实现经济、社会和生态环境的协调发展，已成为现阶段城市土地利用亟待解决的重要问题。

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至辉县市经济社会的健康发展是

非常有利的。

2.5 项目公益性

本项目建设的目的是“促进辉县市城市发展，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可提供安置房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，有利于改善居民环境和提高生活质量，使社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为辉县市经济社会发展服务。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《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）；
2. 《关于省级政务信息化建设项目支出预算标准的规定（试行）》（豫财预〔2020〕81号）；
3. 《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
4. 《投资项目经济咨询评估指南》（2000年版）；
5. 《建设项目投资估算编审规程》（ceca/gc1-2015）；
6. 《建设工程造价咨询规范》（2015年）；
7. 《市政公用工程设计文件编制深度的规定（2013年版）》；
8. 《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
9. 《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
10. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
11. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
12. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
13. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
14. 《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；

15.《河南省建设工程施工费用计算规则》；

16.《河南省建设工程补充定额估价表》；

17.辉县市工程造价指数信息；

18.其他有关造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 154,000.28 万元，其中：工程费用为 102,946.91 万元，工程建设其他费用 36,314.30 万元（其中土地费用 28,980.00 万元），预备费 5,514.06 万元，建设期利息 9,225.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	84,800.00	12,336.49	5,810.43		102,946.91	m²	379,446.54	2,713.08
1	装配率 50%增加指标	5,614.42				5,614.42	m²	280,720.77	200.00
2	住宅	44,895.28	6,843.61			51,738.89	m²	242,023.05	2,137.77
2.1	土建工程	31,099.96				31,099.96	m²	242,023.05	1,285.00
2.1.1	22 层住宅	4,900.97				4,900.97	m²	36,303.46	1,350.00
2.1.2	18 层住宅	12,585.20				12,585.20	m²	96,809.22	1,300.00
2.1.3	15 层住宅	13,613.80				13,613.80	m²	108,910.37	1,250.00
2.2	室内装修	7,986.76				7,986.76	m²	242,023.05	330.00
2.3	室外装饰	5,808.55				5,808.55	m²	242,023.05	240.00
2.4	安装工程		6,843.61			6,843.61	m²	242,023.05	
2.4.1	给排水工程（含消防水）		726.07			726.07	m²	242,023.05	30.00
2.4.2	电气工程（含消防电）		2,420.23			2,420.23	m²	242,023.05	100.00
2.4.3	供暖空调		1,936.18			1,936.18	m²	242,023.05	80.00
2.4.4	消防自动报警		484.05			484.05	m²	242,023.05	20.00
2.4.5	通风工程		363.03			363.03	m²	242,023.05	15.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.4.6	燃气工程		430.00			430.00	户	2,000	2,150.00
2.4.7	抗震支架		242.02			242.02	m²	242,023.05	10.00
2.4.8	弱电工程		242.02			242.02	m²	242,023.05	10.00
3	底层商业	5,422.57	536.46			5,959.03	m²	28,997.72	2,055.00
3.1	土建工程	3,769.70				3,769.70	m²	28,997.72	1,300.00
3.2	室内装修	956.92				956.92	m²	28,997.72	330.00
3.3	室外装饰	695.95				695.95	m²	28,997.72	240.00
3.4	安装工程		536.46			536.46	m²	28,997.72	
3.4.1	给排水工程（含消防水）		115.99			115.99	m²	28,997.72	40.00
3.4.2	电气工程（含消防电）		173.99			173.99	m²	28,997.72	60.00
3.4.3	消防自动报警		58.00			58.00	m²	28,997.72	20.00
3.4.4	通风工程		43.50			43.50	m²	28,997.72	15.00
3.4.5	燃气工程		58.00			58.00	m²	28,997.72	20.00
3.4.6	抗震支架		58.00			58.00	m²	28,997.72	20.00
3.4.7	弱电工程		29.00			29.00	m²	28,997.72	10.00
4	配套服务用房	997.07	120.16			1,117.23	m²	5,113.18	2,185.00
4.1	土建工程	664.71				664.71	m²	5,113.18	1,300.00
4.2	室内装修	230.09				230.09	m²	5,113.18	450.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.3	室外装饰	102.26				102.26	m²	5,113.18	200.00
4.4	安装工程		120.16			120.16	m²	5,113.18	
4.4.1	给排水工程（含消防水）		15.34			15.34	m²	5,113.18	30.00
4.4.2	电气工程（含消防电）		35.79			35.79	m²	5,113.18	70.00
4.4.3	供暖空调		40.91			40.91	m²	5,113.18	80.00
4.4.4	消防自动报警		10.23			10.23	m²	5,113.18	20.00
4.4.5	通风工程		7.67			7.67	m²	5,113.18	15.00
4.4.6	抗震支架		5.11			5.11	m²	5,113.18	10.00
4.4.7	弱电工程		5.11			5.11	m²	5,113.18	10.00
5	幼儿园	645.15	84.89			730.03	m²	3,086.82	2,365.00
5.1	土建工程	432.15				432.15	m²	3,086.82	1,400.00
5.2	室内装修	138.91				138.91	m²	3,086.82	450.00
5.3	室外装饰	74.08				74.08	m²	3,086.82	240.00
5.4	安装工程		84.89			84.89	m²	3,086.82	
5.4.1	给排水工程（含消防水）		15.43			15.43	m²	3,086.82	50.00
5.4.2	电气工程（含消防电）		21.61			21.61	m²	3,086.82	70.00
5.4.3	供暖空调		24.69			24.69	m²	3,086.82	80.00
5.4.4	消防自动报警		6.17			6.17	m²	3,086.82	20.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
5.4.5	通风工程		4.63			4.63	m²	3,086.82	15.00
5.4.6	燃气工程		6.17			6.17	m²	3,086.82	20.00
5.4.7	抗震支架		3.09			3.09	m²	3,086.82	10.00
5.4.8	弱电工程		3.09			3.09	m²	3,086.82	10.00
6	其他配套	243.00	58.25			301.25	m²	1,500.00	2,008.33
6.1	土建工程	150.00				150.00	m²	1,500.00	1,000.00
6.2	室内装修	57.00				57.00	m²	1,500.00	380.00
6.3	室外装饰	36.00				36.00	m²	1,500.00	240.00
6.4	安装工程		58.25			58.25	m²	1,500.00	
6.4.1	给排水工程（含消防水）		3.00			3.00	m²	1,500.00	20.00
6.4.2	电气工程（含消防电）		22.50			22.50	m²	1,500.00	150.00
6.4.3	消防自动报警		3.00			3.00	m²	1,500.00	20.00
6.4.4	通风工程		6.00			6.00	m²	1,500.00	40.00
6.4.5	抗震支架		3.75			3.75	m²	1,500.00	25.00
6.4.6	气体灭火系统		20.00			20.00	项	1.00	200,000.00
7	地下建筑	24,577.23	2,369.42			26,946.65	m²	98,725.77	2,729.44
7.1	土方工程	1,480.89				1,480.89	m³	592,354.62	25.00
7.2	基坑支护工程	250.00				250.00	m²	5,000.00	500.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
7.3	桩基工程	1,777.06				1,777.06	m²	98,725.77	180.00
7.4	土建工程	18,107.50				18,107.50	m²		
7.4.1	人防地下室	3,368.65				3,368.65	m²	16,843.25	2,000.00
7.4.2	普通地下室	14,738.85				14,738.85	m²	81,882.52	1,800.00
7.5	装饰装修工程	2,961.77				2,961.77	m²	98,725.77	300.00
7.6	公用工程		2,369.42			2,369.42			
7.6.1	给排水工程（含消防水）		296.18			296.18	m²	98,725.77	30.00
7.6.2	电气工程（含消防电）		592.35			592.35	m²	98,725.77	60.00
7.6.3	消防自动报警		246.81			246.81	m²	98,725.77	25.00
7.6.4	通风工程		691.08			691.08	m²	98,725.77	70.00
7.6.5	抗震支架		444.27			444.27	m²	98,725.77	45.00
7.6.6	弱电工程		98.73			98.73	m²	98,725.77	10.00
8	室外工程	2,405.29	2,323.70			4,728.99			
8.1	道路广场	1,447.04				1,447.04			
8.1.1	沥青混凝土车行道	285.60				285.60	m²	8,400.00	340.00
8.1.2	花岗岩板硬质铺装	637.44				637.44	m²	15,935.99	400.00
8.1.3	陶瓷砖步道	426.80				426.80	m²	19,400.00	220.00
8.1.4	植草砖停车场	97.20				97.20	m²	5,400.00	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
8.2	绿化景观	958.25				958.25	m²	47,912.42	200.00
8.3	室外照明		49.14			49.14	m²	49,135.99	10.00
8.4	室外监控		24.57			24.57	m²	49,135.99	5.00
8.5	室外管网		2,250.00			2,250.00	m²	128,796.83	
8.5.1	给水工程		330.00			330.00	m	5,500.00	600.00
8.5.2	雨水工程		175.00			175.00	m	3,500.00	500.00
8.5.3	污水工程		140.00			140.00	m	3,500.00	400.00
8.5.4	电力工程		340.00			340.00	m	4,000.00	850.00
8.5.5	弱电工程		140.00			140.00	m	4,000.00	350.00
8.5.6	燃气工程		360.00			360.00	m	4,000.00	900.00
8.5.7	热力工程		600.00			600.00	m	4,000.00	1,500.00
8.5.8	消防工程		165.00			165.00	m	5,500.00	300.00
9	设施设备工程			5,810.43		5,810.43	m²	379,446.54	153.13
9.1	给排水工程			429.00		429.00			
9.1.1	住宅太阳能热水系统			300.00		300.00	户	2,000	1,500.00
9.1.2	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			41.00		41.00	m²	8,200.00	50.00
9.1.3	消防水泵			48.00		48.00	套	4	120,000.00
9.1.4	生活水泵			40.00		40.00	套	4	100,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
9.2	暖通工程			418.83		418.83			
9.2.1	换热站			418.83		418.83	m²	279,220.77	15.00
9.3	电气工程			1,453.00		1,453.00			
9.3.1	开关柜			800.00		800.00	项	1	8,000,000.00
9.3.2	SCB15-800 变压器			225.00		225.00	台	15	150,000.00
9.3.3	SCB15-1250 变压器			80.00		80.00	台	4	200,000.00
9.3.4	SCB15-630 变压器			48.00		48.00	台	4	120,000.00
9.3.5	高压进线电缆			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
9.4	充电桩			908.00		908.00			
9.4.1	30kW 机动车充电桩			300.00		300.00	辆	100	30,000.00
9.4.2	7kW 机动车充电桩			520.00		520.00	辆	520	10,000.00
9.4.3	地面非机动车充电			88.00		88.00	辆	2,200	400.00
9.5	电梯			2,601.60		2,601.60			
9.5.1	22 层住宅电梯			403.20		403.20	台	14	288,000.00
9.5.2	18 层住宅电梯			1,056.00		1,056.00	台	44	240,000.00
9.5.3	15 层住宅电梯			1,142.40		1,142.40	台	56	204,000.00
二	工程建设其他费用				36,314.30	36,314.30			
1	建设单位管理费				998.99	998.99	除建设单位管理费、土	114,764.34	0.87%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
							地费外		
2	前期工作咨询费				55.00	55.00			
2.1	项目建议书编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.2	可行性研究报告编制费				25.00	25.00	项	1	250,000.00
2.3	可行性研究报告评审费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.4	节能报告编制及评审费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
2.5	环境影响评价费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
3	工程勘察费				514.73	514.73	工程费用	102,946.91	0.50%
4	工程设计费				1,717.82	1,717.82	工程费用	102,946.91	1.67%
5	工程监理费				1,079.77	1,079.77	工程费用	102,946.91	1.05%
6	工程造价咨询服务费				120.00	120.00	工程费用	102,946.91	0.50%
7	施工图审查费				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
8	招标代理服务 fee				75.84	75.84	工程费用	102,946.91	0.07%
9	工程保险费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
10	场地准备及临时设施费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
11	城市基础设施配套费				1,897.23	1,897.23	总建筑面积	379,446.54	50
12	水土保持补偿费				15.46	15.46	征地面积	128,796.83	1.2
13	地质灾害评价费				30.00	30.00	项	1	300,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
14	特种设备检测费				135.89	135.89			
14.1	电梯设备检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.2	防雷装置安全性能检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.3	建筑工程消防设施安全监测				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
15	土地费用				28,980.00	28,980.00			
15.1	住宅用地				28,980.00	28,980.00	亩	193.2	1,500,000.00
三	预备费用				5,514.06	5,514.06	一+二（不含土地费用）	110,281.22	5%
四	建设期利息				9,225.00	9,225.00	发债额度	100,000.00	
五	总投资	84,800.00	12,336.49	5,810.43	51,053.36	154,000.28			

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 100,000.00 万元。其中：2024 年已申请 8,300.00 万元，2025 年计划使用 35,000.00 万元，2026 年计划使用 56,700.00 万元；本次申请使用 2,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,300.00		8,300.00	4.50%	373.50	373.50
第 2 年	8,300.00	35,000.00		43,300.00	4.50%	1,948.50	1,948.50
第 3 年	43,300.00	56,700.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 4 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 5 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 6 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 7 年	100,000.00		8,300.00	91,700.00	4.50%	4,500.00	12,800.00
第 8 年	91,700.00		35,000.00	56,700.00	4.50%	4,126.50	39,126.50
第 9 年	56,700.00		56,700.00		4.50%	2,551.50	59,251.50
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	229,127.19	100.00%
合计			229,127.19	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

(1) 数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总占地面积 1,727.42 亩，政府对本项目改造区域实施征收后，将腾出土地 1,727.42 亩，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服用地。整合拆迁的 1,727.42 亩扣除 341.92 亩（安置区 217.72 亩+药贸路 66.20 亩+其他绿化水系用地约 58 亩）后，腾出可出让土地约为 1,385.50 亩，其中商业用地 284.93 亩（一般保护区范围内），住宅用地 1,100.57 亩。其用地规划图如下：

商业用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
2022 年	4107822022B00236	胡桥南路以南、学院路以东	商业用地	9.33	1,838.01	197.10
2021 年	4107822021B00148	学院路与苏门大道东北角	商业用地	7.96	1,433.70	180.00
2021 年	4107822021B00139	老辉薄路以南一地块	商业用地	3.00	599.68	200.05
2020 年	4107822020B00517	苏门大道中段路北	商业用地	1.24	223.56	179.92
2020 年	4107822020B00379	清晖路北段西侧	商业用地	1.84	349.60	190.03
平均价格						190.18

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 163.51 万元/亩、住宅用地出让均价为 190.18 万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年住宅用地土地出让价格为 140.00 万元/亩、商业用地土地出让价格为 180.00 万元/亩。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，本项目土地出让价格每年增长 2.00%。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
商业用地	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办

类型	征收标准
	综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，辉县市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），辉县市标准为 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，具体测算数据见下表：

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	出让收入					36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91	229,127.19
1	收储土地类型及面积（亩）	居住				183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
		商业				47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93
2	单价（万元/亩）	居住	140.00	142.80	145.66	148.57	151.54	154.57	157.66	160.81	164.03	
		商业	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	
二	成本合计					10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11	66,298.50
1	土地出让基金及费用	万元				4,078.80	4,151.44	4,225.54	4,301.08	4,378.08	4,456.41	25,591.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%				138.55	138.55	138.55	138.55	138.55	138.54	831.29
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.55
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.54

序号	项目	单位/取费标准	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米				307.89	307.89	307.89	307.89	307.89	307.87	1,847.32
	土地出让收益	万元				32,244.93	32,898.49	33,565.40	34,245.19	34,938.33	35,643.50	203,535.85
2	土地收益提取各类资金	万元				6,448.98	6,579.70	6,713.08	6,849.04	6,987.66	7,128.70	40,707.16
	教育资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
三	收益	万元				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80	162,828.68

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,127.19				36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91
经营活动支出（含税费）	66,298.50				10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11
经营活动产生的现金净额	162,828.68				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	154,000.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28						

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
投资活动产生的现金净额	-154,000.28	-55,000.00	-55,000.00	-44,000.28						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	54,000.28	20,000.00	20,000.00	14,000.28						
债券资金	100,000.00	35,000.00	35,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	100,000.00							35,000.00	35,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	20,925.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,925.00	1,350.00
融资活动产生的现金净额	63,075.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-39,500.00	-37,925.00	-31,350.00
四、净现金流量	40,553.69				21,295.95	21,818.79	22,352.32	-12,103.85	-9,974.33	-2,835.20
五、累计现金流量	40,553.69				21,295.95	43,114.74	65,467.06	53,363.21	43,388.88	40,553.69

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		373.50	373.50	
第 2 年		1,948.50	1,948.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	25,795.95
第 5 年		4,500.00	4,500.00	26,318.79
第 6 年		4,500.00	4,500.00	26,852.32
第 7 年	8,300.00	4,500.00	12,800.00	27,396.15
第 8 年	35,000.00	4,126.50	39,126.50	27,950.67
第 9 年	56,700.00	2,551.50	59,251.50	28,514.80
合计	100,000.00	31,500.00	131,500.00	162,828.68
本息覆盖倍数	1.24			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

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 162,828.68 万元，应付债券本金及利息合计 131,500.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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制债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

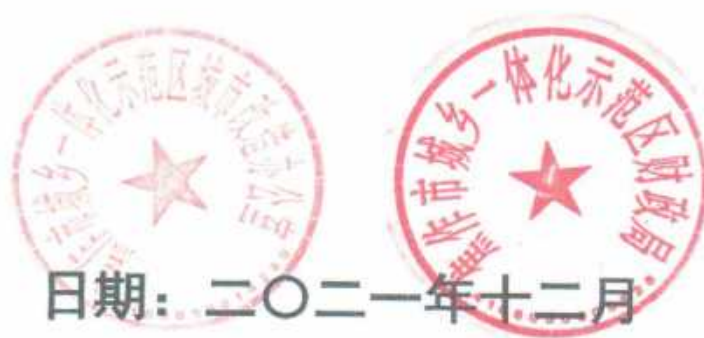
6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁泉湖社区项目
实施方案



日期：二〇二一年十二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	4
1.7 建设期	6
1.8 项目总投资	6
1.9 主要经济技术指标	6
1.10 主管部门责任	8
第二章 项目社会效益	9
2.1 项目建设背景	9
2.2 项目的提出	9
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算	14
3.4 资金筹措计划	17
3.5 债券资金使用合规性	18
3.6 项目资金保障措施	19
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券使用计划	21
4.3 债券信息披露	21
4.4 投资者保护措施	21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	23

5.1 应付债券本息情况	23
5.2 经营现金流分析	26
5.3 项目本息覆盖倍数	38
5.4 总体评价结果	39
5.5 敏感性分析	39
第六章 风险分析	41
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	41
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	41
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	42
第七章 项目事前绩效评估	43
7.1 项目概况	44
7.2 评估内容	45
7.3 评估结论	46

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

2.项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
统一社会信用代码	12410801MB14845968
住所	焦作市神州西路 1698 号 B210
负责人	郭朝辉
赋码机关	焦作市机构编制委员会办公室

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，土地性质为商住用地。

1.5 建设规模及内容

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积 126,099.00 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 m²，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 m²，地块二总建筑面积 176,690.20 m²，地块三总建筑面积 14,986.67 m²。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；9#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；10#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；11#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；12#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；13#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,676.72 m²；14#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；15#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；17#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,410.40 m²；19#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,868.63 m²；20#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,416.85 m²；21#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,815.82 m²；幼儿园建筑层数为地上3层，建筑面积为3,554.14 m²；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上1层，建筑面积为130.05 m²；室外配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为521.06 m²（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为39,635.27 m²。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,704.61 m²；2#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,127.81 m²；3#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,159.26 m²；5#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,149.43 m²；6#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为

11,065.40 m²；7#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；9#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；10#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；11#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,676.72 m²；12#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；13#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；14#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；15#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；社区综合服务中心建筑层数为地下1层、地上3层，建筑面积为3,088.21 m²；开闭所建筑层数为地上1层，建筑面积为135.36 m²；配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为529.06 m²（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为34,101.20 m²。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下1层、地上4层，建筑面积为14,986.67 m²。

1.6 项目手续

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年12月12日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居〔2017〕53号），本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2018 年 12 月 30 日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75 号），同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），本项目已取得初步设计的批复。

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2018 年 3 月 9 日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013 号），原则同意焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于 2018 年 12 月 13 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第 11 号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于 2017 年 9 月 3 日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。根据焦作市国土资源局不动产登记中心于 2018 年 12 月 18 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第 0034900 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034818 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034736 号），本项目已取得国有土地使用权。

6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2019 年 11 月 5 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为 410811201911050601、410811201911050701）及焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2020 年 5 月 8 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为 41081120205080101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

本项目手续齐全、有效，项目土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 43 个月，开工日期 2019 年 3 月，因环境因素影响，项目延期，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 257,944.88 万元。

1.9 主要经济技术指标

地块一、地块二经济技术指标

项目			数量	单位	备注
总用地面积			118,515.00	m²	
总建筑面积			≤378,177.50	m²	
其中	地上建筑面积		≤272,584.50	m²	
	其中	住宅建筑面积	261,274.80	m²	建筑高度≤55m
		幼儿园建筑面积	3,509.19	m²	12 个班
		门卫室建筑面积	72.00	m²	
		垃圾转运站建筑面积	101.50	m²	
		对外公厕建筑面积	30.00	m²	
		商业建筑面积	≤5.5	%	商业建筑面积占比≤5.5%
		物业用房建筑面积	1,059.00	m²	
		养老用房建筑面积	800.00	m²	
		社区配套用房建筑面积	2,131.00	m²	
		开闭所建筑面积	99.00	m²	
	地下总建筑面积		105,593.00	m²	
建筑基地面积			21,859.00	m²	
居住户数			2,664	户	
居住人口			8,525	人	
停车位	总停车位		2,726	辆	
	地上车库停车位		274	辆	
	地下车库停车位		2,452	辆	
非机动车位			3,996	辆	
建筑密度			18.44	%	建筑密度≤22%
绿地率			36.36	%	绿地率≥35%
容积率			≤2.30		

地块三经济技术指标

项目		数量	单位	备注
总用地面积		7,584.00	m ²	
总建筑面积		≤15,189.40	m ²	
其中	地上总建筑面积	≤12,134.40	m ²	建筑高度≤20m
	地下总建筑面积	3,055.00	m ²	
建筑基地面积		3,022.68	m ²	
停车位	地下车库停车位	75	辆	

项目	数量	单位	备注
建筑密度	39.86	%	建筑密度≤40%
容积率	≤1.60		

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造一直是国家改善人民生活居住条件的重点工作之一。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，基本建成 750 万户，占同期保障性安居工程开工量的 40%，安排各类棚户区改造补助资金 1500 多亿，共安置棚户区居民 2000 多万人，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2014 年 1 月，河南省政府下发《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕第 17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。”。

2.2 项目的提出

焦作市城乡一体化示范区紧邻焦作中心城区，辖 6 个乡镇（街道）104 个村，人口 25 万，面积 210 平方公里，是体现城乡一体、产

业融合、统筹发展的复合型功能性区域。辖区内包含 1 个国家级高新技术产业开发区、1 个河南省二星级产业集聚区，是国家新型工业化产业示范基地、国家级科技企业孵化器、国家第二批科技服务业区域试点。

焦作市城乡一体化示范区 2018 年启动城中村改造工作，涉及 16 个行政村进行改造，涉及人口 2.3 万人，村庄现状占地 5000 亩，规划新型城市社区 9 个，项目总投资约 13642 亿元，规划安置用地 1200 亩，安置后可节约土地 3800 亩，节地率 76%。

2.3 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给焦作市带来重大社会效益：

1.项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

2.项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效

利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

4.项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

5.由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

2.4 经济效益

棚户区改造项目的实施，可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当

地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

2.5 项目公益性

项目的利益相关群体主要包括：地方政府、项目运营承担机构、项目涉及的村组织、项目所在地区居民、施工建设单位、工程设计等相关单位。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。

棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。

项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿中获得合理补偿，其影响是积极的。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程费、设备购置及安装、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号
- 3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）
- 6.《河南省建设工程造价信息》（2019年11、12月）
- 7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 8.《鹤壁市建设工程造价信息》（2020年第1季度）
- 9.《2020年7-12月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42号）
- 10.河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627号）
- 11.河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19号）
- 12.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目建设总投资 257,944.88 万元，其中：建筑工程费 106,517.43 万元，设备购置及安装 13,249.31 万元，其他费用 105,686.85 万元，基本预备费 18,036.29 万元，建设期利息 14,455.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分 工程费用	88,707.69	60.02	17,249.72	13,749.31	119,766.74
1	建筑工程	86,653.54		14,106.10		100,759.64
1.1	地块一 1 号楼	2,175.08		319.34		2,494.42
1.2	地块一 2 号楼	2,172.93		318.97		2,491.90
1.3	地块一 3 号楼	1,135.09		166.53		1,301.62
1.4	地块一 5 号楼	2,177.88		319.15		2,497.03
1.5	地块一 6 号楼	2,176.38		319.21		2,495.59
1.6	地块一 7 号楼	1,142.62		166.62		1,309.24
1.7	地块一 8 号楼	1,138.11		166.64		1,304.75
1.8	地块一 9 号楼	1,138.05		166.26		1,304.31
1.9	地块一 10 号楼	1,139.53		166.64		1,306.17
1.1	地块一 11 号楼	1,135.99		166.49		1,302.48
1.11	地块一 12 号楼	1,132.03		166.49		1,298.52
1.12	地块一 13 号楼	1,141.91		162.88		1,304.79
1.13	地块一 14 号楼	2,194.73		318.73		2,513.46
1.14	地块一 15 号楼	2,197.81		318.87		2,516.68
1.15	地块一 16 号楼	2,203.64		318.71		2,522.35
1.16	地块一 17 号楼	2,267.40		325.79		2,593.19
1.17	地块一 19 号楼	1,241.45		170.53		1,411.98
1.18	地块一 20 号楼	2,269.41		325.68		2,595.09

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.19	地块一 21 号楼	1,219.46		170.71		1,390.17
1.2	地块一 地下车库	10,874.96		2,479.02		13,353.98
1.21	地块一 幼儿园	710.83		140.99		851.82
1.22	地块一 综合商业楼	1,918.17				1,918.17
1.23	地块一 配电室	98.13				98.13
1.24	地块一 垃圾中运站、公厕	33.17				33.17
1.25	地块二 1 号楼	1,188.37		167.43		1,355.80
1.26	地块二 2 号楼	2,223.53		324.92		2,548.45
1.27	地块二 3 号楼	2,225.48		322.59		2,548.07
1.28	地块二 5 号楼	2,239.10		321.11		2,560.21
1.29	地块二 6 号楼	2,191.33		321.32		2,512.65
1.3	地块二 7 号楼	1,135.03		167.02		1,302.05
1.31	地块二 8 号楼	2,177.59		320.47		2,498.06
1.32	地块二 9 号楼	2,186.36		320.48		2,506.84
1.33	地块二 10 号楼	2,195.68		320.48		2,516.16
1.34	地块二 11 号楼	1,145.84		166.04		1,311.88
1.35	地块二 12 号楼	2,190.47		320.48		2,510.95
1.36	地块二 13 号楼	2,183.94		320.48		2,504.42
1.37	地块二 14 号楼	1,132.41		166.02		1,298.43
1.38	地块二 15 号楼	2,183.30		320.48		2,503.78
1.39	地块二 16 号楼	1,134.93		166.24		1,301.17
1.4	地块二 地下车库	9,451.38		2,161.64		11,613.02
1.41	地块二 服务用房	763.02		217.96		980.98
1.42	地块二 配电室	100.03				100.03
1.43	地块二 幼儿园	694.46				694.46
1.44	地块二 开闭所	29.05				29.05
1.45	地块三 商业	2,847.47		506.69		3,354.16
2	设备购置费				13,249.31	13,249.31
2.1	电力设备				6,173.83	6,173.83
2.2	热力设备				2,961.48	2,961.48
2.3	燃气设备				340.00	340.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.4	供水二次加压设备				170.00	170.00
2.5	电梯				3,604.00	3,604.00
3	辅助工程	2,054.15	60.02	3,143.62	500.00	5,757.79
3.1	道路工程	240.10	60.02			300.12
3.2	景观及绿化	1,714.05				1,714.05
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	40.00				40.00
3.5	配套设施			3,143.62		3,143.62
3.6	与市政主管网相连接增加费用				500.00	500.00
二	第二部分 工程建设其他费用				105,686.85	105,686.85
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务费用				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98
12	施工图审查费				119.77	119.77
13	场地准备及临时设施费				1,197.66	1,197.66
14	工程保险费				598.83	598.83
15	城市基础设施配套费					
三	预备费				18,036.29	18,036.29
3.1	基本预备费				18,036.29	18,036.29
3.2	价差预备费					
3.4	铺底流动资金					
四	建设期利息				14,455.00	14,455.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
4.1	建设期利息				14,455.00	14,455.00
五	建设项目概算总投资				257,944.88	257,944.88

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目总投资 257,944.88 万元，资金来源为：财政投入 67,344.88 万元，申请地方政府专项债券资金 190,600.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2. 债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
合计		257,944.88	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 26.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019年 3-12月	2020年	2021年	2022年	2024年	2025年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-			-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
2.债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	51,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	19.77%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年使用债券资金 34,400.00 万元，2024 年已申请使用 14,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 51,000.00 万元，本次申请使用债券资金 3,000.00 万元。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年使用债券资金 34,400.00 万元，2024 年已申请使用 14,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 51,000.00 万元，本次申请使用债券资金 3,000.00 万元。

1. 已发行债券还本付息情况

年度	2019 发行 8,600.00 万			2019 年发行 10,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.33%)			(利率 3.34%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 1 年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38
第 2 年			286.38			334.00	620.38
第 3 年			286.38			334.00	620.38
第 4 年			286.38			334.00	620.38
第 5 年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38
合计	8,600.00	8,600.00	1,431.90	10,000.00	10,000.00	1,670.00	21,701.90

(续)

年度	2020 年发行 32,000.00 万			2021 年发行 40,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.34%)			(利率 2.97%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 2 年	32,000.00		1,068.80				1,068.80
第 3 年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80
第 4 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第 5 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第 6 年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80
第 7 年					40,000.00	1,188.00	41,188.00
合计	32,000.00	32,000.00	5,344.00	40,000.00	40,000.00	5,940.00	83,284.00

(续)

年度	2022 年发行 9,400.00 万	2022 年发行 7,500.00 万	还本付息

	(利率 2.78%)			(利率 2.81%)			合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 4 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
第 5 年			261.32			210.00	471.32
第 6 年			261.32			210.00	471.32
第 7 年			261.32			210.00	471.32
第 8 年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17,371.32
合计	9,400.00	9,400.00	1,306.60	7,500.00	7,500.00	1,470.00	20,199.24

(续)

年度	2022 年发行 17,500.00 万		
	(利率 2.88%)		
	本期增加	本期偿还	利息支付
第 4 年	17,500.00		504.00
第 5 年			504.00
第 6 年			504.00
第 7 年			504.00
第 8 年		17,500.00	504.00
合计	17,500.00	17,500.00	2,520.00

2. 本次发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 65,600.00 万元，2024 年已申请使用 6,200.00 万元，本次发行债券 8,400.00 万元。其中为 2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 5,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）采取分期偿还本金，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.10%		

第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 10 年	5,000.00		250.00	4,750.00	3.10%	155.00	405.00
第 11 年	4,750.00		250.00	4,500.00	3.10%	147.25	397.25
第 12 年	4,500.00		250.00	4,250.00	3.10%	139.50	389.50
第 13 年	4,250.00		250.00	4,000.00	3.10%	131.75	381.75
第 14 年	4,000.00		250.00	3,750.00	3.10%	124.00	374.00
第 15 年	3,750.00		750.00	3,000.00	3.10%	116.25	866.25
第 16 年	3,000.00		750.00	2,250.00	3.10%	93.00	843.00
第 17 年	2,250.00		750.00	1,500.00	3.10%	69.75	819.75
第 18 年	1,500.00		750.00	750.00	3.10%	46.50	796.50
第 19 年	750.00		750.00		3.10%	23.25	773.25
合计		5,000.00	5,000.00			1,821.25	6,821.25

考虑到债券期限为 15 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）——2023 年河南省政府专项债券（三十七期）中 3,400.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）——2023 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金，期限 30 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	3,400.00			3,400.00	3.00%		
第 7 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 8 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 9 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00

第 10 年	3,400.00		34.00	3,366.00	3.00%	102.00	136.00
第 11 年	3,366.00		34.00	3,332.00	3.00%	100.98	134.98
第 12 年	3,332.00		34.00	3,298.00	3.00%	99.96	133.96
第 13 年	3,298.00		34.00	3,264.00	3.00%	98.94	132.94
第 14 年	3,264.00		34.00	3,230.00	3.00%	97.92	131.92
第 15 年	3,230.00		68.00	3,162.00	3.00%	96.90	164.90
第 16 年	3,162.00		68.00	3,094.00	3.00%	94.86	162.86
第 17 年	3,094.00		68.00	3,026.00	3.00%	92.82	160.82
第 18 年	3,026.00		68.00	2,958.00	3.00%	90.78	158.78
第 19 年	2,958.00		68.00	2,890.00	3.00%	88.74	156.74
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00	3.00%	86.70	154.70
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00	3.00%	84.66	152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00	3.00%	82.62	150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00	3.00%	80.58	148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00	3.00%	78.54	146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00	3.00%	76.50	246.50
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00	3.00%	71.40	241.40
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00	3.00%	66.30	236.30
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00	3.00%	61.20	231.20
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00	3.00%	56.10	226.10
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00	3.00%	51.00	391.00
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00	3.00%	40.80	380.80
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00	3.00%	30.60	370.60
第 33 年	680.00		340.00	340.00	3.00%	20.40	360.40
第 34 年	340.00		340.00		3.00%	10.20	350.20
合计		3,400.00	3,400.00			2,371.50	5,771.50

考虑到债券期限为 30 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

3.2024 年其他债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024 年度申请 14,600.00 万元。其余部分申请债券 51,000.00 万元。假设债

券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 6 年		51,000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
第 7 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 8 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 9 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 10 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 11 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 12 年	51,000.00		51,000.00		4.50%	2,574.00	53,574.00
合计		51,000.00	51,000.00			20,664.00	86,264.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

综上所述，债券还本付息情况，如下表所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		18,600.00		18,600.00		620.38
第 2 年	18,600.00	32,000.00		50,600.00		1689.18
第 3 年	50,600.00	40,000.00		90,600.00		2877.18
第 4 年	90,600.00	34,400.00		125,000.00		3852.5
第 5 年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00		3852.5
第 6 年	121,000.00	51,000.00	32,000.00	140,000.00		5527.12
第 7 年	140,000.00		40,000.00	100,000.00		4994.32
第 8 年	100,000.00		34,400.00	65,600.00		3806.32
第 9 年	65,600.00		-	65,600.00		2831
第 10 年	65,600.00		284.00	65,316.00		3115
第 11 年	65,316.00		284.00	65,032.00		3106.23
第 12 年	65,032.00		57,484.00	7,548.00		3097.46
第 13 年	7,548.00		284.00	7,264.00		514.69
第 14 年	7,264.00		284.00	6,980.00		505.92
第 15 年	6,980.00		818.00	6,162.00		1031.15

第 16 年	6,162.00		818.00	5,344.00		1005.86
第 17 年	5,344.00		818.00	4,526.00		980.57
第 18 年	4,526.00		818.00	3,708.00		955.28
第 19 年	3,708.00		818.00	2,890.00		929.99
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00		154.7
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00		152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00		150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00		148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00		146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00		246.5
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00		241.4
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00		236.3
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00		231.2
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00		226.1
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00		391
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00		380.8
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00		370.6
第 33 年	680.00		340.00	340.00		360.4
第 34 年	340.00		340.00			350.2
合计		190,600.00	190,600.00			49,080.25

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

(7) 土地价格假设以 2018 年 GDP 增长率 6.30%、2019 年 GDP 增长率 8.00%和 2020 年 GDP 增长率 6.15%三者平均值的 66%（即：4.56%）增长。

2.项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1,190.20 亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为 1,190.20 亩。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	电子监管号	面积 (亩)	土地 用途	成交单 价(万 元/亩)	成交额 (万元)
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	4108002019B00571-1	194.83	商住用地	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	4108002019B00581	82.41	商住用地	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神州路北侧	4108002019B00455	108.97	商住用地	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	4108002019B00461-1	113.23	商住用地	353.39	40,013.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 300.00 万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
出让面积 (亩)	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价 (万元/亩)	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入 (万元)	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项基金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地

开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为 53 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款 $\times$ 2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金） $\times$ 10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金） $\times$ 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。

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
1	出让土地收入	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
2	政策性基金及费用	10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80	12,595.70	52,661.90	121,704.30
2.1	土地出让基金及费用	3,859.64	6,044.84	6,311.84	4,394.02	4,588.62	19,168.46	44,367.42
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.2	土地收益提取各类资金	6,694.92	10,502.02	10,982.64	7,656.78	8,007.08	33,493.44	77,336.88
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14	32,028.36	133,973.77	309,347.56

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	431,051.86				37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94
2	经营活动支出（含税费）	121,704.30				10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80
	经营活动产生的现金净额	309,347.56				26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	8,400.00	57,200.00	
	投资活动产生的现金净额	-257,944.88	-18,600.00	-32,000.00	-40,000.00	101,744.88	-8,400.00	-57,200.00	
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	67,344.88				67,344.88			
2	债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	8,400.00	57,200.00	
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	190,600.00					18,600.00	32,000.00	40,000.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	25,667.07							
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	41,677.81	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	-10,200.00	25,200.00	-40,000.00

四	净现金流量	93,080.49			-	26,779.63	23,408.09	11,930.57	-9,372.86
五	累计现金流量	3,061,572.28			-	26,779.63	50,187.72	62,118.29	52,745.43

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	44,624.06	186,635.67						
2	经营活动支出 (含税费)	12,595.70	52,661.90						
	经营活动产生的现金净额	32,028.36	133,973.77						
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出 (含建设期利息)								
	投资活动产生的现金净额								
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	34,400.00	-	284.00	284.00	57,484.00	284.00	284.00	818.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	3,806.32	2,831.00	3,115.00	3,106.23	3,097.46	514.69	505.92	1,031.15
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-38,206.32	-2,831.00	-3,399.00	-3,390.23	-60,581.46	-798.69	-789.92	-1,849.15
四	净现金流量	-6,177.96	131,142.77	-3,399.00	-3,390.23	-60,581.46	-798.69	-789.92	-1,849.15
五	累计现金流量	46,567.47	177,710.24	174,311.24	170,921.01	110,339.55	109,540.86	108,750.94	106,901.79

(续)

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入			-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出 (含税费)			-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额			-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出 (含建设期利息)									
	投资活动产生的现金净额									
三	融资活动产生的现金									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	818.00	818.00	818.00	818.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,005.86	980.57	955.28	929.99	154.70	152.66	150.62	148.58	146.54
8	支付银行借款利息									
	融资活动产生的现金净额	-1,823.86	-1,798.57	-1,773.28	-1,747.99	-222.70	-220.66	-218.62	-216.58	-214.54
四	净现金流量	-1,823.86	-1,798.57	-1,773.28	-1,747.99	-222.70	-220.66	-218.62	-216.58	-214.54
五	累计现金流量	105,077.93	103,279.36	101,506.08	99,758.09	99,535.39	99,314.73	99,096.11	98,879.53	98,664.99

(续)

序号	项目	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	246.50	241.40	236.30	231.20	226.10	391.00	380.80	370.60	360.40	350.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-416.50	-411.40	-406.30	-401.20	-396.10	-731.00	-720.80	-710.60	-700.40	-690.20
四	净现金流量	-416.50	-411.40	-406.30	-401.20	-396.10	-731.00	-720.80	-710.60	-700.40	-690.20
五	累计现金流量	98,248.49	97,837.09	97,430.79	97,029.59	96,633.49	95,902.49	95,181.69	94,471.09	93,770.69	93,080.49

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。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		620.38	620.38	
第 2 年		1,689.18	1689.18	
第 3 年		2,877.18	2877.18	
第 4 年		3,852.50	3852.5	26,779.63
第 5 年	18,600.00	3,852.50	22452.5	42,008.09
第 6 年	32,000.00	5,806.12	37806.12	43,930.57
第 7 年	40,000.00	4,994.32	44994.32	30,627.14
第 8 年	34,400.00	3,806.32	38206.32	32,028.36
第 9 年		2,831.00	2831	133,973.77
第 10 年	284.00	3,115.00	3399	
第 11 年	284.00	3,106.23	3390.23	
第 12 年	57,484.00	3,097.46	60581.46	
第 13 年	284.00	514.69	798.69	
第 14 年	284.00	505.92	789.92	
第 15 年	818.00	1,031.15	1849.15	
第 16 年	818.00	1,005.86	1823.86	
第 17 年	818.00	980.57	1798.57	
第 18 年	818.00	955.28	1773.28	
第 19 年	818.00	929.99	1747.99	
第 20 年	68.00	154.70	222.7	
第 21 年	68.00	152.66	220.66	
第 22 年	68.00	150.62	218.62	
第 23 年	68.00	148.58	216.58	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	68.00	146.54	214.54	
第 25 年	170.00	246.50	416.5	
第 26 年	170.00	241.40	411.4	
第 27 年	170.00	236.30	406.3	
第 28 年	170.00	231.20	401.2	
第 29 年	170.00	226.10	396.1	
第 30 年	340.00	391.00	731	
第 31 年	340.00	380.80	720.8	
第 32 年	340.00	370.60	710.6	
第 33 年	340.00	360.40	700.4	
第 34 年	340.00	350.20	690.2	
合计	190,600.00	49,359.25	239,959.25	309,347.56
覆盖倍数	1.29			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 239,959.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

示范区班家等七村改造安置房项目（一期） 实施方案

项目单位：



主管部门：



财政部门：



日期：二〇二二年七月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	4
第二章 项目社会经济效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算与资金筹措	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算	11
3.4 资金筹措计划	13
3.5 债券资金使用合规性	13
3.6 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 债券信息披露	16
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	18
5.1 应付债券本息情况	18
5.2 经营现金流入	18
5.3 项目本息覆盖倍数	27
5.4 总体评价结果	27
5.5 敏感性分析	27
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	29
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章 事前绩效评估	32
7.1 项目概况	32
7.2 评估内容	32
7.3 评估结论	32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
统一社会信用代码	1141090058858478XM
住所	河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口
负责人	孔伟
登记机关	濮阳市事业单位登记管理局

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，禅林路以南，儒林街以北，净用地面积 68,544.78 m²（约 102.82 亩）。

1.5 建设规模及内容

根据出具的《示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告》和濮阳市城乡一体化示范区管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27号），本项目主要建设内容和规模：本项目用地面积为 68,544.78 m²，总建筑面积 248,070.20 m²，地上建筑面积 178,178.34 m²，地下建筑面积 69,891.86 m²。共建设 26F 住宅楼 10 栋及其他配套设施、绿化。

1.6 项目手续

（1）项目列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），濮阳市示范区班家等西七村城中村改造项目（一期），项目征收范围为大广高速东、绿城路北、濮范高速南、G342 西，安置房四至范围为大广高速东、卫都大街北、学林街南、祥源路西，征收户数 782 户，年度计划征收房屋建筑面积 156,400.00 m²，年度计划新开工安置房套数 2,499 套。

本项目已列入河南省棚改计划。

(2) 项目立项审批

根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会于 2021 年 4 月 19 日出具的《关于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27 号），原则同意本项目建设，并对项目建设规模及内容等内容进行批复。本项目已取得可行性研究报告批复。

经核实，本项目已列入河南省棚改计划。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。

1.7 建设期

根据棚改计划台账，本项目计划建设周期 36 个月，实际已于 2021 年 5 月开工，预计完工日期 2025 年 10 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 74,402.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

主要经济指标表

序号	工程或费用名称	技术经济指标	
		单位	数量
一	工程费用		
1	住宅	m ²	167,465.67
1.1	土建	m ²	167,465.67
1.2	水电暖	m ²	167,465.67
1.2.1	强电	m ²	167,465.67
1.2.2	弱电	m ²	167,465.67
1.2.3	消防弱电	m ²	167,465.67
1.2.4	给排水	m ²	167,465.67

序号	工程或费用名称	技术经济指标	
		单位	数量
1.2.5	消防水	m ²	167,465.67
1.2.6	通风	m ²	167,465.67
1.2.7	采暖	m ²	167,465.67
2	其他公共服务及生产保障性用房	m ²	10,712.67
3	地下总建筑面积	m ²	69,891.86
3.1	地下车库	m ²	56,422.90
3.1.1	普通车库	m ²	45,328.24
3.1.2	地下人防	m ²	11,094.66
3.2	主楼地下室	m ²	13,468.96
4	室外配套工程		
4.1	绿化	m ²	24,063.48
4.2	道路铺装	m ²	27,110.00
4.3	给水	m	1,760.00
4.4	消防水	m	1,490.00
4.5	雨污水	m	7,070.00
4.6	景观灌溉给水	m	1,580.00
4.7	强弱电预埋管	m	15,090.00
4.8	照明	个	102
4.9	路灯	个	60
4.10	供电	m	15,090.00
4.11	天然气	m	2,450.00
4.12	大门围墙	项	1
4.13	监控系统	项	1

1.10 主管部门责任

本项目主管部门为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额

缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

我国正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇，准确研判城镇化发展的新趋势新特点，妥善应对城镇化面临的风险挑战。其中，提高城市可持续发展能力是城镇化的重点发展目标：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。加快推进集中成片城市棚户区改造，逐步将其他棚户区、城中村改造纳入城市棚户区改造范围。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》：坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运

行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。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，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据《河南省新型城镇化规划》，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。各级、各部门要切实提高对新型城镇化的认识，全面准确把握科学推进新型城镇化的重大意义、发展思路和目标任务，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决农业转移人口市民化、城镇棚户区和城中村改造、城市综合承载能力提升、城乡发展一体化等问题，推进新型城镇化沿着正确方向发展。2020 年之前，还有 1,000 多万农村人口亟待转移，城市建成区内涉及 200 多万户的城中村、棚户区需要改造。重点抓好三个一批、解决五个问题，围绕六个关键领域，实施重大专项，积极稳妥扎实有序

推进。

2.2 项目的提出

民生是指与实现人的生存权利有关的全部需求和与实现人的发展权利有关的普遍需求,而住房是人民群众最为关注的民生问题。目前,班家等七村的房屋大多数建造房龄超过了 20 年,规划标准较低,间距小,巷道狭窄,居住环境拥挤破乱,公共配套设施严重不足,消防安全隐患等难以解决的问题,更谈不上物业管理等综合服务,与一些现代化住宅小区相比,生活水平、生活环境差距很大。项目区的居民迫切希望通过城中村改造,改变落后的生活环境。

通过本项目的建设,改变居民现有住房破旧的现状。通过本项目的建设能够为小区配套完善的综合服务功能,提升居民的生活质量,让群众感受到经济发展的成果,同时也促进了区域社会的和谐稳定。

示范区班家等七村改造安置,使多数普通居民告别低矮破旧房屋,享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化,提高了居民的幸福指数,体现了党的执政能力,拉近了政府与居民的距离,增强了社会凝聚力,促进了社会的和谐发展。

2.3 社会效益

1.项目建设是积极落实国家及地方政策,构建和谐社会的需要

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。2018 年 10 月的国务院常务会议部署推进棚户区改造工作,此次会议指出,严格把好棚改范围和标准,坚持

将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。各地要严格评估财政承受能力,科学确定 2019 年度棚改任务。

2008 年至 2012 年我国改造开工各类棚户区 1,260 万套,此后则是 2013 年 320 万套、2014 年 470 万套、2015 年 601 万套、2016 年 606 万套、2017 年 609 万套。如加上 2018 年数据(626 万套),从 2008 年到 2018 年,这十一年间中国棚改累计开工超过 4,500 万套。

棚户区的改造使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

2.项目建设是加快濮阳市城市发展的需要

当前,随着经济社会的快速发展,城市框架的进一步拉大,城市人口进一步增长,城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。在这样一个大环境大背景下,不失时机地推进城镇化建设,加快实施棚户区改造,竭尽全力打造生态城市,提高城市竞争力,加速产业集聚和人口集聚,已经是一件迫在眉睫的事情。因此,项目建设是加快濮阳市城市发展的需要。

2.4 经济效益

1.本项目的建设有利于拉动市政投资和消费,加速经济增长。从投资方面来看,可促进域内建筑材料、交通运输等其他行业发展,对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.本项目可带来就业机会。在建设期和运营期将直接创造大量临时或永久性工作岗位,例如施工期的非技术工种、运营期门卫、绿化、保洁等。

2.5 项目公益性

推进棚户区改造，是保障和改善民生、是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。本项目的实施，将提高城市土地节约集约利用水平，优化拆迁区域产业布局，提升濮阳市的城市形象，项目拆迁完成后，被拆迁区域将会建设成为城市规划区的一部分，而安置区建设完成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算费用包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用；项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计的费、工程监理费、工程保险费等工程建设其他费用；基本预备费。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 5.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）。

3.3 投资估算

本项目总投资为 74,402.00 万元，其中：工程费用 70,084.91 万元、工程建设其他费用 2,185.14 万元、基本预备费 2,131.95 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	合计
一	工程费用	70,084.91
1	住宅	40,426.21

序号	工程或费用名称	合计
1.1	土建	36,005.12
1.2	水电暖	4,421.09
1.2.1	强电	2,009.59
1.2.2	弱电	334.93
1.2.3	消防弱电	502.40
1.2.4	给排水	569.38
1.2.5	消防水	251.20
1.2.6	通风	251.20
1.2.7	采暖	502.40
2	其他公共服务及生产保障性用房	2,999.55
3	地下总建筑面积	22,424.11
3.1	地下车库	18,383.42
3.1.1	普通车库	14,278.40
3.1.2	地下人防	4,105.02
3.2	主楼地下室	4,040.69
4	室外配套工程	4,235.04
4.1	绿化	721.90
4.2	道路铺装	813.30
4.3	给水	40.48
4.4	消防水	34.27
4.5	雨污水	183.82
4.6	景观灌溉给水	20.54
4.7	强弱电预埋管	1,026.12
4.8	照明	21.73
4.9	路灯	30.84
4.10	供电	845.04
4.11	天然气	147.00
4.12	大门围墙	200.00
4.13	监控系统	150.00
二	工程建设其他费用	2,185.14
1	项目建设管理费	300.40
2	项目前期工作咨询费	44.79
3	工程勘察费	54.23

序号	工程或费用名称	合计
4	工程设计费	881.42
5	建设工程监理费	352.13
6	招标代理服务费	122.93
7	工程造价咨询服务费	242.20
8	场地准备及临时设施费	187.04
三	基本预备费	2,131.95
四	项目总投资	74,402.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

项目所需资金为自筹，自筹方式主要为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式，拟申请债券资金 59,000.00 万元，财政资金安排 15,402.00 万元。除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已到位金额	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	财政投入		2,655.00	10,000.00	3,747.00	15,402.00
2	专项债券资金	40,000.00	8,000.00		11,000.00	59,000.00
合计		40,000.00	10,655.00	10,000.00	14,747.00	74,402.00

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业

补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开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.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元。其中：2022 年

已申请 40,000.00 万元，由于资金短缺，拟再计划申请 19,000.00 万元，其中：2023 年申请 8,000.00 万元；2025 年申请 11,000.00 万元；已于 2023 年使用债券资金 8,000.00 万元，本次申请使用 1,900.00 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。

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2022 年	2023 年	2025 年	合计
1.计划使用	18,400.00	21,600.00	8,000.00	11,000.00	59,000.00
2.期限	5 年	5 年	7 年	7 年	
3.测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
6.备注	本项目在 2022 年 1 月“2022 年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行 18,400.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%；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 21,600.00 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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50% 计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年	40,000.00	8,000.00		48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第 2 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第 3 年	48,000.00	11,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第 4 年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第 5 年	59,000.00		40,000.00	19,000.00	4.50%	2,655.00	42,655.00
第 6 年	19,000.00		-	19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 7 年	19,000.00		8,000.00	11,000.00	4.50%	855.00	8,855.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	495.00	11,495.00
合计		19,000.00	59,000.00			14,985.00	73,985.00

注 1：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；

注 2：上表中第一年为 2023 年。

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不

利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目本次债券存续期 7 年，建设期 36 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给施工单位。项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会将清表土地交付至濮阳市自然资源部门，濮阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，濮阳市财政局根据濮阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目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。

(1) 腾出土地的出让收入

①出让面积

根据可行性研究报告，本期计划可出让土地面积 384.62 亩，均为住宅用地。

②出让价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	项目名称	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)
1	濮华地 2021-R-75 号	2022-4-20	绿城路南、黄 城北路西	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	25.85	5,945.27	230.00
2	濮华地 2021-R-14 号	2022-6-12	龙都路西、中 原路北	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	81.15	32,458.98	400.00
3	濮华地 2021-RB-70 号	2022-6-10	建设路南、帝 丘路东	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	143.17	48,533.79	339.00
4	濮示范地 2021-R-37 号	2022-3-19	龙泽大街南、 民生路西	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	77.98	34,311.91	440.00
5	濮示范地 2021-R-38 号	2022-3-19	卫河路东、龙 泽大街南	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	40.48	18,743.61	463.00
6	濮华地 2021-R-60 号	2022-6-11	建设路南,长 庆路东	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	141.81	49,633.87	350.00
7	濮华地 2021-R-51 号	2022-2-27	龙都路西、中 原路北	城镇住宅 -普通商 品住房用 地	39.21	16,084.87	410.20
平均值							376.03

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

《纲要》中指出：保障性安居工程及房地产业。优化房地产供给结构，合理引导和发展商品房市场，推动房地产业平稳健康发展。加大保障性住房建设力度，增加中低价位、中小户型普通商品住房供给，建立健全满足多层次需求的住房供给体系。推进住房制度改革，探索建立租购并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。到2020年基本完成现有7万户城市棚户区改造任务，完成现有约1万户城中村改造。

本项目住宅用地出让价格参考以上平均价，2022年住宅用地出让价格按照376.03万元/亩进行测算。本项目出让计划为从债券存续期第一年即2022年开始出让，根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.9%，三年平均

涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让价格每年增长 2.10%。

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 1-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	384.62

4.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，濮阳市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。

类型	征收标准
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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），濮阳市28.00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，按照土地出让收益的10.00%提取。

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、出让收入	154,077.09	20,662.89	21,096.95	21,539.85	21,992.09	22,453.67	22,925.14	23,406.50
住宅用地收储土地面积 （亩）	-	376.03	383.93	391.99	400.22	408.62	417.20	425.96
单价（万元/亩）	384.65	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95
二、成本合计	43,968.33	5,903.73	6,025.25	6,149.27	6,275.89	6,405.13	6,537.13	6,671.93
1.上解省财政费用	4,622.32	619.89	632.91	646.20	659.76	673.61	687.75	702.20
2.农业土地开发资金	315.42	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06
3.国有土地收益基金	3,081.54	413.26	421.94	430.80	439.84	449.07	458.50	468.13
4.保障性安居工程资金	4,622.32	619.89	632.91	646.20	659.76	673.61	687.75	702.20
5.土地开发费用	3,081.54	413.26	421.94	430.80	439.84	449.07	458.50	468.13
6.新增建设用土地有偿 使用费	717.99	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57
7.教育资金	13,763.60	1,844.90	1,883.96	1,923.82	1,964.53	2,006.07	2,048.50	2,091.82
8.农田水利建设资金	13,763.60	1,844.90	1,883.96	1,923.82	1,964.53	2,006.07	2,048.50	2,091.82
三、净收益	110,108.76	14,759.16	15,071.70	15,390.58	15,716.20	16,048.54	16,388.01	16,734.57

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	已支出金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	154,077.09		20,662.89	21,096.95	21,539.85	21,992.09	22,453.67	22,925.14	23,406.50
经营活动现金流出	43,968.33		5,903.73	6,025.25	6,149.27	6,275.89	6,405.13	6,537.13	6,671.93
经营活动产生的现金净额	110,108.76	-	14,759.16	15,071.70	15,390.58	15,716.20	16,048.54	16,388.01	16,734.57
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	74,402.00	20,000.00	41,655.00	7,345.00	5,402.00				
投资活动产生的现金净额	-74,402.00	-20,000.00	-41,655.00	-7,345.00	-5,402.00				
三、筹资活动产生的现金	-								
财政资金	15,402.00	-	2,655.00	7,345.00	5,402.00				
债券资金	59,000.00	20,000.00	39,000.00						
银行借款	-								
偿还债券本金	59,000.00					-	40,000.00	-	19,000.00
偿还银行借款本金	-								

年度	合计	已支出金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付运营期债券利息	14,985.00		2,655.00	2,655.00	2,655.00	2,655.00	2,655.00	855.00	855.00
支付银行借款利息	-								
融资活动产生的现金净额	417.00	20,000.00	39,000.00	4,690.00	2,747.00	-2,655.00	-42,655.00	-855.00	-19,855.00
四、净现金流量	36,123.76	-	12,104.16	12,416.70	12,735.58	13,061.20	-26,606.46	15,533.01	-3,120.43
五、累计现金流量	36,123.76	-	12,104.16	24,520.86	37,256.44	50,317.64	23,711.18	39,244.19	36,123.76

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 110,108.76 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.49 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		2,160.00	2,160.00	14,759.16
第 2 年		2,160.00	2,160.00	15,071.70
第 3 年		2,655.00	2,655.00	15,390.58
第 4 年		2,655.00	2,655.00	15,716.20
第 5 年	40,000.00	2,655.00	42,655.00	16,048.54
第 6 年		855.00	855.00	16,388.01
第 7 年	8,000.00	855.00	8,855.00	16,734.57
第 8 年		495.00	495.00	
第 9 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	59,000.00	14,985.00	73,985.00	110,108.76
本息覆盖倍数	1.49			

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 110,108.76 万元，应付债券本金及利息合计 73,985.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.49 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素

在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00
债券本息合计	73,985.00	73,985.00	73,985.00	74,734.25
项目收益	110,108.76	102,404.91	107,910.34	110,108.76
覆盖倍数	1.49	1.38	1.46	1.47

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：示范区班家等七村改造安置房项目（一期）

主管部门：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

实施单位：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 59,000.00 万元用于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）建设。

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

经综合评估，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 实施方案

日期：二〇二三年二月



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	3
1.9 债券资金使用合规性	3
1.10 项目资金保障措施	4
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	5
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	9
第三章 项目投资估算	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算表	10
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	14
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17

5.2 经营现金流分析	17
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	28
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为范县王楼镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为范县王楼镇人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	范县王楼镇人民政府
统一社会信用代码	11410926005645641R
机构性质	行政单位
法定代表人	李庆科
机构地址	范县王楼镇王楼村人民路 1 号
赋码机关	中共范县县委机构编制委员会办公室

范县王楼镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	单位	数量
1	总用地面积	m ²	146,667.40
2	总建筑面积	m ²	193,059.00
2.1	地上建筑面积	m ²	193,059.00
2.1.1	多层住宅	m ²	173,690.00
2.1.2	商业	m ²	15,790.00
2.1.3	社区服务用房	m ²	1,579.00
2.1.4	幼儿园	m ²	2,000.00
3	总计容建筑面积	m ²	193,059.00
4	建筑物占地面积	m ²	20,106.00
5	建筑密度	%	13.70
6	容积率		1.32
7	绿化面积	m ²	52,066.93
8	绿地率	%	35.50

序号	项目名称	单位	数量
9	道路、停车场、广场	m ²	46,476.00
10	入住户数	户	1,724
11	入住人口	人	5,517
12	机动车停车位	个	2,586
13	非机动车停车位	个	1,379

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 59,437.06 万元。其中：财政预算资金 24,437.06 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	4,437.06	10,000.00	10,000.00	24,437.06	41.11%
专项债券资金	15,000.00	20,000.00		35,000.00	58.89%
合计	19,437.06	30,000.00	10,000.00	59,437.06	100.00%
占比	32.70%	50.47%	16.82%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

根据范县发展和改革委员会于 2022 年 2 月 25 日作出的《关于范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕74 号），范县发展和改革委员会原则同意本项目实施。

本项目已取得可行性研究报告的批复。

（二）国家棚改计划

根据河南省住房和城乡建设厅办公室于 2022 年 12 月 23 日印发的《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目在河南省 2023 年棚户区改造项目计划表内。

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，

执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为范县王楼镇人民政府，主管部门为范县王楼镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为范县王楼镇人民政府，项目建设和运营单位均为范县王楼镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由范县王楼镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由范县王楼镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由范县王楼镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由范县王楼镇人民政府负责组织准备

需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

根据《范县人民政府关于印发濮阳新型化工基地规划区内范县辖区村庄搬迁（棚户区改造）实施方案的通知》（范政文〔2021〕36号）要求，以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导思想，科学推进新型城镇化，践行“人民至上、生命至上”安全发展理念，进一步完善征收、补偿、安置政策，扎实推进濮阳市新型化工基地规划区内范县辖区村庄搬迁和棚户区改造，高标准建成一批设施齐全、功能完善、环境优美、管理规范的小区。范县产业集聚区濮王产业园属于濮阳新型化工基地的一部分，位于濮阳新型化工基地的东区。范县产业集聚区濮王产业园规划区内涉及村庄为濮城镇王路庄村、前三里村等2个村庄，王楼镇前曹楼村、后曹楼村、金牙头村、申牙头村、肖牙头村、张牙头村等6个村庄。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）、《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）、《濮阳市人民政府关于印发濮阳市强力推进棚户区改造工作实施方案的通知》（濮政〔2016〕28号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目实施后可使王楼镇金牙头等四村城中村居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照范县未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区改造是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。项目建设是从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

2.4 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源。通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题。可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而增强区域经济社会发展后劲。

2.5 项目公益性

棚户区改造是资源型城市转型中的社会稳定器，棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

该项目符合国家棚户区改造资金的大力支持，解决了项目区低收入人群的住房问题，项目建设体现了政府对低收入家庭关怀。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《范县城市规划区城中村改造实施意见（试行）》；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- 4.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 5.《濮阳市人民政府关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准的通知》（濮政〔2010〕36号）；
- 6.范县同期拆迁施工市场行情。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 59,437.06 万元，其中：工程费用为 47,196.85 万元，工程建设其他费用 4,331.30 万元，预备费 3,971.41 万元，建设期利息 3,937.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	39,045.18	6,928.92	1,222.75		47,196.85			
(一)	主体工程	38,073.89	6,399.37	1,129.30		45,602.56			
1	多层住宅	33,869.55	5,905.46	1,042.14		40,817.15	m²	173,690.00	2,350.00
1.1	土建	33,869.55				33,869.55	m²	173,690.00	1,950.00
1.2	安装		5,905.46	1,042.10		6,947.60	m²	173,690.00	400.00
2	商业	3,394.85	402.65	71.06		3,868.55	m²	15,790.00	2,450.00
2.1	土建	2,763.25				2,763.25	m²	15,790.00	1,750.00
2.2	装修	631.60				631.60	m²	15,790.00	400.00
2.3	安装		402.65	71.06		473.70	m²	15,790.00	300.00
3	社区服务用房	339.49	40.26	7.11		386.86	m²	1,579.00	2,450.00
3.1	土建	276.33				276.33	m²	1,579.00	1,750.00
3.2	装修	63.16				63.16	m²	1,579.00	400.00
3.3	安装		40.26	7.11		47.37	m²	1,579.00	300.00
4	幼儿园	470.00	51.00	9.00		530.00	m²	2,000.00	2,650.00
4.1	土建	350.00				350.00	m²	2,000.00	1,750.00

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.2	装修	120.00				120.00	m²	2,000.00	600.00
4.3	安装		51.00	9.00		60.00	m²	2,000.00	300.00
(二)	设备		476.00	84.00		560.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		34.00	6.00		40.00	台	4	100,000.00
3	柴油发电机组		8.50	1.50		10.00	组	1	100,000.00
(三)	室外配套工程	971.30	53.55	9.45		1,034.30			
1	道路、停车场、广场	464.76				464.76	m²	46,476.00	100.00
2	绿化面积	416.54				416.54	m²	52,066.93	80.00
3	围墙	45.00				45.00	m	900.00	500.00
4	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
5	室外综合管网		53.55	9.45		63.00	m	900.00	700.00
二	工程建设其他费用				4,331.30	4,331.30			
1	拆迁安置补偿费				1,606.50	1,606.50			
2	项目建设管理费				511.97	511.97			
3	工程监理费				492.89	492.89			
4	前期工作咨询费				30.00	30.00			
5	工程勘察费				94.39	94.39			

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
6	工程设计费				701.82	701.82			
7	工程造价咨询服务费				207.67	207.67			
8	节能评估费				6.00	6.00			
9	场地准备及临时设施费				377.57	377.57			
10	消防设施及电气安全监测服务费				19.31	19.31			
11	工程保险费				283.18	283.18			
三	预备费				3,971.41	3,971.41			
	基本预备费用				3,971.41	3,971.41			
四	建设期利息				3,937.50	3,937.50			
五	总投资	39,045.18	6,928.92	1,222.75	12,240.21	59,437.06			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》;
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);
8. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);
11. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额35,000.00万元。其中：2024年

已发行 15,000.00 万元，2025 年计划发行 20,000.00 万元；本次申请发行 14,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕

155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任,各部门密切配合,保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作;项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作,对项目建设及运营情况实行动态监管,严格按照约定使用债券资金,充分发挥项目社会效益和经济效益,保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00	20,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 7 年	35,000.00		15,000.00	20,000.00	4.50%	1,575.00	16,575.00
第 8 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

(1) 拟出让面积

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标 4,500.00 亩，项目建设用地为异地建设，即 4,500.00 亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。

(2) 出让价格

经查近期中国土地市场网濮阳市范县土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-2 范县土地出让信息表

序号	位置	用途	亩数	成交价格 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角	工业用地	251.60	4,529.00	18.00
2	范县濮州化工工业园区振兴路与纵二路交叉口西北角	工业用地	33.79	1,168.00	34.57
3	范县濮王产业园滨河东路与濮北路交叉口东北角	工业用地	327.35	5,238.00	16.00
平均单价 (万元/亩)					22.86

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为 18.00 万元/亩。

(3) 土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2023 年）	18.00
第 2 年（2024 年）	18.16
第 3 年（2025 年）	18.32
第 4 年（2026 年）	18.48
第 5 年（2027 年）	18.65
第 6 年（2028 年）	18.82
第 7 年（2029 年）	18.99

结合范县的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。则项目现金流入情况如下：

表 5-4 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2026	18.48	800.00	14,784.00
2027	18.65	1,000.00	18,650.00

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2028	18.82	1,200.00	22,584.00
2029	18.99	1,500.00	28,485.00
合计		4,500.00	84,503.00

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-5 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-6 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
农业土地开发基金	320.00	400.00	480.00	600.00	1,800.00
国有土地收益基金	295.68	373.00	451.68	569.70	1,690.06
新增建设用地有偿使用费	746.67	933.34	1,120.01	1,400.01	4,200.03
保障性安居工程资金	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
教育资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
农田水利建设资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
合计	4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	27,108.83

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

表 5-7 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	14,784.00	4,756.31	10,027.69
第 5 年	18,650.00	5,990.28	12,659.72
第 6 年	22,584.00	7,242.19	15,341.81
第 7 年	28,485.00	9,120.05	19,364.95
合计	84,503.00	27,108.83	57,394.17

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	84,503.00				14,784.00	18,650.00	22,584.00	28,485.00	
经营活动现金流出	27,108.83				4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	
经营活动产生的现金净额	57,394.17				10,027.69	12,659.72	15,341.81	19,364.95	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	59,437.06	19,437.06	30,000.00	10,000.00					
投资活动产生的现金净额	-59,437.06	-19,437.06	-30,000.00	-10,000.00					
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	24,437.06	4,437.06	10,000.00	10,000.00					
债券资金	35,000.00	15,000.00	20,000.00						
银行借款									
偿还债券本金	15,000.00							15,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	6,300.00				1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	38,137.06	19,437.06	30,000.00	10,000.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-16,575.00	-21,575.00
四、净现金流量	36,094.17				8,452.69	11,084.72	13,766.81	2,789.95	-21,575.00
五、累计现金流量	36,094.17				8,452.69	19,537.41	33,304.22	36,094.17	14,519.17

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-9 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		675.00	675.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	
第 4 年		1,575.00	1,575.00	10,027.69
第 5 年		1,575.00	1,575.00	12,659.72
第 6 年		1,575.00	1,575.00	15,341.81
第 7 年	15,000.00	1,575.00	16,575.00	19,364.95
第 8 年	20,000.00	1,575.00	20,900.00	
合计	35,000.00	11,700.00	46,025.00	57,394.17
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 57,394.17 万元，应付债券本金及利息合计 46,025.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格按照项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；

项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目 实施方案

项目单位：镇平县房产服务中心（盖章）



主管部门：镇平县住房和城乡建设局（盖章）



财政部门：镇平县财政局（盖章）



日期：2024 年 10 月

目录

第一章 项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 项目建设背景	4
1.4 项目情况及性质	5
1.5 项目建设投资合规性	6
1.6 专项债券资金需求合理性	7
1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度	7
1.8 项目运营的持续性以及项目偿还专项债券资金的可行性	8
1.9 项目相关单位及运作模式	8
1.10 建设地点	9
1.11 建设规模及项目主要建设指标	9
1.12 建设期	10
1.13 项目总投资	10
1.14 项目单位关于资金使用规范责任	10
1.15 主管部门责任	11
第二章 项目社会经济效益	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算依据	13
3.3 投资说明	13
3.4 投资估算及投资估算明细表	14
3.5 资金筹措计划	14
第四章 项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	15
4.2 债券使用计划	15

4.3 债券规模和期限安排	16
4.4 投资者保护措施	16
第五章 项目收益编制基础	16
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	17
6.1 项目腾空土地出让收入	17
6.2 项目出让成本及项目收益	18
6.3 项目还本付息测算	19
6.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数	20
6.5 综述	21
第七章 风险分析	21
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	21
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	22
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	22
第八章 事前绩效评估情况及结论	23
8.1 事前绩效评估工作开展基本情况	23
8.2 事前绩效评估结论	23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目。

1.2 项目单位

镇平县房产服务中心

1.3 项目建设背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是让更多低收入群体“居有所所”。当前中国经济正处经济转型升级的关键期，既要有效地应对好短期问题、保持经济合理增长速度，又需更加注重提高发展的质量和效益；既要有效地破解经济社会发展中的难题，还要逐渐化解经济运行中的深层次矛盾，为中国经济长远发展“垫底子”。而棚户区改造作为既能惠民生，又能拉动经济增长、促进经济结构调整的一项大事、好事、实事。

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。

从镇平县发展诉求来说，经济发展进入新常态背景下，镇平县城城市发展更加专注于存量空间更新改造，棚户区改造逐步成为老城区城市功能和空间特色提升的重要手段。政府通过对棚户区的改造，将存量土地盘活，使土地的使用价值得到充分利用。并且在改造过程中，棚户区的用地结构功能和服务功能都得到了优

化，不仅为居住在棚户区的家庭提供了良好的社会保障服务，也有利于镇平县投资的增长及城镇化建设进程的加快。

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目目前是镇平县政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库，目前镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目列为 2022 年镇平县人民政府主要工作办理。

1.4 项目情况及性质

1.4.1、项目符合专项债政策及必要性

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目属于棚户区改造建设项目，属于政策支持专项债券领域项目。

本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照镇平县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升镇平县整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

本项目建设规模符合行业规划或本地实际需要的；经济社会效益明显的；且属于群众期盼、迟早要干的项目。

1.4.2、项目具有公益性

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目属于棚户区改造建设项目，项目属于服务民生的公益性项目。

1.4.3、项目具备收益性

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目属于具有一定收益性的棚户区改造建设项目，项目腾空土地出让收入扣除成本后，具有一定的收益性。因此项目具备一定的收益性。

1.5 项目建设投资合规性

（一）、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。

（二）、立项符合行业发展规划和政策要求，根据《镇平县城乡总体规划2016-2035年》，本项目建设内容符合行业发展规划和政策要求。本项目也已纳入镇平县人民政府重点实施项目。

（三）、项目属于公共财政支持范围

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号），项目立项分为审批、核准和备案三种，其中本项目属于立项审批制度，且已获得镇平县发展和改革委员会核发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目可行性研究报告的批复》（镇发改农城〔2022〕7号）。因此，本项目属于公共财政支持范围。

（四）、项目符合专项债券支持领域和方向

根据《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），2022年新增专项债券资金投向领域“棚户区改造”。因此，本项目符合专项债券支持领域和方向。

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目属于棚户区改造建设项目，是政策支持的投资领域，项目建设规模与投资规模相配，项目总投资已经评审后立项。项目建设完毕后能够建设安置房1314套，符合镇平县目前发展需求以及未来发展需要。

1.6 专项债券资金需求合理性

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目属于在建项目，目前由于建设资金短缺，导致项目实际建设进度与预计进度有差异，项目目前急需建设资金投入，且镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目目前是镇平县政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库，目前镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目已列为政府 2022 年主要工作办理。

1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度

项目手续办理情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2021 年 11 月 3 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目建议书的批复》（镇发改农城〔2021〕46 号），原则同意该项目建议书。

3、可研批复

2022 年 2 月 18 日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目可行性研究报告的批复》（镇发改农城〔2022〕7 号），原则同意该项目可行性研究报告。

4、用地手续

2021 年 11 月 1 日，该项目已取得镇平县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 J411324202100028 号）。

2021年11月2日，该项目已取得镇平县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2019）镇平县不动产权第004698A号）。

5、建设工程规划许可证

2022年2月18日，该项目已取得镇平县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（豫自资规建字第J411324202200028号）。

6、施工许可证

2022年2月18日，该项目已取得镇平县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号411324202202180318号）。

7、环评手续

2022年3月16日，镇平县环境保护局出具《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目办理环评手续的情况说明》，该项目不用办理环境影响评价说明。

因此，本项目手续完备、筹备工作充足有序，属于已开工在建项目，债券资金到位后，项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性

根据国家、省、市有关政策和镇平县2022年棚改安置项目的统一部署和总体规划，安置区规划总用地面积48705.31 m²（约合73.06亩），拟建总建筑面积218164.47 m²，共建设安置房1314套，项目全部为实物安置，项目具有持续性。

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目申请专项债券资金，经测算项目腾空土地出让收入扣除成本后能够覆盖申请的专项债券资金本息，因此项目偿还申请债券资金具有可行性。

1.9 项目相关单位及运作模式

项目运营管理模式，根据镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目可行性研究报告的批复》（镇发改农城[2022]7号），本项目债券申请单位为镇平县房产服务中心，镇平县人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为镇平县房产服务中心；项目建设单位镇平县房产服务中心，

经镇平县人民政府授权镇平县房产服务中心作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：镇平县房产服务中心，负责运营管理。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

1.10 建设地点

镇平县城城区雪枫路以南，菩提路以西，北大街以东，中山街以北。

1.11 建设规模及项目主要建设指标

根据国家、省、市有关政策和镇平县 2022 年棚改安置项目的统一部署和总体规划，安置区规划总用地面积 48705.31 m²（约合 73.06 亩），拟建总建筑面积 218164.47 m²，共建设安置房 1314 套，本项目需安置住房 760 套、建筑面积 95631.55 m²，约占安置区住宅总建筑面积 165341.91 m²的 57.84%。

据此，本项目拟建总建筑面积 126183.41 m²，其中：地上建筑面积 109683.55 m²（包括住宅 760 套、建筑面积 95631.55 m²，商业面积 13120.78 m²，物业用房和配套服务用房 931.23 m²），地下建筑面积 16499.86 m²。建设内容主要为住宅、物业和配套服务用房以及小区内的绿化、硬化、给排水、电力等附属配套设施的建设。

项目建设规模主要指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	48705.31	约合 73.06 亩
2	总建筑面积	m ²	218164.47	本项目占比为 57.84%
2.1	地下建筑面积	m ²	28527.39	本项目占比为 57.84%
2.2	地上建筑面积	m ²	189637.08	本项目占比为 57.84%
其中	住宅	m ²	165341.91	本项目占比为 57.84%
	商业	m ²	22685.13	本项目占比为 57.84%

	物业用房	m²	906.57	本项目占比为 57.84%
	老年人日间照料中心	m²	394.97	本项目占比为 57.84%
	文化活动站	m²	308.50	本项目占比为 57.84%
3.1	建筑基底面积	m²	15156.95	
3.3	建筑密度	%	31.12	
3.4	容积率		3.89	
3.5	绿地率	%	25.02	
3.6	机动车位	个	119	地上
			733	地下
3.7	非机动车位	个	2943	
二	安置套数	套	1314	用于本项目安置 760 套

1.12 建设期

项目建设期限为 4 年。

1.13 项目总投资

镇平县古城片区棚户区分区改造拆迁安置项目总投资为 40659.95 万元。

1.14 项目单位关于资金使用规范责任

- 1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。
- 2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。
- 3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。
- 4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。
- 5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可

以形成迅速有效支出的。

6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

1.15 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,应加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

镇平县古城片区棚户区安置项目是一项造福于民、利在社会和国家的德政工程,由于涉及的人数多,且多为社会的弱势群体,所以社会影响大,但困难与问题也较多。项目的建设的社会效益具体表现在以下方面:

1、本项目的建设将彻底改变古城片区内棚户区居民的居住条件和生活环境。新的居住安置区建成,广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房,住进宽敞明亮的现代单元式新居,实现告别“棚户”的梦想。

2、项目的建设使居住在棚户区的居民这一弱势群体得到了党和各级政府的关怀,体现了“以人为本”思想,解决了他们的后顾之忧,能够更加努力的工作,为企业创造更大的效益,为国家和社会作出更大的贡献。

3、项目的实施,有利于解决居民家属和子女的就业和再就业问题,增加了这类人群的就业机会与就业人数,扩大了他们的就业面,对社会稳定具有积极作用。

4、项目的建设能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

5、项目的实施，兴建了一批文化、教育、卫生、服务设施，对提高该地区的文化教育水平，改善当地的医疗卫生条件等方面将产生积极影响。

6、项目的实施，将建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对提高社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础。

7、项目的建设将对该地区生态环境的恢复，环境的净化、亮化、美化产生良好的效果。

本项目的建设是古城片区棚户区居民盼望已久的大事，对此，棚户区的居民是十分欢迎和支持的。镇平县古城片区棚户区的改造解决了当地政府的一大难题，有力地促进了地方的发展和社会的稳定和谐，因而得到了当地政府的全力支持，镇平县政府减免了部分应缴费用，目的就是为了促进和加快项目的实施。镇平县委、县政府对项目的建设给予了大力的支持，拨专款投入项目，并出台一系列优惠政策，这将使项目的建设和运行更加顺利。迁入新建棚改安置区的棚户区居民基本能够适应新的城市生活，融入城市新居民行列，并为城市的发展作出贡献。

项目的实施对社会、对棚户区居民都有益处，总的来说，其可接受程度与社会适应性在当地都很高。

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区居民群体住房困难和居住环境差的问题，会形成很大的社会影响，产生巨大的社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时，改造项目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现当地可持续发展目标，会受到社会各界和广大人民群众的热烈的欢迎和支持，社会反响较好。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的工程费用、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）；
- 6、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额(2008)》（E 园林绿化工程）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2021年第6期，并结合镇平县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费参照第10期价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32号文件，按9%计取。

3.3 投资说明

- 1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考镇平县现行市场材料价格和南阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；
- 2、其他设备价格参考相关厂家报价及市场价格计入；
- 3、其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情

况确定，其中：

(1) 工程监理费、勘察设计费、招标代理服务费、前期工作咨询费根据发改价格[2015]299号文件规定按市场调节价估算；

(2) 建设单位管理费参照财政部建[2016]504号文计取；

(3) 环境影响咨询费按照计价格（2002）125号文件计算；

(4) 施工图纸审查费根据《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号文计算、发改收费【2004】1555号及豫政【2008】52号。

(5) 工程造价咨询费：工程造价咨询费参照【豫发改收费[2008]2510号】，按建安工程费用的0.55%计取。

4、基本预备费

按照第一部分和第二部分费用合计的3%计算。

3.4 投资估算及投资估算明细表

根据该办法估算，本项目总投资为40659.95万元，其中：安置区工程建设投资35422.05万元；拆迁补偿费2357.90万元；建设期其他费用2880.00万元。

项目投资估算明细表

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1	安置区工程建设投资	35422.05	87.12%	
1.1	工程费用	32953.61	81.05%	
1.2	工程建设其他费用	1436.73	3.53%	
1.3	预备费	1031.71	2.54%	
2	拆迁补偿费	2357.9	5.80%	
3	建设期其他费用	2880	7.08%	
4	项目总投资	40659.95	100.00%	

3.5 资金筹措计划

项目总投资40,659.95万元，项目申请专项债券资金30,000.00万元，财政资金10,659.95万元。项目专项债券资金严格用于项目建设，不用于项目拆迁补偿。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2015]43号）。
- 2、《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库[2015]83号）。
- 3、《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预[2016]155号）。
- 4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）。
- 5、本次预测依据考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，其中 2022 年已使用债券资金 10000.00 万元，债券期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2024 年已使用 3000.00 万元，为 2022 年河南省棚改专项债券（二十期）——2022 年河南省政府专项债券（七十二期）债券中 3000.00 万元资金用途调整，本次用途调整 2022 年河南省棚改专项债券（二十期）——2022 年河南省政府专项债券（七十二期）债券期限为 7 年，年利率 2.81%，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2025 年计划使用债券资金 17000.00 万元，本次申请使用债券资金 7800.00 万元，债券期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

备注：调减项目为镇平县泰山庙村小杨庄、边庄区域棚户区改造拆迁安置项目

4.3 债券规模和期限安排

项目本次申请专项债券资金 7800.00 万元，债券期限为 7 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行政序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益编制基础

南阳市镇平县同区间生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.10%、8.50%、8.30%和 8.30%，平均增速为 8.55%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区住宅用地地价平均增长率为 7.80%。预测按照南阳市镇平县

GDP 平均增速与中部地区住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即住宅用地单价每年增速为 7.80%。

债券募投项目拟用镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 项目腾空土地出让收入

（一）拟出让土地位置以及四至范围

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目腾空土地面积 181,067.57 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 181,067.57 平方米，全部为住宅用地；本次拟出让土地面积为 181,067.57 平方米，全部为住宅用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
地块 1	涅阳路以北、雪枫路以南、菩提路以西、卫生路以东及护城河周边区域	181,067.57	住宅用地
合计		181,067.57	

（二）、住宅用地出让价格预测

经查询南阳市 2019 年-2022 年土地成交住宅用地 3 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 3 宗土地出让平均单价 3,259.10 元/m² 计算；南阳市镇平县同区间生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.10%、8.50%、8.30% 和 8.30%，平均增速为 8.55%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区同区间住宅用地地价平均增长率为 7.80%。预测按照南阳市镇平县 GDP 平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即住宅用地单价每年增速为 7.80%；明细如下：

序号	土地取得人	宗地位置	规划用途	出让时间	土地面积（m ² ）	中标价格（万元）	单位土地价格（元/m ² ）
1	中国石化销售有限公司河南南阳石油分公司	312 国道遮山段南侧	住宅用地	2019.01.10	4,627.92	1,600.00	3,457.28
2	镇平县豫资城乡投资发展有限公司	菩提路与雪枫路交叉口	住宅用地	2021-12-21	8,133.37	2,450.00	3,012.28

3	南阳华闽鑫发房地产开发有限公司	紫金城路中段西侧	住宅用地	2022.1.24	9,674.24	3,200.00	3,307.75
均值							3,259.10

(三) 土地出让收入预测

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第一年开始土地挂牌交易，在债券存续内分别按照 5%、5%、5%、5%、5%、5%、70% 出让，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
单价(元/㎡)	3,259.10	3,513.31	3,787.35	4,082.76	4,401.22	4,744.52	5,114.59	
出让面积(㎡)	9,053.38	9,053.38	9,053.38	9,053.38	9,053.38	9,053.38	126,747.29	181,067.57
土地出让收入(万元)	2,950.59	3,180.73	3,428.83	3,696.28	3,984.59	4,295.39	64,826.04	86,362.45

6.2 项目出让成本及项目收益

按拟使用的债券存续期第一年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地土地出让平均纯收益等别划分镇平县标准为 25 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政

类型	征收标准
	(2011) 84 号) 的规定, 按照土地出让总价的 3% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号), 从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2% 比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24 号), 镇平县 16 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中: 教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62 号), 教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号) 从土地出让收益中提取 10% 用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下:

预计土地出让成本预测表

金额单位: 人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1、土地出让收入	2,950.59	3,180.73	3,428.83	3,696.28	3,984.59	4,295.39	64,826.04	86,362.45
2、土地出让基金及费用	424.14	447.14	471.96	390.92	419.74	450.82	6,503.88	9,108.60
2.1 上解省财政费用	88.52	95.42	102.86	110.89	119.54	128.86	1,944.78	2,590.87
2.2 农业土地开发资金	41.13	41.13	41.13	6.79	6.79	6.79	6.79	150.55
2.3 国有土地收益基金	59.01	63.61	68.58	73.93	79.69	85.91	1,296.52	1,727.25
2.4 保障性安居工程资金	88.52	95.42	102.86	110.89	119.54	128.86	1,944.78	2,590.87
2.5 土地开发费用	59.01	63.61	68.58	73.93	79.69	85.91	1,296.52	1,727.25
2.6 新增建设用地使用费	87.95	87.95	87.95	14.49	14.49	14.49	14.49	321.81
3、土地出让收益(1-2)	2,526.45	2,733.59	2,956.87	3,305.36	3,564.85	3,844.57	58,322.16	77,253.85
4、土地收入提取各类资金	505.30	546.72	591.38	661.08	712.98	768.92	11,664.44	15,450.82
4.1 教育资金	252.65	273.36	295.69	330.54	356.49	384.46	5,832.22	7,725.41
4.2 农田水利建设资金	252.65	273.36	295.69	330.54	356.49	384.46	5,832.22	7,725.41
土地出让成本合计(2+4)	929.44	993.86	1,063.34	1,052.00	1,132.72	1,219.74	18,168.32	24,559.42

6.3 目还本付息测算

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目申报使用专项债券资金 30,000.00 万元。基于谨慎原则, 假设申报使用的债券票面利率 4.50%, 期限 7 年, 在债券存续期每年支付一次债券利息, 在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起

7 年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00	3,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 4 年	13,000.00	17,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 7 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	4.50%	1,350.00	11,350.00
第 8 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 9 年	20,000.00		3,000.00	17,000.00	4.50%	900.00	3,900.00
第 10 年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00	17,765.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,450.00	39,450.00

注：第三年申请专项债券资金 3000.00 万元，为 2022 年河南省棚改专项债券（二十期）——2022 年河南省政府专项债券（七十二期）债券中 3000.00 万元资金用途调整债券资金。

6.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第一年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.57 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 1 年		450.00	450.00	2,021.15
第 2 年		450.00	450.00	2,186.87
第 3 年		585.00	585.00	2,365.49

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 4 年		1,350.00	1,350.00	2,644.28
第 5 年		1,350.00	1,350.00	2,851.87
第 6 年		1,350.00	1,350.00	3,075.65
第 7 年	10,000.00	1,350.00	11,350.00	46,657.72
第 8 年	0.00	900.00	900.00	
第 9 年	3,000.00	900.00	3,900.00	
第 10 年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	30,000.00	9,450.00	39,450.00	61,803.03
本息覆盖倍数	1.57			

6.5 综述

经上述测算，在对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额以及预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章 风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承

包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位将及时申请部分财政资金以及中央补助资金等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第八章事前绩效评估情况及结论

8.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目申请单位根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

8.2 事前绩效评估结论

根据事前评估报告，本项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，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，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

唐河县段湾社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：唐河县住建局



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 主要建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要经济技术指标	2
1.9 主管部门责任	2
第二章 项目社会效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	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	8
第四章 专项债券融资方案	9
4.1 编制依据	9
4.2 债券使用计划与合规性	9
4.3 债券规模和期限安排	9
4.4.4 项目主体及运作模式	9
4.5 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 本期债券应付本息情况	11
5.2 项目收益预测	11
5.3 综述	16
第六章 风险分析	17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	18
第七章 事前绩效评估情况	19
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	19
7.2 事前绩效评估工作结果	19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

唐河县段湾社区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

唐河县段湾社区棚户区改造项目的项目单位为唐河县住建局。

1.3 项目性质

唐河县段湾社区棚户区改造项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性。该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

唐河县段湾社区棚户区改造项目改造范围为：唐河县城区新春路以东、文峰路以西、油城路以南、澧水路以北区域。安置区建设地点位于唐河县城区八龙河南侧、澧水路北侧、新华路东侧、新春路西侧。

1.5 主要建设内容及规模

唐河县段湾社区棚户区改造项目，拆迁范围内共涉及唐河县段湾社区居民 810 户，2,530 人，拆迁征收房屋 97,850 m²。项目集中建设异地安置区。安置区规划总用地面积 116,911.33 平方米（折合 175.37 亩），总建筑面积约 287,000.00 平方米，其中：地上建筑面积 221,556.52 平方米（含住宅 197,730.48 平方米，配套商业 19,877.89 平方米，物业及社区服务用房 2,100 平方米，幼儿园 1,848.15 平方米），地下建筑面积 65,443.48 平方米。共建设安置房 1,620 套。

项目建设内容包括安置区的主体工程、地下工程 and 小区内的硬化、绿化、大门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

1.6 建设期

项目建设期为 2022 年至 2025 年。

1.7 项目总投资

唐河县段湾社区棚户区改造项目总投资为 95,000 万元，其中：安置区工程建设投资 77,189.24 万元；居民拆迁安置补偿费 1,950.76 万元；土地征收补偿费 5,600.00 万元；建设期利息 10260.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	116,911.33	
2	建设用地面积	m ²	79,067	
3	总建筑面积	m ²	287,000	
3.1	住宅	m ²	197,730.48	
3.2	商业	m ²	19,877.89	
3.3	物业及社区服务用房	m ²	2,100	
3.4	幼儿园	m ²	1,848.15	
4	机动车位	个	1841	
5	安置套数	套	1620	

1.9 主管部门责任

项目主管部门为唐河县住建局，项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

第一，项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本执政理念的需要，更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区和旧住宅改造是落实“十九大”精神，维护广大人民群众根本利益的体现，是解决社会发展不协调，促进社会和谐的一项系统性工程。

第二，项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照唐河县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须做而且是当前就要做得一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升唐河县整体形象，完善城市功能，提高城市品位。

第三，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。目前，棚户区的大多数房屋房龄超过了 40 年，房屋整体建设标准低，质量差，公共配套设施严重不足，消防安全隐患众多，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进唐河县经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

2.2 经济效益

第一，项目建设是集约和节约利用土地的需要。本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过城中村、棚户区改造建设，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地，这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

第二，拉动经济增长。随着唐河县经济的迅速发展，商业及建筑业已成为当地经济的支柱产业，项目的开发建设在客观上打造了一个“绿色就业平台”，将为项目区域再就业人群提供巨大的就业机会。项目的建设本身能吸收大量劳动力，提供大量就业机会；建筑业的发展能带动大量相关行业的发展。因此，项目建设对缓解城镇就业压力，促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算的内容包括：安置区工程建设费用、居民拆迁安置补偿费、土地征收补偿费和建设期利息等。

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算方法包括：

- 1、《投资项目可行性研究报告》计办投资〔2002〕15 号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》（E 园林绿化工程）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164 号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2020 年第 6 期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费参照第 7 期价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32 号文件，按 9%计取。

3.3 投资估算

唐河县段湾社区棚户区改造项目总投资 95,000 万元，其中：安置区工程建设投资 77189.24 万元；居民拆迁安置补偿费 1950.76 万元；土地征收补偿费

5600.00 万元；建设期利息 10260.00 万元。

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建 筑 工程费	安 装 工程费	设 备 购 置 费	其 他 费 用	合 计 （万元）	单 位	数 量	单 价 （元）	
一	工程费用	64104.12	5885.69	2347.40	0.00	72337.21				
(一)	主体工程	63008.50	72.60	2347.40	0.00	65428.50				
1	地上建筑	47060.73	0.00	0.00	0.00	47060.73	m²	221556.52		
1.1	住宅楼	41721.13				41721.13	m²	197730.48	2110.00	
1.1.1	土建工程	35591.49				35591.49	m²	197730.48	1800.00	
1.1.2	给排水	1186.38				1186.38	m²	197730.48	60.00	
1.1.3	电气	1977.30				1977.30	m²	197730.48	100.00	
1.1.4	弱电	1384.11				1384.11	m²	197730.48	70.00	
1.1.5	暖通空调	790.92				790.92	m²	197730.48	40.00	
1.1.6	消防	790.92				790.92	m²	197730.48	40.00	
1.2	配套商业	4452.65				4452.65	m²	19877.89	2240.00	
1.2.1	土建工程	3578.02				3578.02	m²	19877.89	1800.00	
1.2.2	给排水	159.02				159.02	m²	19877.89	80.00	
1.2.3	电气	198.78				198.78	m²	19877.89	100.00	
1.2.4	弱电	178.90				178.90	m²	19877.89	90.00	
1.2.5	暖通空调	178.90				178.90	m²	19877.89	90.00	
1.2.6	消防	159.02				159.02	m²	19877.89	80.00	
1.3	物业用房	189.00				189.00	m²	900.00	2100.00	
1.3.1	土建工程	162.00				162.00	m²	900.00	1800.00	
1.3.2	给排水	5.40				5.40	m²	900.00	60.00	
1.3.3	电气	8.10				8.10	m²	900.00	90.00	
1.3.4	弱电	5.40				5.40	m²	900.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	4.50				4.50	m²	900.00	50.00	
1.3.6	消防	3.60				3.60	m²	900.00	40.00	
1.4	社区卫生 用房	128.40				128.40	m²	600.00	2140.00	
1.4.1	土建工程	108.00				108.00	m²	600.00	1800.00	
1.4.2	给排水	3.60				3.60	m²	600.00	60.00	
1.4.3	电气	5.40				5.40	m²	600.00	90.00	
1.4.4	弱电	3.60				3.60	m²	600.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	4.80				4.80	m²	600.00	80.00	
1.4.6	消防	3.00				3.00	m²	600.00	50.00	
1.5	社区服务 用房	126.00				126.00	m²	600.00	2100.00	
1.5.1	土建工程	108.00				108.00	m²	600.00	1800.00	

1.5.2	给排水	3.60				3.60	m²	600.00	60.00	
1.5.3	电气	5.40				5.40	m²	600.00	90.00	
1.5.4	弱电	3.60				3.60	m²	600.00	60.00	
1.5.5	暖通空调	3.00				3.00	m²	600.00	50.00	
1.5.6	消防	2.40				2.40	m²	600.00	40.00	
1.6	幼儿园	443.56				443.56	m²	1848.15	2400.00	
1.6.1	土建工程	332.67				332.67	m²	1848.15	1800.00	
1.6.2	给排水	18.48				18.48	m²	1848.15	100.00	
1.6.3	电气	22.18				22.18	m²	1848.15	120.00	
1.6.4	弱电	18.48				18.48	m²	1848.15	100.00	
1.6.5	暖通空调	29.57				29.57	m²	1848.15	160.00	
1.6.6	消防	22.18				22.18	m²	1848.15	120.00	
2	地下建筑	15947.76				15947.76	m²	65443.48		
2.1	人防工程	3536.04				3536.04	m²	13293.39	3800.00	
2.2	其他	12411.72				12411.72	m²	52150.09	3400.00	
3	电梯		72.60	2347.40		2420.00	台	44.00	550000.00	
(二)	室外配套工程	1095.62	5813.09	0.00	0.00	6908.70				
1	室外给水、消防		1722.00			1722.00	m²	287000.00	60.00	
2	室外排水		1291.50			1291.50	m²	287000.00	45.00	
3	室外配电		2295.99			2295.99	m²	287000.00	80.00	含强电、弱电
4	燃气工程		453.60			453.60	户	1620.00	2800.00	
5	路灯照明		50.00			50.00	套	100	5000.00	
6	道路及硬化	748.67				748.67	m²	34030.60	220.00	
7	绿化工程	286.95				286.95	m²	31884.00	90.00	
8	大门及门卫室	60.00				60.00	项	3	200000.00	
	工程费用合计	64104.12	5885.69	2347.40	0.00	72337.21				
二	工程建设其他费用				2603.80	2603.80				
1	建设单位管理费				611.70	611.70				财建〔2016〕504号文件
2	工程建设监理费				693.95	693.95				参照发改价格〔2007〕670号文件，按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				24.52	24.52				参照国家计委价格〔1999〕1283号文件，按市场调节价
4	工程勘察费				57.40	57.40				按设计费的10%计取
5	工程设计费				574.00	574.00				参照计算价格〔2002〕10号文件，按市场调节价
6	环境影响				6.14	6.14				计价〔2002〕125

	咨询服务费									号文件
7	招标代理服务费				180.84	180.84				参 照 计 价 格 (2002) 1980 号 文件,按市场调节 价
8	施工图审查费				57.40	57.40				豫 发 改 收 费 (2011) 627 号
9	工程造价咨询服务费				397.84	397.84				工 程 费 用 的 0.55%计算
三	预备费				2248.23	2248.23				
1	基本预备费				2248.23	2248.23				
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	项目建设投资	64104.12	5885.69	2347.40	4852.03	77189.24				

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 95,000 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金 19,000 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 20%；拟申请地方政府专项债券资金 76,000 万元，占总投资的 80%。

第四章 专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据财政部财库〔2020〕43号《地方政府专项债券发行管理办法》《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告》等文件。

4.2 债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 76,000 万元；2022 年已使用债券资金 20,100.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 55,900.00 万元，本次申请使用债券资金 1,000.00 万元。

债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请发行地方政府专项债券资金 76,000 万元；2022 年已使用债券资金 20,100.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 55,900.00 万元，本次申请使用债券资金 1,000.00 万元；期限为 7 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2021〕145 号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县

住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由唐河县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位严格落实各项规定，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金 76,000 万元，申请债券期限 7 年，根据近年地方政府债券发行情况，预测申报使用的债券票面利率 4.50%，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		20,100.00		20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第 2 年	20,100.00			20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第 3 年	20,100.00			20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第 4 年	20,100.00	55,900.00		76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第 5 年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第 6 年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第 7 年	76,000.00		20,100.00	55,900.00	4.50%	3,420.00	23,520.00
第 8 年	55,900.00			55,900.00	4.50%	2,515.50	2,515.50
第 9 年	55,900.00			55,900.00	4.50%	2,515.50	2,515.50
第 10 年	55,900.00		55,900.00	-	4.50%	2,515.50	58,415.50
合计		76,000.00	76,000.00			23,940.00	99,940.00

5.2 项目收益预测

唐河县段湾社区棚户区改造项目腾空土地面积 566,754.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 566,754.00 平方米，本次拟出让土地面积为 566,754.00 平方米，全部为住宅用地。

5.2.1 土地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例 1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,912.71 元。案例 2：南阳唐韵房地产开发有限公司购入友兰大道南侧、人民路东侧(原富唐洗浴)住宅用地的交易价格为每平方米 3,572.02

元。案例 3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,848.54 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-9.42%，案例二因素调整-12.66%，案例三因素调整-16.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,298.96 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	伏牛路南侧、滨河路 东侧、兴达路北侧、 新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	-9.42%	0.33	1,181.38
2	友兰大道南侧、人民 路东侧(原富唐洗浴)	3,882.96	1,387.00	3,572.02	-12.66%	0.33	1,039.99
3	工业路南侧、日月潭 路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	-16.00%	0.33	1,077.59
	综合单价					1.00	3,298.96

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增值，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增值(分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增值)，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增值 5.44%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	197,141.04	207,865.51	219,173.39	231,096.42	243,668.07	256,923.61	270,900.25
小计	197,141.04	207,865.51	219,173.39	231,096.42	243,668.07	256,923.61	270,900.25

测算表二：预计住宅用地地价增值 5.44%的 90%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年

住宅用地	196,123.93	205,726.16	215,798.51	226,364.01	237,446.79	249,072.18	261,266.75
小计	196,123.93	205,726.16	215,798.51	226,364.01	237,446.79	249,072.18	261,266.75

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	195,106.81	203,597.86	212,458.44	221,704.63	231,353.22	241,421.71	251,928.38
小计	195,106.81	203,597.86	212,458.44	221,704.63	231,353.22	241,421.71	251,928.38

5.2.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

项目拟在本债券存续期第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售，土地出让前需支付的债券利息由唐河县政府纳入政府性基金预算统筹支付。

表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ2~7)	土地出让收入	农业土地开发基金(面积 ×20×30%)	国有土地收益基金 (1×2%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金(政府收益 ×10%)	农田水利建设资金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	唐河县段湾社区棚户区改造项目	万元	270,900.25	201,404.75	270,900.25	425.07	5,418.01	8,127.01	8,127.01	23,699.20	23,699.20	99,940.00	2.02
合计		万元	270,900.25	201,404.75	270,900.25	425.07	5,418.01	8,127.01	8,127.01	23,699.20	23,699.20	99,940.00	2.02

表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ2~7)	土地出让收入	农业土地开发基金(面积 ×20×30%)	国有土地收益基金 (1×2%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金(政府收益 ×10%)	农田水利建设资金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	唐河县段湾社区棚户区改造项目	万元	261,266.75	194,314.50	261,266.75	425.07	5,225.34	7,838.00	7,838.00	22,812.92	22,812.92	99,940.00	1.94
合计		万元	261,266.75	194,314.50	261,266.75	425.07	5,225.34	7,838.00	7,838.00	22,812.92	22,812.92	99,940.00	1.94

表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1- $\sum$ 2~7)	土地出让收入	农业土地开发基金(面积 $\times 20 \times 30\%$)	国有土地收益基金 (1 $\times 2\%$)	保障性住房建设基金 (1 $\times 3\%$)	上交省政府土地收益 (1 $\times 3\%$)	教育基金 (政府收益 $\times 10\%$)	农田水利建设资金(政府收益 $\times 10\%$)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县段湾社区棚户区改造项目	万元	251,928.38	187,441.46	251,928.38	425.07	5,038.57	7,557.85	7,557.85	21,953.79	21,953.79	99,940.00	1.88
合计		万元	251,928.38	187,441.46	251,928.38	425.07	5,038.57	7,557.85	7,557.85	21,953.79	21,953.79	99,940.00	1.88

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 201,404.75 万元，本息覆盖倍数 2.02 倍；在按住宅用地地价增速 5.44%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 194,314.50 万元，本息覆盖倍数 1.94 倍；在按住宅用地地价增速 5.44%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 187,441.46 万元，本息覆盖倍数 1.88 倍。

5.3 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县段湾社区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%与实际票面利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，唐河县住建局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，唐河县段湾社区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、目标反映的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，唐河县段湾社区棚户区改造项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文，为项目实施方案盖章页）

(本页无正文，为唐河县段湾社区棚户区改造项目实施方

项目单位/主管部门：唐河县住建局



财政部门：唐河县财政局



时间：2022年2月14日

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市邓鑫建设开发有限公司



主管部门：邓州市住房和城乡建设局



财政部门：邓州市财政局



2023 年 9 月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目改造范围、安置方式	3
1.4 建设地点	3
1.5 主要建设内容及规模	4
1.6 项目建设期	4
1.7 项目总投资	4
1.8 主管部门责任	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算依据	7
3.3 投资估算明细表	7
3.4 资金筹措及分年度投资计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
3.6 资金保障措施	10
第四章 项目专项债券融资方案	11

4.1 编制依据	11
4.2 债券资金申请及使用计划	11
4.3 项目主体及运作模式	11
4.4 债券信息披露	11
4.5 投资者保护措施	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 本期债券应付本息情况	13
5.2 项目收益预测	14
5.3 土地出让成本预测	17
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	18
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数	19
5.6 综述结论	20
第六章 风险分析	20
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	21
第七章 事前绩效评估情况	22
7.1 事前绩效评估方法	22
7.2 事前绩效评估内容	22
7.3 事前绩效评估结论	22

第一章 项目概况

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 21,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元，债券期限为 7 年。

1.1 项目名称

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目。

1.2 项目单位

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的项目单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），邓州市花洲尚苑棚户区改造项目已列入国家 2023 年城市棚户区改造计划。该项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，

是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。结合棚户区改造，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式

征收范围：

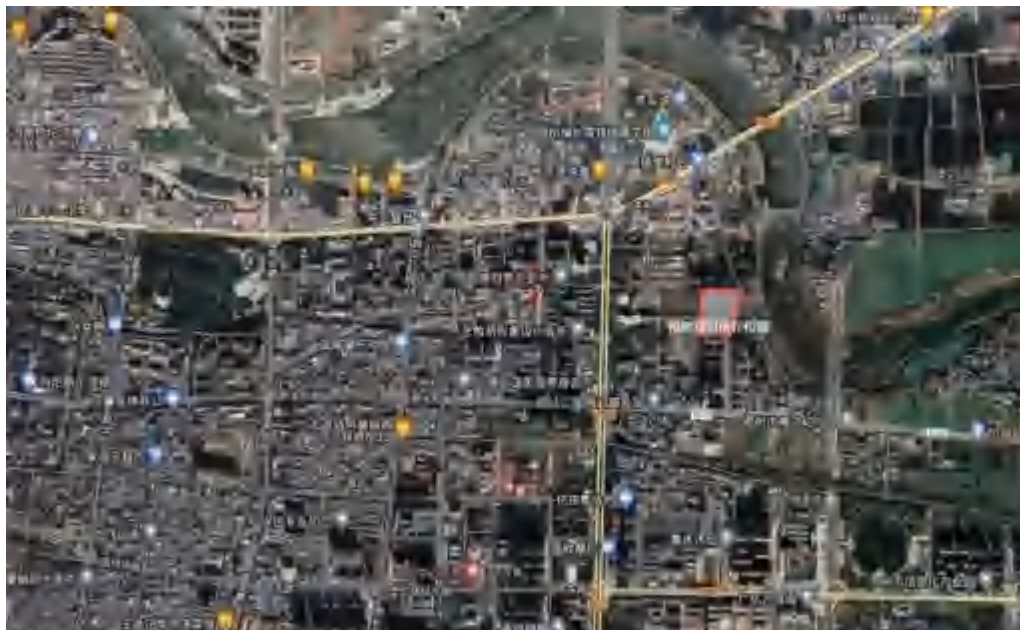
本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置方式：

根据《邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告》，邓州市花洲尚苑棚户区改造项目安置方式为房屋置换安置。

1.4 建设地点

项目位于邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目位置图如下：详细地址如图所示。



图一：项目位置图

1.5 主要建设内容及规模

本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置区总用地 32,724.42 m²（合 49.09 亩），建设用地面积为 20,735.89 m²（合 31.104 亩），总建筑面积 84,928.00 m²，其中：地下建筑面积 23,000.00 m²，地上建筑面积 61,928.00 m²。拟建住宅楼 5 栋，共计 518 户，建筑面积为 59,310.00 m²；商业用房建筑面积为 1,200.00 m²；配套用房建筑面积为 1,418.00 m²（包含养老服务设施 518.00 m²、物业管理用房 350.00 m²、党建活动室 300.0 m²、公厕 50.00 m²、变配电所 200.00 m²等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 33,503.37 万元，其中：工程费用 26,307.44 万元，工程建设其他费 2,436.03 万元，拆迁补偿费 1,432.73 万元，基本预备费 1,437.17 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目

早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度,为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件,提高群众的生活质量和水平,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐,提高居民生活质量,规范城区规划区改造建设秩序,全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神,贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,坚持政府主导,规划引领,以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效,改善群众住房条件,完善城市功能,提高公共服务能力和基础设施的支撑能力,增强发展活力,加快城市化进程。

3、项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程,是将城市建设发展成果惠及更多百姓,更好地体现以人为本执政理念的需要,更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区改造是维护广大人民群众根本利益的体现,是解决社会发展不协调,促进社会和谐的一项系统性工程。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

- (1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (2) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (3) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (4) 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；
- (5) 同类工程建设指标；
- (6) 材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022 年第 3 期）；
- (7) 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
- (8) 依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9%。

3.3 投资估算明细表

本项目总投资 33,503.37 万元，其中：工程费用 26,307.44 万元，工程建设其他费 2,436.03 万元，拆迁补偿费 1,432.73 万元，基本预备费 1,437.17 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

表 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	22,422.91	3,492.33	392.20		26,307.44
(一)	主体工程	21,950.03	3,144.12			25,094.15
1	住宅楼	14,708.88	2,372.40			17,081.28
1.1	土建工程	13,641.30				13,641.30
1.2	装饰装修	1,067.58				1,067.58
1.3	给排水		533.79			533.79
1.4	电气		652.41			652.41
1.5	弱电		474.48			474.48

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.6	暖通空调		474.48			474.48
1.7	消防		237.24			237.24
2	配套用房	363.01	56.72			419.73
2.1	土建工程	311.96				311.96
2.2	装饰装修	51.05				51.05
2.3	给排水		12.76			12.76
2.4	电气		15.60			15.60
2.5	弱电		11.34			11.34
2.6	暖通空调		11.34			11.34
2.7	消防		5.67			5.67
3	商业用房	307.20	48.00			355.20
3.1	土建工程	264.00				264.00
3.2	装饰装修	43.20				43.20
3.3	给排水		10.80			10.80
3.4	电气		13.20			13.20
3.5	弱电		9.60			9.60
3.6	暖通空调		9.60			9.60
3.7	消防		4.80			4.80
4	地下工程	6,570.94	667.00			7,237.94
4.1	主体土建	5,980.00				5,980.00
4.2	装饰工程	368.00				368.00
4.3	生活给排水工程		138.00			138.00
4.4	消防工程		149.50			149.50
4.5	电气工程		161.00			161.00
4.6	暖通工程		115.00			115.00
4.7	弱电工程		103.50			103.50
4.8	人防附加费	222.94				222.94
(二)	室外附属工程	472.88	348.21			821.10
1	道路、广场、停车场	232.09				232.09
2	绿化工程	145.36				145.36
3	给排水工程		43.51			43.51
4	电气工程		96.35			96.35

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
5	弱电工程		33.57			33.57
6	消防工程		29.79			29.79
7	室外照明工程		35.00			35.00
8	垃圾污水处理设施		30.00			30.00
9	消防水池		80.00			80.00
10	围墙	41.44				41.44
11	大门	54.00				54.00
(三)	主要设备			392.20		392.20
1	电梯			200.00		200.00
2	变压器			125.00		125.00
3	汽车充电桩			67.20		67.20
二	工程建设其他费用				2,436.03	2,436.03
1	建设单位管理费				190.51	190.51
2	工程建设监理费				263.07	263.07
3	项目前期工作咨询费				46.70	46.70
4	工程勘察费				65.77	65.77
5	工程设计费				246.93	246.93
6	工程保险费				78.92	78.92
7	场地准备及临时设施费				131.54	131.54
8	环境影响咨询服务费				4.24	4.24
9	招标代理服务费用				13.15	13.15
10	施工图审查费				12.35	12.35
11	工程造价咨询服务费				131.54	131.54
12	水土保持费				3.93	3.93
13	文物勘探费				13.09	13.09
14	检验检测费				105.23	105.23
15	土地费				1,129.07	1,129.07
三	居民拆迁安置补偿费用				1,432.73	1,432.73
四	基本预备费				1,437.17	1,437.17
五	建设期利息				1,890.00	1,890.00
六	总投资	22,422.91	3,492.33	392.20	3,873.20	30,180.64

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 33,503.37 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 21,000.00 万元，占比 37.32%；财政资金 12,503.37 万元，占比 62.68%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	3,000.00	9,503.37	12,503.37	37.32%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	19,000.00	21,000.00	62.68%
合计		5,000.00	28,503.37	33,503.37	100.00%
占比		14.92%	85.08%	100.00%	

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 21,000.00 万元,已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元,本次申请使用 2,000.00 万元,债券期限为 7 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设,不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据邓州市发展和改革委员会核发的《关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]97号），本项目债券申请单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实

际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市邓鑫建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市邓鑫建设开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市邓鑫建设开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市邓鑫建设开发有限公司根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

4.4 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 21,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	19,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 3 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 4 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 5 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 6 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 7 年	21,000.00		2,000.00	19,000.00	4.00%	840.00	2,840.00
第 8 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		21,000.00	21,000.00			5,880.00	26,880.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	土地出让收入	45,845.45	100.00%
合计			45,845.45	100.00%

本项目拆迁区现有自建房均建设于上世纪 70、80 年代，现有房屋住宅房屋整体建设标准低，质量差，人均建筑面积小，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，棚户区房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。棚户区房屋的墙体主要为空斗墙或单砖墙，也有少部分以土墙为主的干打垒房和圆拱房，其结构稳定性差，多数房屋的墙体已经风化、变形、裂缝严重，造成门窗关闭不严，开户不灵；有的已成为危房，威胁到居民的人身安全。有的房屋因基础严重下沉，加之周围路面逐年垫高，已经成了“半地下室”，每逢雨雪来临，总是屋顶漏水，四周墙体渗水，地面进水，

造成室内阴暗潮湿。拆迁区内居住人员成分复杂，生活水平参差不齐。拆迁区原属于邓州市花洲街道拆迁区，产业结构受限、收入来源单一，居住条件难以改善，亟须改造来解决现状。

本项目建设地点为邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目通过统一规划，统一建设，待项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进邓州市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

1.土地出让数量

本项目拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。本次涉及拆迁户数 201 户，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米，拆迁范围总面积 306.14 亩。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

本项目已纳入《河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表》。

项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。安置区位于北邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。本次涉及拆迁户数 201 户，本项目安置区建成后可提供 518 套住房，住宅建筑面积 59,310.00 平方米，平均每套住宅建筑面积约 114.50 平方米。

该项目建成后，可腾出 276.58 亩净地进行出让，其中可出让二类住宅用地 94.99 亩，出让商务设施用地 181.59 亩。

2.出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

居住用地：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通	34.02	7,830.00	230.18

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
		商品住房用地			
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

商业用地：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
4113812023B00085	湍滨北路北侧、市府西街东侧	零售商业用地	19.28	2,333.00	120.99
4113812021B00844	仲景路南侧、平安大道西侧	其他商服用地	4.06	865.00	213.23
4113812021B00556	团结路南侧、古城路西侧	其他商服用地	16.46	2,660.00	161.59
4113812020B00130	邓州启正置业有限公司	其他商服用地	63.59	9,603.00	151.01
4113812023B00097	湍滨北路北侧、市府东街西侧	其他商服用地	14.24	1,725.00	121.16
平均价格					146.11

本项目所在地附近居住用地出让价格 210.41 万元/亩~230.18 万元/亩，平均价格为 221.99 万元/亩；本项目所在地附近商业用地出让价格 120.99 万元/亩~213.23 万元/亩，平均价格为 146.11 万元/亩。本项目腾出地块北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块为居住用地和商业用地，随着地块周边的快速发展和周边配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，本项目 2023 年居住用地土地出让价格按照 215.00 万元/亩进行测算，商业用地土地出让价格按照 140.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

项目	年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	价格（万元/亩）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
商业用地	价格（万元/亩）	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	

居住用地（亩）	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99	94.99
商业用地（亩）	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31	181.59

综上，项目运营收入预测情况如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计	万元	45,845.45	9,169.80	9,169.80	9,169.80	9,169.80	9,166.25
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	94.99	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99
收储土地类型及面积（亩）	商业用地	181.59	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31
（亩/万元）	居住用地		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
（亩/万元）	商业用地		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

5.3 土地出让成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权

类型	征收标准
	所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），邓州市标准 20.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二、成本支出	万元	13,264.53	2,653.11	2,653.11	2,653.11	2,653.11	2,652.09
1.土地出让基金及费用	万元	5,119.27	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.55
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	165.94	33.19	33.19	33.19	33.19	33.18
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
土地开发费用	土地出让收入的 2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	368.77	73.76	73.76	73.76	73.76	73.73
2.土地收益提取各类资金	万元	8,145.26	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,628.54
教育资金	土地出让收益的 10%	4,072.63	814.59	814.59	814.59	814.59	814.27
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	4,072.63	1,990.39	1,990.39	1,990.39	1,990.20	1,990.20

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融

资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		840.00	840.00	
第 3 年		840.00	840.00	6,516.69
第 4 年		840.00	840.00	6,516.69
第 5 年		840.00	840.00	6,516.69
第 6 年		840.00	840.00	6,516.69
第 7 年	2,000.00	840.00	2,840.00	6,514.16
第 8 年	19,000.00	760.00	19,760.00	0.00
合计	21,000.00	5,880.00	26,880.00	32,580.92
本息覆盖倍数	1.21			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

项目债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					80.00	1.21
第 2 年					840.00	
第 3 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	6,516.69	840.00	
第 4 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	13,033.38	840.00	
第 5 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	19,550.07	840.00	
第 6 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	26,066.76	840.00	

年度	现金流入	现金流出	预计项目 收益	累计净收 益	债券本息 合计	债券本息 覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 7 年	9,166.25	2,652.09	6,514.16	32,580.92	2,840.00	
第 8 年	0.00	0.00	0.00	32,580.92	19,760.00	
合计	45,845.45	13,264.53	32,580.92	32,580.92	26,880.00	1.21

5.6 综述结论

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 32,580.92 万元，偿还债券本息合计为 26,880.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指完成年度预测收入的不确定性带来的风险。支出变动风险是指年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。
- 3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。
- 4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.0%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作。一方面，通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法；另一方面，通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1、项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3、项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5、项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7、项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

邓州市古城六门堤棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市自然资源开发有限公司

主管部门：邓州市住房和城乡建设局

财政部门：邓州市财政局

2023 年 9 月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目改造范围、安置方式	3
1.4 建设地点	3
1.5 主要建设内容及规模	3
1.6 项目建设期	3
1.7 项目总投资	4
1.8 主管部门责任	4
第二章 项目社会效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算依据	6
3.3 投资估算明细表	7
3.4 资金筹措及分年度投资计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
3.6 资金保障措施	10
第四章 项目专项债券融资方案	11

4.1 编制依据	11
4.2 债券资金申请及使用计划	11
4.3 项目主体及运作模式	11
4.4 债券信息披露	11
4.5 投资者保护措施	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 本期债券应付本息情况	13
5.2 项目收益预测	13
5.3 土地出让成本预测	16
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	17
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数	18
5.6 综述结论	19
第六章 风险分析	19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	20
第七章 事前绩效评估情况	20
7.1 事前绩效评估方法	21
7.2 事前绩效评估内容	21
7.3 事前绩效评估结论	21

第一章 项目概况

邓州市古城六门堤棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 42,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元，债券期限为 7 年。

1.1 项目名称

邓州市古城六门堤棚户区改造项目。

1.2 项目单位

邓州市古城六门堤棚户区改造项目的项目单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），邓州市古城六门堤棚户区改造项目已列入国家 2023 年城市棚户区改造计划。该项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，

是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。结合棚户区改造，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式

本项目拆迁范围为邓罗路西、新华路北、东西规划路南、南北规划路东。本次涉及拆迁户数 310 户，1400 人，拆迁房屋面积约 59600 m²。

安置方式：

根据《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》，邓州市古城六门堤棚户区改造项目安置方式为异地安置，新建安置房 812 套。

1.4 建设地点

项目位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

1.5 主要建设内容及规模

本项目总占地面积约 45,567.00 m²，使用权面积约 31,434.42 m²（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 m²，其中地上建筑面积 94,155.00 m²，地下建筑面积 36,500.00 m²。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 m²，公共配套服务用房建筑面积约 6,085.00 m²（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 m²，物业管理用房建筑面积约 523.00 m²，党建活动室建筑面积约 300.00 m²，变配电室建筑面积约 500.00 m²，公厕建筑面积约 50.00 m²，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 m²）；地下建筑面积约 36,500.00 m²；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45,132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度,为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件,提高群众的生活质量和水平,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐,提高居民生活质量,规范城区规划区改造建设秩序,全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神,贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,坚持政府主导,规划引领,以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效,改善群众住房条件,

完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快城市化进程。

3、棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合邓州市的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为邓州市棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

4、棚户区区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建

设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

- (1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (2) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (3) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (4) 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；
- (5) 同类工程建设指标；
- (6) 材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022 年第 3 期）；
- (7) 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
- (8) 依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9%。

3.3 投资估算明细表

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45,132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

表 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程建设费用	36,307.25	7,175.91	1,649.40		45,132.56
1	建筑工程	31,527.87	7,175.91			38,703.78
1.1	住宅	20,256.10	3,346.66			23,602.76
1.1.1	土建工程	20,256.10				20,256.10
1.1.2	给排水工程		880.70			880.70
1.1.3	电气工程		1,056.84			1,056.84
1.1.4	弱电工程		264.21			264.21
1.1.5	消防工程		528.42			528.42
1.1.6	通风工程		264.21			264.21
1.1.7	燃气工程		352.28			352.28
1.2	其他配套用房面积	897.00	132.60			1,029.60
1.2.1	土建工程	897.00				897.00
1.2.2	给排水工程		39.00			39.00
1.2.3	电气工程		46.80			46.80
1.2.4	弱电工程		11.70			11.70
1.2.5	消防工程		23.40			23.40
1.2.6	通风工程		11.70			11.70
1.3	公共配套建筑面积	502.55	74.29			576.84
1.3.1	土建工程	502.55				502.55
1.3.2	给排水工程		21.85			21.85
1.3.3	电气工程		26.22			26.22
1.3.4	弱电工程		6.56			6.56
1.3.5	消防工程		13.11			13.11

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.3.6	通风工程		6.56			6.56
1.4	地下建筑	9,872.22	3,622.36			13,494.58
1.4.1	土建工程	9,872.22				9,872.22
1.4.2	给排水工程		277.66			277.66
1.4.3	电气工程		370.21			370.21
1.4.4	弱电工程		215.95			215.95
1.4.5	消防工程		308.51			308.51
1.4.6	通风工程		246.81			246.81
1.4.7	人防工程		2,203.23			2,203.23
2	设备购置			1,649.40		1,649.40
2.1	电梯			1,080.00		1,080.00
2.2	变配电设备			200.00		200.00
2.3	智能化设备			20.00		20.00
2.4	机动车充电桩（快充）			124.00		124.00
2.5	机动车充电桩（慢充）			142.00		142.00
2.6	非机动车充电桩			83.40		83.40
3	室外公用工程	4,779.38				4,779.38
3.1	广场硬化铺装	502.95				502.95
3.2	绿地工程	330.53				330.53
3.3	室外配套基础设施	3,645.90				3,645.90
3.3.1	给水工程	653.28				653.28
3.3.2	雨水工程	653.28				653.28
3.3.3	污水工程	653.28				653.28
3.3.4	电气工程	653.28				653.28
3.3.5	弱电工程	376.62				376.62
3.3.6	燃气工程	264.21				264.21
3.3.7	消防工程	391.97				391.97
3.4	围墙及大门	300.00				300.00
二	工程建设其他费用				5,492.91	5,492.91
1	土地补偿费				363.99	363.99
2	拆迁补偿费				2,842.72	2,842.72

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3	项目建设管理费				273.67	273.67
4	工程勘察费				119.58	119.58
5	工程设计费				597.90	597.90
6	工程监理费				374.82	374.82
7	项目前期工程咨询费				48.50	48.50
8	工程造价咨询服务费				106.42	106.42
9	招标代理服务费				50.63	50.63
10	建设工程文物勘探费				12.64	12.64
11	水土保持及补偿费				3.77	3.77
12	环境影响评价费用				21.28	21.28
13	检测试验费				180.53	180.53
14	劳动安全卫生评审费				135.40	135.40
15	工程保险费				135.40	135.40
16	场地准备及临时设施费				225.66	225.66
三	基本预备费				3,822.62	3,822.62
四	建设期利息				3,870.00	3,870.00
五	项目总投资	36,307.25	7,175.91	1,649.40	13,185.53	58,318.09

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 58,318.09 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 42,000.00 万元，占比 72.02%；财政资金 16,318.09 万元，占比 27.98%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	8,318.09	16,318.09	27.98%
专项债券资金	2,000.00	40,000.00	42,000.00	72.02%
合计	10,000.00	48,318.09	58,318.09	100.00%
占比	17.15%	82.85%	100.00%	

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 42,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元，债券期限为 7 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据邓州市发展和改革委员会核发的《关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]99号），本项目债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据

项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市自然资源开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市自然资源开发集团有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市自然资源开发集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市自然资源开发集团有限公司根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

4.4 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 42,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	40,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 3 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 4 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 5 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 6 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 7 年	42,000.00		2,000.00	40,000.00	4.00%	1,680.00	3,680.00
第 8 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	土地出让收入	91,808.20	100.00%
合计			91,808.20	100.00%

项目拆迁区域村民生活环境比较差，大多路网结构、布局不合理，不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。道路等级低，道路狭窄、曲折，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，小区内道路泥泞，污水横流；居民私拉乱扯电线，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，随着电路的老化，存在较大安全隐患；环卫设施缺乏，没有垃圾处理站点，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型；医疗主要为简易的医疗诊所，设备极不完善，范围内没有任何可供居民休闲活动的社区活动场所。整个村庄的村容村貌与邓州市的城乡发展环境极不协调，亟需改造来解决现状。

1.土地出让数量

本项目改造后可集约出城镇住宅用地 417.31 亩，地块一面积 192.23 亩，位于邓罗路以西，世纪花园以北；地块二面积 225.08 亩，位于湍河南侧，邓罗路

西侧、东侧。

2.出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

本项目所在地附近住宅用地出让价格 210.41 万元/亩~230.18 万元/亩，平均价格为 221.99 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，运营期土地出让价格按照 220.00 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则运营期内不再考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
价格（万元/亩）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

3.出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
居住用地	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19	417.31

综上，项目运营收入预测情况如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	用地类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年

项目	用地类型	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、收入合计		91,808.20	9,180.60	13,772.00	18,361.20	22,952.60	27,541.80
面积（亩）	居住用地	417.31	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19
单价（万元/亩）	居住用地		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

5.3 土地出让成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为30.00元/m²。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地上土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上土地有偿使用费征收等的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准20.00元/m²。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

类型	征收标准
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
二、成本支出		26,351.75	2,635.12	3,952.99	5,270.22	6,588.09	7,905.33
1.土地出让基金及费用		9,987.63	998.74	1,498.23	1,997.48	2,496.97	2,996.21
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
农业土地开发资金	30元/m ² *30%	250.39	25.04	37.56	50.08	62.60	75.11
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
新增建设用地上土地有偿使用费	20元/m ²	556.42	55.64	83.47	111.28	139.11	166.92
2.土地收益提取各类资金		16,364.12	1,636.38	2,454.76	3,272.74	4,091.12	4,909.12
教育资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要

求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		1,680.00	1,680.00	
第 3 年		1,680.00	1,680.00	6,545.48
第 4 年		1,680.00	1,680.00	9,819.01
第 5 年		1,680.00	1,680.00	13,090.98
第 6 年		1,680.00	1,680.00	16,364.51
第 7 年	2,000.00	1,680.00	3,680.00	19,636.47
第 8 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	
合计	42,000.00	11,760.00	53,760.00	65,456.45
本息覆盖倍数	1.22			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

项目债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					80.00	1.22
第 2 年					1,680.00	
第 3 年	9,180.60	2,635.12	6,545.48	6,545.48	1,680.00	
第 4 年	13,772.00	3,952.99	9,819.01	16,364.49	1,680.00	
第 5 年	18,361.20	5,270.22	13,090.98	29,455.47	1,680.00	
第 6 年	22,952.60	6,588.09	16,364.51	45,819.98	1,680.00	
第 7 年	27,541.80	7,905.33	19,636.47	65,456.45	3,680.00	
第 8 年				65,456.45	41,600.00	
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45		53,760.00	1.22

5.6 综述结论

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,456.45 万元，偿还债券本息合计为 53,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指完成年度预测收入的不确定性带来的风险。支出变动风险是指年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.0%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作。一方面，通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法；另一方面，通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1、项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高。

3、项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5、项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7、项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

**睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目
实施方案**

日期：二〇二四年一月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	2
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	5
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	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算表	11
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19

5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	26
5.4 总体评价结果	26
第六章 风险分析	27
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	27
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 事前绩效评估	30
7.1 事前绩效评估方法	30
7.2 事前绩效评估内容	31
7.3 事前绩效评估结论	31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为睢县住房保障中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	睢县城市发展投资有限公司		
法定代表人	刘超	成立日期	2011-12-27
注册资本	10,000.00 万人民币	营业期限	2011-12-27 至无固定期限
统一社会信用代码	91411422588576552G		
注册地址	睢县产业集聚区世纪大道中段西侧		
经营范围	对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设与投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	睢县财政局持股 100.00%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领

域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

项目安置区建设地点位于睢县凤栖路南侧、凤仪路西侧、凤鸣路北侧。

1.5 建设规模及内容

1.项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 m²（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 m²，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 m²（239.79 亩）。

2.睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目采用异地安置，地块总占地面积 13,952.02 m²（约 20.93 亩），总建筑面积 35,992.63 m²，其中：地下建筑面积 8,460.25 m²，地上建筑面积 27,532.38 m²（含：住宅面积 25,582.69 m²、商业面积 1,269.57 m²、物业管理中心 191.73 m²、社区服务用房 311.05 m²、养老用房 107.90 m²、消防水箱 50.39 m²、出地面风井 19.05 m²），总户数 212 户，基底建筑面积 3,363.15 m²，容积率为 1.97，建筑密度为 24.11%，绿地率约 30.01%。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	数量	单位	备注
一	规划用地面积	13,952.02	m ²	约 20.93 亩
二	总建筑面积	35,992.63	m ²	

序号	项目名称		数量	单位	备注	
1	其中	地下建筑面积		8,460.25	m²	不计容建筑面积
2		地上建筑面积		27,532.38	m²	计容建筑面积
2.1		其中	住宅面积	25,582.69	m²	
2.2			商业面积	1,269.57	m²	
2.3			物业管理中心	191.73	m²	
2.4			社区服务用房	311.05	m²	
2.5			养老用房	107.90	m²	
2.6			消防水箱	50.39	m²	
2.7			出地面风井	19.05	m²	
三	总户数		212	户		
四	基地面积		3,363.15	m²		
五	容积率		1.97			
六	建筑密度		24.11%			
七	绿地率		30.01%			
八	机动车停车位		212	个		
1	其中	地上		32	个	
2		地下		180	个	

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 4 月，预计完工时间 2026 年 3 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 15,498.45 万元。其中：财政预算资金 5,498.45 万元，专项债券资金 10,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	2,000.00	3,498.45	5,498.45	35.48%
建设资金	专项债券资金	10,000.00		10,000.00	64.52%
合计		12,000.00	3,498.45	15,498.45	100.00%

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
	占比	77.43%	22.57%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.48%，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

1. 立项审批

本项目已取得睢县发展和改革委员会文件《关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（睢发改〔2022〕95 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已取得睢县发展和改革委员会文件《关于同意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算的批复》（睢发改〔2023〕254 号），原则同意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算，其他事项不变。

2. 台账计划

2023 年 12 月 26 日，《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设

设厅 2023 年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，

加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司，主管部门为睢县住房保障中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为睢县城市发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为睢县城市发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由睢县城市发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由睢县城市发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由睢县城市发展投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制

度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，睢县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目，位于睢县城市规划区域内，包含：董庄等几个自然村，拆迁面积 159,700.14 m²（239.79 亩），征收户数 310 户。项目区域内破旧民房约占 40.00%以上，村内道路年久失修，交通安全隐患重大。村内无排水设施，遇阴雨天气道路泥泞、污水遍地，村民无法正常出行。供水、供热、消防等更不具备，基础设施配套不完善，居住生活条件较差，急需改造。目前村民已搬离完毕，地面建筑已拆除。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办

〔2023〕4号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建成后，能够完善城市功能，提升文明和谐社区的创建水平，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进当地经济社会环境快速发展。同时，可解决棚户区内安全隐患，改善居民住房和城市中低收入群众的住房条件，提高生活质量和居住环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力。

2.4 经济效益

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至睢县经济社会的健康发展是非常有利的。本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通信等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

本项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价

值，对商丘市睢县的经济发展将会有一定的促进作用。

2.5 项目公益性

项目实施后可显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，提升城市形象，促进人民安居乐业，对维护社会稳定和谐发展，具有重要的意义。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 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.《河南省建设工程工程量清单综合单价（E 园林绿化工程）》（2008）；
- 8.商丘市睢县现行市场材料价格信息。

3.3 投资估算表

项目预计总投资约 15,498.45 万元，包含工程费用 12,495.38 万元，其他费用 1,932.90 万元，建设期利息 675.00 万元，预备费 39.005.17 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
一	工程建设费用	11,056.18	535.26		11,591.44					
1	主体工程	11,056.18			11,056.18					
1.1	住宅面积	5,884.02			5,884.02	25,582.69	m²	2,300.00		
1.2	商业面积	292.00			292.00	1,269.57	m²	2,300.00		
1.3	物业管理中心	38.35			38.35	191.73	m²	2,000.00		
1.4	社区服务用房	62.21			62.21	311.05	m²	2,000.00		
1.5	养老用房	21.58			21.58	107.90	m²	2,000.00		
1.6	消防水箱	10.08			10.08	50.39	m²	2,000.00		
1.7	出地面风井	7.24			7.24	19.05	m²	3,800.00		
1.8	地下建筑	3,045.69			3,045.69	8,460.25	m²	3,600.00		
1.9	绿化面积	66.99			66.99	4,187.00	m²	160.00		
1.1	道路	128.02			128.02	6,401.19	m²	200.00		
1.11	其他配套费用	1,500.00			1,500.00	1	项	15,000,000.00		雨污管网、热力管网等
2	设备工程		535.26		535.26					

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
2.1	监控系统		40.00		40.00	1	项	400,000.00		
2.2	电梯		276.00		276.00	12	部	230,000.00		
2.3	非机动车充电桩		4.66		4.66	212	个	220.00		
2.4	开闭所		13.60		13.60	1	个	136,000.00		
2.5	燃气调压设备		12.00		12.00	1	个	120,000.00		
2.7	其他配套设施		150.00		150.00	1	套	1,500,000.00		
二	工程建设其他费用			2,865.45	2,865.45					
1	安置补偿费用			2,238.20	2,238.20	310	户	72,200.00		
2	建设单位管理费			81.14	81.14	11,591.44	万元	0.70%		财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016年〕504号
3	工程勘察设计费			139.10	139.10	11,591.44	万元	1.20%		中设协字〔2016年〕89号
4	工程监理费			69.55	69.55	11,591.44	万元	0.60%		豫建监协〔2015〕19号
5	项目前期咨询费			60.44	60.44					计价格〔1999年〕

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
										1283 号
5.1	项目建议书			5.80	5.80	11,591.44	万元	0.05%		计价格 (1999 年) 1283 号
5.2	可行性研究报告			12.75	12.75	11,591.44	万元	0.11%		计价格 (1999 年) 1283 号
5.5	造价咨询费			11.59	11.59	11,591.44	万元	0.10%		
6	施工图审查费			10.43	10.43	11,591.44	万元	0.09%		中设协字 (2016 年) 89 号
7	三通一平费			115.91	115.91	11,591.44	万元	1.00%	工程费×1%	
8	消防及电气安全监测费			23.18	23.18	11,591.44	万元	0.20%		
9	特殊设备检测费			23.18	23.18	11,591.44	万元	0.20%		
10	场地准备及临时设施费			69.55	69.55	11,591.44	万元	0.60%		
11	工程保险费			34.77	34.77	11,591.44	万元	0.30%	工程费用 ×0.3%	
三	建设期利息			675.00	675.00					
四	预备费			366.56	366.56					
	基本预备费			366.56	366.56	12,218.69	万元	3%	(工程费用+ 其他费用-土 地费)*5%	

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
五	建设投资合计	11,056.18	535.26	3,907.01	15,498.45	35,992.63	m²	4,306.01		

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 10,000.00 万元。其中：
2024 年已发行 2,200.00 万元，2025 年计划申请使用 7,800.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 7 年	10,000.00		10,000.00		4.50%	450.00	10,450.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,150.00	13,150.00

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 24 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	38,366.40	100.00%
合计			38,366.40	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

(1) 数量

项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 m²（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 m²，采用异地安置模式，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 m²（239.79 亩）。

(2) 价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 3 年开始出让，分 5 年全部出让完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考睢县同类型出让土地价格如下：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金 (万元)	单价 (万元)
2023 年	4114222023B000093	拱州路南侧、凤仪路 东侧	商 住 用	69.61	15,100.00	216.92

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金 (万元)	单价 (万元)
			地			
2023 年	4114222023B000030	迎宾路西侧，规划路 南侧	商 住 用 地	35.85	5,580.00	155.65
2022 年	4114222022B00099	西门口新街东侧、豆 元路北侧	商 住 用 地	51.06	8,710.00	170.58
2022 年	4114222022B00068	富余街南侧、利民河 西侧	商 住 用 地	60.95	9,200.00	150.94
2021 年	4114222021B00093	凤城大道南侧、马头 西街西侧	商 住 用 地	45.89	9,200.00	200.48
2021 年	4114222021B00170	东环路东侧、拱州路 南侧	商 住 用 地	86.1	15,550.00	180.60
平均价格						179.20

参考上述案例，近三年商住用地出让均价为 179.20 万元/亩。考虑地块位置的差异，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为 160.00 万元/亩，基于谨慎性原则，以后年度不再考虑价格的增长。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
商住用地	47.96	47.96	47.96	47.96	47.95	239.79

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅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，睢县标准为 15.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00% 比例执行。
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），睢县标准为 10.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表：

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	收入合计		38,366.40			7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
1	土地出让收入		38,366.40			7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
	可出让面积（亩）	住宅	239.79			47.96	47.96	47.96	47.96	47.95
	单价	住宅		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
二	成本合计		10,928.04			2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
（一）	土地出让成本	万元	10,928.04			2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
1	土地出让基金及费用	万元	4,068.44			813.72	813.72	813.72	813.72	813.56
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,151.00			230.21	230.21	230.21	230.21	230.16
	农业土地开发资金	15.00 元/平方米*30.00%	71.95			14.39	14.39	14.39	14.39	14.39
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	767.32			153.47	153.47	153.47	153.47	153.44
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,151.00			230.21	230.21	230.21	230.21	230.16
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	767.32			153.47	153.47	153.47	153.47	153.44
	新增建设用地有偿使用费	10.00 元/平方米	159.85			31.97	31.97	31.97	31.97	31.97

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	土地出让收益	万元	34,297.96			6,859.88	6,859.88	6,859.88	6,859.88	6,858.44
2	土地收益提取各类资金	万元	6,859.60			1,371.98	1,371.98	1,371.98	1,371.98	1,371.68
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	3,429.80			685.99	685.99	685.99	685.99	685.84
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	3,429.80			685.99	685.99	685.99	685.99	685.84
三	收益合计	万元	27,438.36			5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,486.76

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	38,366.40		7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
2	经营活动支出（含税费）	10,928.04		2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
	经营活动产生的现金净额	27,438.36		5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,486.76
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	15,498.45	15,498.45					
	投资活动产生的现金净额	-15,498.45	-15,498.45					

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	5,498.45	5,498.45					
2	债券资金	10,000.00	10,000.00					
3	偿还债券本金	10,000.00						10,000.00
4	支付运营期债券利息	2,250.00		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	融资活动产生的现金净额	3,248.45	15,498.45	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-10,450.00
四	净现金流量	15,188.36		5,037.90	5,037.90	5,037.90	5,037.90	-4,963.24
五	累计现金流量	15,188.36		5,037.90	10,075.80	15,113.70	20,151.60	15,188.36

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		450.00	450.00	
第 3 年		450.00	450.00	5,487.90
第 4 年		450.00	450.00	5,487.90
第 5 年		450.00	450.00	5,487.90
第 6 年		450.00	450.00	5,487.90
第 7 年	10,000.00	450.00	10,450.00	5,486.76
合计	10,000.00	3,150.00	13,150.00	27,438.36
本息覆盖倍数	2.09			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 27,438.36 万元，应付债券本金及利息合计 13,150.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.09 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格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；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

永城市侯岭安置社区（沱南新城） 棚户区改造建设项目实施方案



2022年6月



目 录

第一章 项目概况	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 项目手续	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 项目建设背景	5
2.2 项目的提出	6
2.3 社会效益	6
2.4 经济效益	6
2.5 项目公益性	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算	8
3.4 资金筹措计划	10
3.5 债券资金使用合规性	11
3.6 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	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 经营现金流分析	16
5.3 项目本息覆盖倍数	23
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 事前绩效评估	28
7.1 评估方法	28
7.2 评估内容	29
7.3 评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目。

1.2 项目参与单位

（1）主管部门

永城市住房保障局为本项目主管部门。

（2）项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
住所	永城市商务中心区亿丰广场
负责人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

项目建设选址位于永城市经济技术开发区（南片）济祁高速以东、双湖大道以南，皇沟大道以西，致远学校以北。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m²（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m²,其中地上建筑面积 398,096.20 m²,地下建筑面积 50,760.00 m²。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办亢庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李棚户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m²，均为住宅建筑。

1.6 项目手续

（一）立项审批。2022 年 6 月 6 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

（二）规划审批。2022 年 1 月 2 日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》（永规选〔2022〕10 号），同意项目选址。

（三）

（三）棚改计划。2022 年 1 月 21 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 42 个月，预计开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 169,300.44 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	用地类型	单位	规模
1	规划用地面积	m ²	160120
2	建设用地面积	m ²	160120
2.1	建筑物用地	m ²	29528
2.2	绿地面积	m ²	57643
2.3	道路用地	m ²	11610
2.4	场地及其它	m ²	61339
3	住宅用地容积率		2.0-2.6
4	建筑物密度最大值	%	20
5	绿地率最小值	%	35
6	住宅建筑控制高度最大值	m	54
7	人均住宅用地面积最大值	m ² /人	17
8	住宅面积	m ²	391335.2
9	住宅套数	套	3480
10	最大安置人口规模	人	11136

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动

在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区（危旧房）改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014 年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014 年（计划）改造棚户区 470 万户以上。

2016 年，中国《政府工作报告》要求，2016 年要开工改造 600 万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018 年 4 月 28 日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入实地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10 月 8 日，国务

院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实党中央国务院关于棚户区的战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

2.2 项目的提出

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做好项目的前期工作，根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。按照市委、市政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目”的建设意见。

2.3 社会效益

该项目实施可有效解决部分低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。有利于改善人民群众居住环境和居住质量，密切党和人民群众的感情，促进社会和谐，起到稳定民心的作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。加快棚户区改造有利于优化配置土地资源，提高土地使用价值，使得稀缺的土地资源得以有效利用，促进片区改造，拉动经济增长。

2.4 经济效益

项目建成后将有效改善城市形象，进一步带动相关产业发展，刺激商业、服务业态发展，促进建材、冶金、机械、建筑、运输、装饰和城市基础设施等多种产业发展。可有效增加就业机会，对缓解社会就业压力发挥积极作用。

2.5 项目公益性

该项目是永城市委市政府确定的重点民生工程之一，目的在于改善居民生活和居住条件，且可有效带动就业。本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）
- 3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）
- 6.《河南省建设工程造价信息》（2019年11、12月）
- 7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 8.《2020年7-12月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42号）
- 9.河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627号）
- 10.河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19号）
- 11.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	建筑安装工程费	17,923.77	100,984.36	2,155.13	33,897.72	154,960.98
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	工程其他费用					4,756.42
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	基本预备费					9,583.04
合计						169,300.44

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2. 债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比

20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	-
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
合计		4,842.92	44,185.84	37,685.84	82,585.84	169,300.44
占比		2.86%	26.10%	22.26%	48.78%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》;
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- 3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
- 4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
- 5.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- 6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
- 7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);
- 8.《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
- 9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);
- 10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);
- 11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

永城市侯岭安置社区(沱南新城)棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中, 2023 年度已使用 34,500.00 万元, 2024 年度已使用 28,000.00 万元, 2025 年度计划申请使用 72,900.00 万元。

本次申请使用 13,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金。

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期增加本	本期偿还本	期末本金余	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	28,000.00		62,500.00	4.00%	2,500.00	2,500.00
第 3 年	62,500.00	72,900.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		28,000.00	72,900.00	4.00%	4,036.00	32,036.00
第 9 年	72,900.00		72,900.00	0.00	4.00%	2,916.00	75,816.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生
重大变化；

(2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

(3) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

(4) 预测项目能够按计划建成并投入运营；

(5) 预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、
电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利

影响；

(6) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	
2021 年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022 年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				156.09

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021 年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022 年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				125.81

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021 年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022 年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				11.02

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	出让商业土地回款		41,517.28	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,963.58
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
2	出让工业土地回款		2,457.45	409.06	409.06	409.06	409.06	409.06	412.15
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
3	出让居住土地回款		255,987.60	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,932.55
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	出让土地总回款	万元	299,962.33	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3\%$

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 2\%$

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积 $\times 35$ 元/平方米 $\times 30\%$

农业土地开发基金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times 2\%$

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3\%$

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资

金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	国有土地收益基金	2.00%	1,997.24	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		327.58	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	8,998.85	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	应上交和提取的费用		88,976.12	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67

5.项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为210,986.21 万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第 4 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 5 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 6 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 7 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 8 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 9 年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	299,962.33	88,976.12	210,986.21

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		1,380.00	1,380.00	
第 2 年		2,500.00	2,500.00	
第 3 年		5,416.00	5,416.00	
第 4 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 5 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 6 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 7 年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第 8 年	28,000.00	4,036.00	32,036.00	35,120.12
第 9 年	72,900.00	2,916.00	75,816.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21
本息覆盖倍数	1.22			

5.4 总体评价结果

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计现金净流入 210,986.21 万元，应付债券本金及利息合计 173,312.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承

包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”，保障项目收

支的安全性、合规性。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1 评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，立项合法合规，成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设

置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

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
第六章 风险分析	27
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	27
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 事前绩效评估	30
7.1 事前绩效评估方法	30
7.2 事前绩效评估内容	31
7.3 事前绩效评估结论	31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

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 ²	46,551.60	折约合 69.83 亩
1.建筑物占地	m ²	11,828.25	
1.1 住宅楼占地	m ²	8,902.00	1~13#、15~17#
1.2 服务配套设施	m ²	2,326.25	18#
1.3 管理配套设施	m ²	600.00	14#
2.绿地面积	m ²	16,339.00	
3.道路用地	m ²	9,480.00	
4.场地及其它	m ²	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 ²	116,752.00	
1.地上建筑总面积	m ²	93,100.00	
1.1 住宅建筑面积	m ²	77,615.00	
1.2 架空活动空间	m ²	4,980.00	
1.3 配套用房	m ²	10,505.00	
2.地下建筑面积	m ²	23,652.00	
2.1 储藏室	m ²	8,160.00	
2.2 设备层	m ²	942.00	
2.2 地下停车区	m ²	14,550.00	总停车位 660 个，地面停车位 330 个
其中：人防功能区	m ²	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 ²	452.00	
3.人口净密度	人/h m ²	452.00	
4.住宅建筑套密度(毛)	套/h m ²	141.35	
5.住宅建筑套密度(净)	套/h m ²	141.35	
6.住宅建筑面积净密度	万 m ² /h m ²	2.00	
7.住宅建筑面积毛密度(密积率)	万 m ² /h m ²	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依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为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 项目社会经济效益

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 （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 （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 年已发行债券资金 15,500.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年；已发行债券 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，本次申请使用 5,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），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。

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区
改造安置房建设项目
实施方案

日期：二〇二三年三月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	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	7
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	8
第三章项目投资估算	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算表	10
第四章项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划及期限	14
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 经营现金流分析	16
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	29
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章项目概况

1.1 项目名称

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为固始县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为固始县蓼城街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	固始县蓼城街道办事处
统一社会信用代码	11411525006092866P
机构性质	机关单位
法定代表人	陈学山
机构地址	固始县蓼城办事处黄河路 522 号
赋码机关	中共固始县县委机构编制委员会办公室

固始县蓼城街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于蓼城街道办事处辖区内，规划滨河西路西侧、文昌街以南。

1.5 建设规模及内容

项目占地面积约 180.00 亩，总建筑面积约 43.73 万平方米，项目分三期实施。其中，地上建筑面积约 34.73 万平方米，主要包括住宅（高层）、商业、幼儿园、社区机构用房、社区卫生服务站、物业用房、公厕等；地下建筑面积约 90,000.00 平方米。同时，建设道路、绿化、亮化、燃气、供排水、供电、消防、垃圾收集等附属设施并购置电梯、健身娱乐设施及信息系统等。

项目建成后，可提供 2,932 套安置用房以及机（非）动车停车位 5,864 个，将有助于解决项目区居民住房困难问题，改善居民生产生活条件和环境。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	数量	单位
一	地上建筑	平方米	
1	住宅建筑及装饰工程	平方米	327,401.00
2	社区机构用房	平方米	900.00
3	社区卫生服务站	平方米	200.00
4	幼儿园	平方米	4,000.00
5	公厕	平方米	50.00
6	商业	平方米	13,000.00
7	物业	平方米	1,749.00

序号	项目	数量	单位
二	地下建筑（含人防）	平方米	90,000.00
1	道路	项	1
2	供电工程（含亮化）	平方米	437,300.00
3	通风工程	平方米	437,300.00
4	给排水、消防工程	平方米	437,300.00
5	燃气工程	平方米	437,300.00
6	土地平整费	平方米	120,001.28
7	垃圾收集	项	1
8	绿化	项	1
三	设备购置		
1	电梯	台	62
2	健身娱乐设施	套	3
3	信息系统等	套	3

1.6 建设期

本项目为在建项目，建设周期 60 个月，实际开工日期为 2021 年 4 月，根据项目施工进度，预计完工时间 2026 年 3 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 102,800.00 万元。其中：财政预算资金 61,800.00 万元，专项债券资金 41,000.00 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	以前年度	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	12,520.00	20,000.00	29,280.00	61,800.00	60.12%
专项债券资金	10,000.00	1,000.00	30,000.00	41,000.00	39.88%
合计	22,520.00	21,000.00	59,280.00	102,800.00	100.00%
占比	21.90%	20.43%	57.67%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

(1) 2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造项目已列入河南 2020 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

(2) 2022 年 1 月 21 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造项目（二期）已列入河南 2022 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2.项目立项审批

2019 年 11 月 7 日，固始县发展和改革委员会出具《固始县发展和改革委员会关于蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（固发改〔2019〕266 号），同意该项目建设。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为固始县蓼城街道办事处，主管部门为固始县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为固始县蓼城街道办事处，项目建设及运营单位均为固始县蓼城街道办事处。

关于项目债券资金使用，由固始县蓼城街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由固始县蓼城街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由固始县蓼城街道办事处根据运营情况及时向固始县财政局上缴项目运营收益，由固始县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

一个城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。该项目位于蓼城街道办事处，目前棚户区范围住房多数由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患，严重影响了固始县的市容市貌。同时，蓼城街道办事处地处县城中心，是固始县对外形象的重要窗口和宣传名片，因此该项目的建设意义尤为突出。该项目建成有利于棚改区土地的集约利用，提升该区域的生产生活环境，保障人民安居乐业，维护社会安定团结，改善街道办事处的投资环境，有利于整个固始县经济社会的和谐稳定发展。

基于以上，固始县蓼城街道办事处提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、《固始县城乡总体规划（2015—2030年）》等政策文件要求。

2.3 社会效益

安置区建设项目有利于改善失地农民家庭住房困难，解决拆迁群众生活出路问题，缓解贫富差距，对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调，持续发展和社会社会主义小康社会建设，

促进社会和谐，具有重要的现实意义。安置区建设项目有利于使固始县城市土地实现集约高效利用，进一步改善固始县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.4 经济效益

该安置区建设项目有利于拉动固始县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，安置区建设项目可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.5 项目公益性

本项目的建设和经营符合国家产业政策，有助于满足经济建设对市民住房日益增长的需求，同时可优化利用土地资源。项目的实施将促进城市建设和国民经济的发展，同时改善本安置区失地农户群体的生活条件。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年，第三版）；
- 2.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；
- 3.《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008）；
- 4.《河南省安装工程工程量清单综合单价》（2008）；
- 5.近期《固始县建设工程材料基准价格信息》。

6.土建工程根据类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

7.其他费用按有关规定计取：

（1）建设单位管理费：按（豫财建〔2016〕504 号）文件规定计算；

（2）规划、勘测、设计费：参照国家计委、建设部（计价格〔2002〕10 号）及（豫发改委收费〔2011〕627 号）文件规定计算；

（3）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）文及（豫发改委收费〔2011〕627 号）规定计算；

（4）场地临时设施费按工程费用的 0.50%计取；

(5) 工程保险费按工程费用 0.30%计取。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 102,800.00 万元，其中：工程费用为 90,529.29 万元，工程建设其他费用 3,711.70 万元，预备费 3,924.01 万元，建设期利息 4,635.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	单位	工程量	单价	费用合计
一	工程费用				90,529.29
(一)	建设安装费用				75,410.53
1	地上建筑	平方米			55,610.53
1.1	住宅建筑及装饰工程	平方米	327,401.00	0.16	52,384.16
1.2	社区机构用房	平方米	900.00	0.13	117.00
1.3	社区卫生服务站	平方米	200.00	0.13	26.00
1.4	幼儿园	平方米	4,000.00	0.16	640.00
1.5	公厕	平方米	50.00	0.12	6.00
1.6	商业	平方米	13,000.00	0.17	2,210.00
1.7	物业	平方米	1,749.00	0.13	227.37
2	地下建筑（含人防）	平方米	90,000.00	0.22	19,800.00
(二)	配套基础设施工程				13,217.21
1	道路	项	1	180	180.00
2	供电工程（含亮化）	平方米	437,300.00	0.012	5,247.60
3	通风工程	平方米	437,300.00	0.002	874.60
4	给排水、消防工程	平方米	437,300.00	0.01	4,373.00
5	燃气工程	平方米	437,300.00	0.001	437.00
6	停车场				1,595.01
7	土地平整费	平方米	120,001.28	0.0035	420.00

序号	费用名称	单位	工程量	单价	费用合计
8	垃圾收集	项	1	10	10.00
9	绿化	项	1	80	80.00
(三)	设备购置及安装费				1,901.55
1	电梯	台	62	28	1,736.00
2	健身娱乐设施	套	3	10	30.00
3	信息系统等	套	3	15	45.00
4	设备安装费				90.55
二	工程建设其他费用				3,711.70
1	建设单位管理费	工程费用	0.80%		724.23
2	规划、勘察、设计费费用	工程费用	1.50%		1,357.94
3	工程监理费	工程费用	1.00%		905.29
4	场地临时设施费	工程费用	0.50%		452.65
5	工程保险费	工程费用	0.30%		271.59
三	预备费				3,924.01
四	建设期利息				4,635.00
五	项目总投资				102,800.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所得。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
11. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 41,000.00 万元。其中：2020 年已发行“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）” 4,000.00 万元；2022 年已发行“2022 年河南省专项债券三十八期（棚改专项债）” 6,000.00 万元；2024 年已发行 1,000.00 万元；2025 年计划申请 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用 4,170.00 万元。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	30,000.00	4,000.00	37,000.00	4.50%	1,845.00	5,845.00
第 3 年	37,000.00			37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第 4 年	37,000.00		6,000.00	31,000.00	4.50%	1,665.00	7,665.00
第 5 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 6 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 7 年	31,000.00		1,000.00	30,000.00	4.50%	1,395.00	2,395.00
第 8 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		31,000.00	41,000.00			11,205.00	52,205.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设周期 60 个月，实际开工日期为 2021 年 4 月，预计完工时间 2026 年 3 月。本项目在债券存续期第 2 年开始出让土地，第 8 年出让完毕。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置房建设，拆迁腾出土地	土地出让收入	92,282.85	100.00%
合计			92,282.85	100.00%

(1) 土地出让收入

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目安置地占地面积约 180.00 亩，总建筑面积约 43.73 万平方米。可提供安置房 2,932 套。

① 数量：

根据固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目相关情况说明，本项目占地块总面积为 1,097.00 亩，安置房占地面积为 180.00 亩，项目占地面积 180.00 亩是针对安置房单独立项，其剩余地块面积可用于出让，项目实际建设时分为三期，一期、二期分别纳入棚改台账、根据项目可研报告以及棚改安置方案，可腾出净

地共 617.76 亩，土地性质全部为城镇住宅-普通商品住房用地，可全部用于出让（固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目分三期进行建设，本次土地整理测算只涉及一期、二期）。项目建设期 5 年，计划在债券存续期第 2 年-第 5 年分别可出让土地面积 10.00%，计划第 6 年-第 8 年分别可出让土地面积的 20.00%。

②价格：

参考近三年固始县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-3 拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	电子监管号	地块位置	地块性质	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	2023/3/7	4115252023B00027	红苏路以东、南环路以北、青峰路以西	城镇住宅-住房用地	74.94	127.48
2	2023/1/13	4115252022B01141	信合大道与 S204 交叉口东南角	城镇住宅-住房用地	86.08	137.27
3	2023/1/13	4115252022B01176	新五街北侧、二零四省道西侧	城镇住宅-住房用地	67.32	138.21
4	2023/1/13	4115252022B01165	新四街南侧、二零四省道西侧	城镇住宅-住房用地	56.15	138.57
5	2022/6/27	4115252022B00606-1	蓼城大道与西关大街西南角	城镇住宅-住房用地	10.62	160.40
平均值（万元/亩）			140.39			

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 140.00 万元/亩进行测算。考虑土地价格增速，根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 1.80%的增长率逐年递增。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

表 5-4 现金流出依据

类型	征收标准
土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。信阳市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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），信阳市 20.00 元/平方米。
土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益

类型	征收标准
	的 10.00%提取。

4.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	运营收入	92,282.85	8,648.64	8,804.32	8,963.08	9,124.32	18,577.28	18,912.10	19,253.11
1	土地出让收入	92,282.85	8,648.64	8,804.32	8,963.08	9,124.32	18,577.28	18,912.10	19,253.11
	面积（亩）	617.76	61.78	61.78	61.78	61.78	123.55	123.55	123.55
	单价（万元/亩）		140.00	142.52	145.09	147.70	150.36	153.07	155.83
二	运营成本	26,813.77	2,554.40	2,542.64	2,605.20	2,650.36	5,392.75	5,486.47	5,581.95
1	土地出让基金及费用	10,446.53	1,030.84	977.22	1,015.74	1,031.88	2,096.61	2,130.07	2,164.17
	上解省财政费用	2,768.48	259.46	264.13	268.89	273.73	557.32	567.36	577.59
	农业土地开发资金	378.08	50.66	30.89	37.07	37.07	74.13	74.13	74.13
	国有土地收益基金	1,845.66	172.97	176.09	179.26	182.49	371.55	378.24	385.06
	保障性安居工程资金	2,768.48	259.46	264.13	268.89	273.73	557.32	567.36	577.59
	土地开发费用	1,845.66	172.97	176.09	179.26	182.49	371.55	378.24	385.06
	新增建设用地使用费	840.17	115.32	65.89	82.37	82.37	164.74	164.74	164.74
2	土地收益提取各类资金	16,367.24	1,523.56	1,565.42	1,589.46	1,618.48	3,296.14	3,356.40	3,417.78
	教育资金	8,183.62	761.78	782.71	794.73	809.24	1,648.07	1,678.20	1,708.89

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	农田水利建设资金	8,183.62	761.78	782.71	794.73	809.24	1,648.07	1,678.20	1,708.89
三	净收益	65,469.08	6,094.24	6,261.68	6,357.88	6,473.96	13,184.53	13,425.63	13,671.16

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-6 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金	-								
经营活动现金流入	92,282.85		8,648.64	8,804.32	8,963.08	9,124.32	18,577.28	18,912.10	19,253.11
经营活动现金流出	26,813.77		2,554.40	2,542.64	2,605.20	2,650.36	5,392.75	5,486.47	5,581.95
经营活动产生的现金净额	65,469.08		6,094.24	6,261.68	6,357.88	6,473.96	13,184.53	13,425.63	13,671.16
二、投资活动产生的现金	-								
建设成本支出	102,800.00	102,800.00							
投资活动产生的现金净额	-102,800.00	-102,800.00							
三、筹资活动产生的现金	-								
财政资金	61,800.00	61,800.00							
债券资金	41,000.00	41,000.00							
银行借款	-								

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
偿还债券本金	41,000.00	-	4,000.00	-	6,000.00	-	-	1,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	-								
支付运营期债券利息	10,710.00		1845	1,665.00	1,665.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,350.00
支付银行借款利息	-								
融资活动产生的现金净额	51,090.00	102,800.00	-5,845.00	-1,665.00	-7,665.00	-1,395.00	-1,395.00	-2,395.00	-31,350.00
四、净现金流量	13,759.08	-	249.24	4,596.68	-1,307.12	5,078.96	11,789.53	11,030.63	-17,678.84
五、累计现金流量	13,759.08		249.24	4,845.92	3,538.80	8,617.76	20,407.29	31,437.92	13,759.08

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-7 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年	4,000.00	1,845.00	5,845.00	6094.24
第 3 年		1,665.00	1,665.00	6261.68
第 4 年	6,000.00	1,665.00	7,665.00	6,357.88
第 5 年		1,395.00	1,395.00	6,473.96
第 6 年		1,395.00	1,395.00	13,184.53
第 7 年	1,000.00	1,395.00	2,395.00	13,425.63
第 8 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	13,671.16
合计	41,000.00	11,205.00	52,205.00	65,469.08
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 65,469.08 万元，应付债券本金及利息合计 52,205.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位:

主管部门:

财政部门:



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 拆迁规模及内容	2
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	3
1.9 项目审批手续	3
1.10 主管部门责任	5
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 社会经济效益分析	6
3.1 社会效益	6
3.2 经济效益	7
第四章 项目投资估算与资金筹措	8
4.1 估算范围	8
4.2 投资估算及资金筹措	8
4.3 资金筹措和使用计划	12
4.4 项目资金保障措施	13
第五章 项目专项债券融资方案	13
5.1 编制依据	13
5.2 债券申请及使用计划	13
5.3 债券规模和期限安排	13
5.4 债券使用合规性	13
5.5 投资者保护措施	14
第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	14
6.1 项目主体及运作模式	14
6.2 现金流入	15
6.3 经营现金流出	17
6.4 项目收益预测	19
6.5 项目本息覆盖倍数	20
6.6 总体评价结论	21
第七章 风险分析	22
7.1 风险因素识别	22
7.2 风险防范对策	23
7.3 风险结论与建议	24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141172700592726X3	名称	周口市淮阳区住房和城乡建设局
类型	机关	法定代表人	李怀坤
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

1.3 项目性质

根据《财政部住房和城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合淮阳区自然条

件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

1.5 拆迁规模及内容

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 2070 户，征收房屋建筑面积 553400 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

1.6 建设期

根据《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2020 年 6 月开工，预计 2025 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量
1	用地面积	m ²	153,178.00
2	总建筑面积	m ²	383,165.10
3	地上建筑面积	m ²	275,940.00
3.1	住宅建筑面积	m ²	220,752.00
3.2	商业建筑面积	m ²	48,153.00
3.3	幼儿园建筑面积	m ²	3,150.00
3.4	社区配套用房面积	m ²	3,885.00
4	地下建筑面积	m ²	107,225.10
5	建筑基底面积	m ²	44,421.62
6	道路广场面积	m ²	61,271.20
7	绿地面积	m ²	47,485.18

1.9 项目审批手续

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019 年 8 月 22 日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕221 号），该项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019 年 8 月 22 日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第

2019018 号《建设项目选址意见书》，该项目符合城乡规划要求。2019 年 9 月 16 日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕102 号），同意建设淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2020 年 2 月 24 日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕16 号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳县发展与改革委员会于 2020 年 2 月 25 日盖章并证明情况属实。

2019 年 9 月 16 日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳县不动产权第 0007003 号、第 0007004 号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

2019 年 8 月 13 日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12 号），同意申报淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2019 年 9 月 17 日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第 2019058 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 24 日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字

第 2020010 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 27 日，周口市淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000017。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局在依法合规、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。周口市淮阳区住房和城乡建设局要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。周口市淮阳区住房和城乡建设局未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

为加快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，周口市淮阳区住房和城乡建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，

通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全区建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3.2 经济效益

根据淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速 5.5%作为依据（淮阳区 2018-2020 年全区生产总值(GDP)同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的 growth），假设淮阳区蔡河家园社区棚改项目中出让土地地块自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，预测项目实现土地出让收益为 322,330.13 万元。

另外，项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，

从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费 etc 工程建设其它费用，基本预备费。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。投资估算表明细表如下表所示：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	114430.86	260.49	2344.39		117035.73			
1.1	住宅建筑	53863.49	260.49	2344.39		56468.36	m²	220752	2558
1.1.1	土建	43046.64				43046.64	m	220752	1950
1.1.2	装饰	3973.54				3973.54	m²	220752	180
1.1.3	给排水	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.4	电气	2207.52				2207.52	m²	220752	100
1.1.5	消防	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.6	弱电	1103.76				1103.76	m²	220752	50
1.1.7	电梯		260.49	2344.39		2604.87	m²	220752	118
1.2	商业建筑	11628.95				11628.95	m²	48153	2415
1.2.1	土建	9389.84				9389.84	m²	48153	1950
1.2.2	装饰	866.75				866.75	m	48153	180
1.2.3	给排水	264.84				264.84	m	48153	55
1.2.4	电气	481.53				481.53	m²	48153	100
1.2.5	消防	385.22				385.22	m	48153	80
1.2.6	弱电	240.77				240.77	m	48153	50
1.3	幼儿园	737.1				737.1	m²	3150	2340
1.3.1	土建	567				567	m	3150	1800
1.3.2	装饰	63				63	m²	3150	200
1.3.3	给排水	25.2				25.2	m²	3150	80
1.3.4	电气	31.5				31.5	m	3150	100
1.3.5	消防	25.2				25.2	m²	3150	80
1.3.6	弱电	15.75				15.75	m	3150	50

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.3.7	通风空调	9.45				9.45	m	3150	30
1.4	社区配套用房	876.07				876.07	m	3885	2255
1.4.1	土建	699.3				699.3	m	3885	1800
1.4.2	装饰	77.7				77.7	m	3885	200
1.4.3	给排水	23.31				23.31	m	3885	60
1.4.4	电气	31.08				31.08	m	3885	80
1.4.5	消防	31.08				31.08	m²	3885	80
1.4.6	弱电	13.6				13.6	m²	3885	35
1.5	地下车库	38440.2				38440.2	m²	107225.1	3585
1.5.1	土建	34526.48				34526.48	m²	107225.1	3220
1.5.2	装饰	1072.25				1072.25	m²	107225.1	100
1.5.3	给排水	536.13				536.13	m	107225.1	50
1.5.4	电气	589.74				589.74	m²	107225.1	55
1.5.5	消防	857.8				857.8	m	107225.1	80
1.5.6	弱电	214.45				214.45	m	107225.1	20
1.5.7	通风	643.35				643.35	m²	107225.1	60
1.6	室外配套工程费用	8885.05				8885.05			
二	工程建设其他费用				6819.27	6819.27			
三	基本预备费				9908.4	9908.4			
四	拆迁安置补偿费				30826.44	30826.44			
五	土地费用				25300	25300	亩	230	1100000
建设投资		114430.86	260.49	2344.39	72854.11	189889.84			
六	建设期利息					15230.16			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
	项目总投资					205120			

4.3 资金筹措和使用计划

4.3.1 项目资金来源

项目总投资为 205,120.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 153,840.00 万元，项目资本金 51,280.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 25.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	51,280.00	25.00%
债券资金	153,840.00	75.00%
其它资金		
合计	205,120.00	100.00%

4.3.2 项目资金使用计划

本项目总投资 205,120.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 153,840.00 万元，剩余资金 51,280.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
二	资金筹措	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
1	发行债券	153,840.00	36,000.00	8,700.00	41,200.00			67,940.00
2	配套资金	51,280.00		5,000.00	8,500.00	10,000.00	27,780.00	

4.4 项目资金保障措施

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目将严格《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 153,840.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 36,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,700.00 万元，2022 年使用债券资金 41,200.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 153,840.00 万元，期限七年。在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。

5.4 债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金

需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

周口市淮阳区住房和城乡建设局会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果周口市淮阳区住房和城乡建设局未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

6.1.2 项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2020042	住宅兼容商用	平安路南、义陵路北	2020/9/14	81.28	14630	180.00
HY2020011	住宅兼容商用	工业中大道南、纬十一路北	2020/7/27	31.21	2810	90.03
HY2020010	住宅兼容商用	新星路以东、纬十一路以北	2020/7/3	25.48	2300	90.27
HY2019053	住宅兼容商用	太行山路东侧、新星路西侧	2019/11/19	38.19	8400	219.98
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019/7/24	32.5	3,910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019/6/19	69.94	6,350	90.8
2018017	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路西侧	2018/11/21	77.43	15,100	195.01
2018018	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路东侧	2018/11/21	124	24,150	194.75
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019/5/15	77.08	6,990	90.68
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019/4/10	26.02	2,395	92.04
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019/1/24	33.44	5,550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江路南侧、新星路东侧	2019/1/24	50.11	8,050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018/6/1	37.65	2,920	77.56
平均地价						136

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 136 万元/亩。

③增长率

淮阳区 2018-2020 年全区产总值（GDP）同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的增长。

假设淮阳区蔡河社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
预计出让面积（亩）	470	470	470	470	470	2350
预计出让单价（万元/亩）	168.48	177.75	187.53	197.84	208.72	
土地出让收入（万元）	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40

6.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资

源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农

田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
上解省财政费用	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
农业土地开发资金	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	1,175.00
国有土地收益基金	1,583.71	1,670.85	1,762.78	1,859.70	1,961.97	8,839.01
新增建设用地有偿使用费	501.34	501.34	501.34	501.34	501.34	2,506.70
保障性安居工程资金	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
教育资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
农田水利建设资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
合计	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27

6.4 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为322,330.13万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
土地出让收入	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
政策性基金及费用	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27
可用于偿还债券本息的土地收益	57,691.53	60,898.19	64,281.32	67,847.74	71,611.35	322,330.13

6.5 项目本息覆盖倍数

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.5%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	36,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
第二年	36,000.00	8,700.00		44,700.00	2,011.50	2,011.50
第三年	44,700.00	41,200.00		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第四年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第五年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第六年	85,900.00	67,940.00		153,840.00	6,922.80	6,922.80
第七年	153,840.00	-	36,000.00	117,840.00	6,922.80	42,922.80
第八年	117,840.00	-	8,700.00	10,9140.00	5,302.80	14,002.80
第九年	109,140.00		41,200.00	67,940.00	4,911.30	46,111.30
第十年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十一年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十二年	67,940.00		67,940.00		3,057.30	70,997.30
合计	-	153,840.00	153,840.00	-	48,459.60	202,299.60

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		2,011.50	2,011.50	
第三年		3,865.50	3,865.50	
第四年		3,865.50	3,865.50	
第五年		3,865.50	3,865.50	
第六年		6,922.80	6,922.80	
第七年	36,000.00	6,922.80	42,922.80	57,691.53
第八年	8,700.00	5,302.80	14,002.80	60,898.19
第九年	41,200.00	4,911.30	46,111.30	64,281.32
第十年		3,057.30	3,057.30	67,847.74
第十一年		3,057.30	3,057.30	71,611.35
第十二年	67,940.00	3,057.30	70,997.30	
合计	153,840.00	48,459.60	202,299.60	322,330.13
本息覆盖倍数	1.59			

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 322,330.13 万元，应付债券本金及利息合计 202,299.60 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的

影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

7.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

7.3 风险结论与建议

本项目得到县政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建

立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：周口市淮阳区住房和城乡建设局



主管部门：周口市淮阳区住房和城乡建设局



财政部门：周口市淮阳区财政局



2023年7月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设内容	2
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 项目审批手续	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益分析	4
2.1 事前绩效评估	4
2.2 社会效益分析	5
2.3 经济效益	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 编制方法和估算指标	8
3.3 投资估算	9
3.4 资金筹措计划	10
3.5 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	12
4.1 编制依据	12
4.2 债券申请及使用计划	12
4.3 债券规模和期限安排	12
4.4 债券使用合规性	12
4.5 投资者保护措施	13
第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	13
5.1 项目主体及运作模式	13
5.2 现金流入	14
5.3 经营现金流出	17
5.4 项目收益预测	19
5.5 项目本息覆盖倍数	19
5.6 总体评价结论	20
第六章 风险分析	20
6.1 风险因素识别	20
6.2 风险防范对策	22
6.3 风险结论与建议	23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的项目单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，符合作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报主体资格。

1.3 项目性质

根据国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）2023 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、市政和产业园区基础设施、城乡冷链等物流基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等 10 大领域。本项目建设属于保障性安居工程。

本项目的建设，符合淮阳区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）支持范围，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于淮阳区弦歌路以南、经四路以西、富民路以北、经二路以东。

1.5 建设内容

本项目总用地面积为 54430.22 m²（81.6 亩）。总建筑面积 174176.7 m²，其中：地上建筑面积 136075.55 m²，包括：住宅建筑面积 115664.25 m²、商业建筑面积 19211.3 m²、物业服务用房建筑面积 700 m²、社区服务用房建筑面积 500 m²；地下建筑面积 38101.15 m²，新建安置房 1000 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

1.6 建设期

根据《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2021 年 8 月开工，预计 2025 年 6 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 88,568.00 万元。

1.8 主要技术经济指标

名称	单位	数量	备注
用地面积	m ²	54430.22	81.6亩
总建筑面积	m ²	174176.7	
地上建筑面积	m ²	136075.55	

其中	住宅建筑面积	m ²	115664.25	
	商业建筑面积	m ²	19211.3	
	物业服务用房建筑面积	m ²	700	
	社区服务用房建筑面积	m ²	500	
地下建筑面积		m ²	38101.15	
建筑基底面积		m ²	13607.56	
容积率		/	2.5	
建筑密度		%	25.00	
绿地率		%	30.28	
安置房套数		套	1000	
居住人数		人	3200	
机动车位		个	1205	
非机动车位		个	3531	

1.9 项目审批手续

2020 年 11 月 20 日，周口市淮阳区发展和改革委员会下发《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2020〕167 号），同意该项目建设。

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办理〔2021〕1 号），周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目在改造计划内。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排

使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。周口市淮阳区住房和城乡建设局要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。周口市淮阳区住房和城乡建设局未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益分析

2.1 事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)的相关要求,按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序,通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式,独立、客观、公正地开展评估工作,对项目实施的必要性、公益性、收益性;项目投资合规性与项目成熟度;项目资金来源和到位可行性;项目收入、成本、收益预测合理性;债券资金需求合理性;项目偿债计划可行性和偿债风险点;绩效目标合理性等方面进行了充分论证并出具绩效评估报告,绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分,具备实施的必要性和可行性;债券资金需求合理,符合专项债券相关政策规定,具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性,对本项目应“予以支持”。

2.2 社会效益分析

1、项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

2、项目的建设是解决城中村区域内的居住环境和城市面貌的需要

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能

够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3、项目的建设是扩大就业，加快城镇化进程的需要

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平提升，需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。为房地产物业服务和房地产中介服务可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移。本项目建成后，将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时能够改善淮阳区城市面貌，提升当地居民的生活品质。因此，项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。

4、项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量不断改善，是提高城市改革发展和

文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展小区公共服务，加强社会管理，推进国家工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义。

2.3 经济效益

项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程建设其它费用，基本预备费。

3.2 编制方法和估算指标

1、建安工程费用：根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和淮阳区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、建筑材料价格均依据淮阳区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

3、其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1)土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格计入；

(2)建设单位管理费：按财建(2016)504 号文规定，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(3) 前期咨询费：参照计价字[1999]1287 号文规定，按市场价格计入；

(4) 环境影响评价费：根据计价格[2002]125 号文规定，按市场价格计入；

(5)勘察、设计费：参照计价格[2002]10 号文规定计入；

(6)工程监理费：按发改价格[2007]670 号文件规定，以第一部分工程建设费用为基数，按工程费用的百分比计入；

(7) 招标代理服务费：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(8) 施工图设计审查费：按设计费的 10%计入；

(9) 概预算编制费：按勘察、设计费的 5% 计入；

(10) 其他前期费用：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程费用为基数，按比例计入。

4、基本预备费按第一、二部分费用之和的 8% 估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：工程费用 46,258.23 万元，工程建设其他费用 17,794.51 万元（其中：土地费用为 14,688.00 万元）、拆迁安置补偿费 12,956.04 万元、建设期利息 6,435.00 万元、基本预备费 5,124.22 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/m ² ）
一	工程费用	46258.23	0.00	46258.23		174176.7	
(一)	新建安置房	38033.12		38033.12		153765.4	
1	住宅	26602.78		26602.78	平方米	115664.25	2300
2	地下车库	11430.35		11430.35	平方米	38101.15	3000
(二)	配套服务用房	5102.83		5102.83	平方米	20411.3	
1	配套商业用房	4802.83		4802.83	平方米	19211.3	2500
2	配套物业服务用房	175.00		175.00	平方米	700	2500
3	配套社区服务用房	125.00		125.00	平方米	500	2500
(三)	配套基础设施	3122.28		3122.28			
1	围墙	95.00		95.00	米	950	1000
2	大门	40.00		40.00	个	2	200000
3	道路及地面硬化	702.09		702.09	平方米	24341	288
4	绿化（含海绵城市）、景观	494.44		494.44	平方米	16481	300
5	场区给排水、消防	326.58		326.58	平方米	40823	80
6	安防	48.99		48.99	平方米	40823	12

7	电气	1415.19		1415.19	平方米	136075.55	104
二	工程建设其它费用		17794.51	17794.51			
1	土地费用		14688.00	14688.00	亩	81.6	1800000
2	水土保持费		16.33	16.33			
3	场地准备临时设施费		231.29	231.29			
4	工程保险费		138.77	138.77			
5	建设单位管理费		477.81	477.81			
6	前期咨询费		35.00	35.00			
7	环评费		20.00	20.00			
8	勘察设计费		1017.68	1017.68			
9	工程监理费		740.13	740.13			
10	招标代理服务费		40.00	40.00			
11	施工图设计审查费		40.71	40.71			
12	工程造价咨询服务费		71.24	71.24			
13	其它前期费用		277.55	277.55			
三	工程预备费		5124.22	5124.22			
四	拆迁安置补偿费		12956.04	12956.04			
五	建设期利息			6435.00			
项目总投资				88568.00			

3.4 资金筹措计划

3.4.1 项目资金来源

项目总投资为 88,568.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 65,000.00 万元，项目资本金 23,568.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 26.61%。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	23,568.00	26.61%
债券资金	65,000.00	73.39%
其它资金		
合计	88,568.00	100.00%

3.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 65,000.00 万元，剩余资金 23,568.00 万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021-2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
二	资金筹措	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
1	债券资金	65,000.00		30,000.00	35,000.00
2	财政配套	23,568.00	13,000.00	3,568.00	7,000.00

3.5 项目资金保障措施

本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）的规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

本项目将按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用；同时制定项目资金计划并严格执行，根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整；严格履行合同签订程序，把好合同订立关，监督合同的履行，确保工程进度施工质量。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 65,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 30,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 65,000.00 万元，期限七年。在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。

4.4 债券使用合规性

本项目建设属于保障性安居工程范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项

目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。

4.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目，偿债来源为土地出让收入。项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳区住房和城乡建设局，项目建成后，项目资产也将登记到周

口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

5.1.2 项目运营模式

本项目由周口市淮阳区住房和城乡建设局公开招标确定施工单位，根据施工进度由周口市淮阳区住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由周口市淮阳区财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由周口市淮阳区住房和城乡建设局负责运营，周口市淮阳区住房和城乡建设局与周口市淮阳区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。

5.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

5.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 928 亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域内土地近期出让成交记录，经查询淮阳区近期公布的土地成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2023005	住宅兼容商用	陈风路南侧、文鼎路东侧	2023-6-2	60.02	12004	200.01
HY2022026	住宅兼容商用	羲皇大道东侧、淮宁大道 南侧	2023-5-15	124.74	22453	180.00

HY2023017	住宅兼容商用	太极路东侧、呈祥路南侧	2023-5-15	104.31	20862	200.00
HY2023018	住宅兼容商用	太极路东侧、育德路南、文鼎路西、教育路北	2023-5-15	107.44	21488	200.00
HY2022054	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路北侧	2023-3-23	51.47	11,265	218.87
HY2022055	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路南侧	2023-3-23	63.78	14,983	234.91
HY2022056	住宅兼容商用	羲皇大道西侧、西园路南侧	2023-3-23	39.03	8,926	228.71
HY2022004	住宅兼容商用	明信路西侧、创业路南侧	2023-2-26	9.81	1,766	179.99
平均地价						205.31

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 200 万元/亩。

③ 现金流入预测

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在运营期内不考虑递增。

假设周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	185.6	185.6	185.6	185.6	185.6	928
预计出让单价（万元/亩）	200	200	200	200	200	

土地出让收入（万元）	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00

5.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3% 计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2% 计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30% 提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综

〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
农业土地开发资金	92.80	92.80	92.80	92.80	92.80	464.00
国有土地收益基金	742.40	742.40	742.40	742.40	742.40	3,712.00
新增建设用地有偿使用费	197.97	197.97	197.97	197.97	197.97	989.85
保障性安居工程资金	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
教育资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
农田水利建设资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
合计	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45

5.4 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为135,438.55万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让收入	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00
政策性基金及费用	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45
可用于偿还债券本息的土地收益	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	135,438.55

5.5 项目本息覆盖倍数

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近期项目周边土地成交情况查询，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.58，本息覆盖倍数如下列所示：

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		2,925.00	2,925.00	
第三年		2,925.00	2,925.00	
第四年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第五年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第六年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第七年	30,000.00	2,925.00	32,925.00	27,087.71
第八年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	27,087.71
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	135,438.55
本息覆盖倍数	1.58			

5.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 135,438.55 万元，应付债券本金及利息合计 85,475.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损

失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

6.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目

建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

6.3 风险结论与建议

本项目得到区政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取

措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

沈丘县槐莲路棚户区改造项目 实施方案



项目单位：沈丘县城区改造建设投资有限公司

主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

目 录

第一章 项目概况	
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位及主管部门	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目建设经营模式	2
1.7 项目手续办理情况	3
1.8 项目建设期	3
1.9 项目总投资	3
1.10 主要经济指标	3
1.11 项目部门责任	4
第二章 符合国家政策方针及我省重大规划	
2.1 符合国家政策方针	5
2.2 符合我省重大规划	6
第三章 项目社会效益	
3.1 项目社会效益	9
3.2 项目经济效益	10
第四章 项目投资估算与资金筹措情况	
4.1 项目投资估算范围	13
4.2 项目投资估算依据及说明	13
4.3 编制办法和估算指标	14
4.4 项目总投资及资金筹措	16
4.5 资金合规性说明	17
4.6 资金保障措施	18
4.7 事前绩效评估情况	18
第五章 项目专项债券融资方案	
5.1 编制依据	21
5.2 专项债券规模及期限安排	21
5.3 投资者保护措施	21
5.4 信息披露计划	22
第六章 项目收益情况	
6.1 项目预期现金流入	24
6.2 项目预期现金流出	27
6.3 项目预期收益情况	29
第七章 项目收益与融资平衡情况说明	
7.1 专项债券还本付息情况	30
7.2 预期收益与融资平衡分析	30
7.3 结论	31
第八章 风险分析	
8.1 项目风险因素及控制措施	32

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施·····	34
8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施·····	35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县槐莲路棚户区改造项目

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

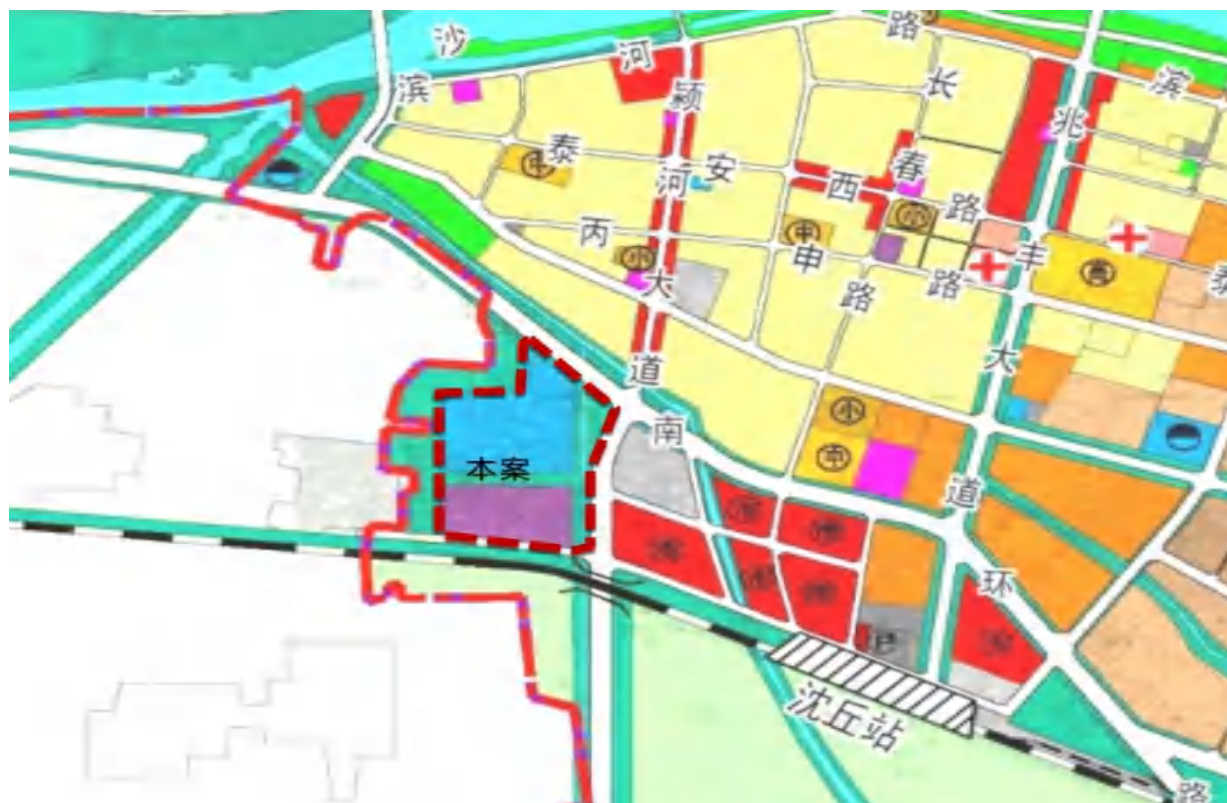
主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

项目单位具体情况如下：

名称	沈丘县城区改造建设投资开发有限公司
统一社会信用代码	91411624567268964A
住所	沈丘县行政新区尚德路中段路东县财政局院内
负责人	刘刚
登记机关	周口市沈丘县市场监督管理局

1.3 项目地点

项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。



1.4 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.5 建设规模及建设内容

本项目安置区规划用地面积 77142.07 m²（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202157.18 m²（其中地上建筑面积 154277.18 m²，地下建筑面积 47880.00 m²），规划安置房 1208 套。建设内容包括 22 栋 17 层住宅（含 3 栋 2F 临街商业及其他公共配建用房），1 栋 3F 幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

1.6 项目建设运营模式

1.6.1 项目主体及建设模式

项目单位沈丘县城区改造建设投资开发有限公司通过招投标选择实施单位，由中标施工单位负责项目施工建造，施工完成后出具验收报告。

1.6.2 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。关于项目收益收缴，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。关于债券本息偿付，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县城区改造建设投资开发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。

1.7 项目手续办理情况

2022 年 11 月 28 日,沈丘县发展和改革委员会下发沈发改【2022】516 号批复，原则同意沈丘县城区改造建设投资开发有限公司上报的《沈丘县槐莲路棚户户区改造项目可行性研究报告》。

1.8 建设期

本项目建设期为 24 个月，自 2024 年 7 月至 2026 年 6 月。

1.9 项目总投资

本项目总投资 100,774.51 万元，其中工程建设费用 59,799.97 万元，工程建设其他费用 30,842.42 万元，基本预备费 4,532.12 万元，建设期利息 5,600.00 万元。

1.10 主要经济指标

序号	名称	数量	单位	备注
1	规划用地面积	77142.07	m²	约 115.71 亩
2	建筑面积	202157.18	m²	
2.1	地上建筑面积	154277.18	m²	
	住宅面积	145003.94	m²	22 栋 17F
	商业面积	4291.05	m²	3 栋 2F
	幼儿园	1980.42	m²	1 栋 3F（3 班）
	配套公建	3001.77	m²	1 栋 2F
2.2	地下建筑面积	47880.00	m²	
3	容积率	2.000		
4	景观绿化	27400.86	m²	
5	绿地率	35.52%		
6	道路广场硬化	34713.93	m²	

序号	名称	数量	单位	备注
7	安置房套数	1208.00	套	
8	机动停车位	1450.00	个	其中充电位 218 个

1.11 主管部门责任

项目主管部门沈丘县住房和城乡建设局和项目单位沈丘县城区改造建设投资开发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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

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。

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》指出，大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

2020 年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2021 年 3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

据住建部近日披露最新数据显示，2021 年全国实际新开工改造

城镇老旧小区 5.56 万个。分地区看，四川新开工改造小区数 6254 个，位居首位；此外，陕西、云南、湖南、河南、山东、河北等省新开工改造小区数均超过 3000 个。2021 年，我国加快发展保障性租赁住房，全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 94.2 万套，新开工公租房 8.8 万套，各类棚户区改造开工 165 万套。全面推进城镇老旧小区改造，全国新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个，惠及居民 965 万户。

2.2 符合我省重大规划

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、棚户区统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。2014 年，河南省保障性安居工程圆满完成开工 64 万套、基本建成 27 万套的目标任务，新开工总量和棚户区改造任务量均居全国首位。

2015 年 1 月 18 日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示“要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河

南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。”2015 年，河南省计划新开工保障性安居工程 49 万套，其中各类棚户区改造 42 万套，基本建成 30 万套，力争完成农村危房改造 12 万户。

为加快推进河南省棚户区改造工作的进行，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达给各省辖市 2016 年棚户区改造项目计划（台账）的通知（豫保安居办〔2016〕1 号）中指出 2016 年计划下达棚户区改造项目 497 个，计划开工安置住房 365848 套，其中货币化安置 11649 套。同时强调各市县政府相关部门按照职责分工，严格履行项目基本建设程序，加快项目土地供应，按规定渠道筹集建设资金，确保项目规范运作，按时开工、及时竣工。同时，为推进棚户区改造和去库存，货币化安置成今后一个时期保障房供应的主方向。

2016 年 2 月 24 日，河南省人民政府办公厅制定了《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号），其中明确要求：原则上全面推行货币化安置，不再进行产权调换。为使该项政策落实到位，河南省提出：对省辖市、县（市），要适度控制对新建棚户区改造安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。这意味着，从贷款上严控新建棚户区安置项目，从而激励货币化安置。在棚户区改造中大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存

量商品住房，对满足棚户區居民多元化需求、促进房地产市场健康持续发展具有重要意义。

第三章 项目公益性及收益性

3.1 项目社会效益

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，沈丘县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围涉及沈丘县槐店回族镇李楼村、高营村两个村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县西部发展通道发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、周口市及沈丘县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动沈丘县城村改造步伐，不断提高沈丘县西部发展通道乃至整个沈丘县的经济发展水平和房地产市场，建设单位提出了本项目的建设。

3.2 经济效益

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

项目建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照沈丘县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改

造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。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，本项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

通过棚户区的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展，这主要表现在：

①环境的改变：通过高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均可达到有关要求。

②住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，

水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

③居民个人收入的变化：改造后的棚户区将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供大量的就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民个人收入将大大提高。

综上所述，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使居民和谐向上，保障居民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。另外，通过棚户区的改造开发，还可以进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，同时进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。因此，项目的实施是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措。

第四章 项目投资估算与资金筹措情况

4.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包含：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期债券利息等。

4.2 项目投资估算依据及说明

1. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
2. 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；
3. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2013、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；
4. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
5. 建办标函【2019】193 号文《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》；
6. 周口市相关造价文件；
7. 国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）、《沈丘县人民政府关于印发沈丘县征收土地地上附着物补偿标准的通知》（沈政〔2013〕4 号）、《沈丘县国土空间规划

（2020-2035）》等有关规定。

4.3 编制办法和估算指标

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和投资项目的有关规定，项目建设投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

1. 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周口市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

2. 工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）拆迁及补偿费用：根据项目建设单位提供资料，拆迁及补偿费用按 24252.40 万元计入；

（2）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（3）建设项目前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299 号，国家计委计价格〔1999〕1283 号；

（4）勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文计取；

（5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19 号文计取；

（6）招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534 号文、豫发改收费〔2011〕627 号文计取；

（7）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35 号文计取；

（8）劳动安全卫生评审费：根据建标〔2007〕164 号文件规定，按工程费用的 0.1%计入；

(9) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.5%计入；

(10) 消防设施及电气安全检测服务费：参照豫维检〔2016〕第 001 号规定计入；

(11) 文物勘探费：根据当地实际情况计入；

(12) 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.3%计入。

3. 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算；

4. 建设期利息：参考以往同类债券发行披露信息、结果，票面利率暂按 4.0%计取。

建设投资明细：

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
1	主体工程	40,618.40	10,486.35			51,104.75
1.1	地上建筑	29,127.20	7,613.55			36,740.75
1.1.1	住宅	27,550.75	7,250.20			34,800.95
	建筑工程	27,550.75				27,550.75
	安装工程		7,250.20			7,250.20
1.1.2	商业	729.48	154.48			883.96
	建筑工程	729.48				729.48
	安装工程		154.48			154.48
1.1.3	幼儿园	336.67	118.83			455.5
	建筑工程	336.67				336.67
	安装工程		118.83			118.83
1.1.4	配套公建	510.3	90.05			600.35
	建筑工程	510.3				510.3
	安装工程		90.05			120.07

1.2	地下建筑	11,491.20	2,872.80			14,364.00
2	设备购置		1,278.35	5,113.42		6,391.77
2.1	给排水、消防		323.45	1,293.81		1,617.26
2.2	供配电		404.31	1,617.26		2,021.57
2.3	电梯		308	1,232.00		1,540.00
2.4	热力		242.59	970.35		1,212.94
3	室外工程	1,371.72	931.72			2,303.44
3.1	景观绿化	548.02				548.02
3.2	道路广场硬化	763.71				763.71
3.3	室外综合管网		931.72			931.72
3.4	大门及围墙	60				60
	工程费用小计	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
二	工程建设其他费用				30,842.42	30,842.42
1	征收补偿费				24,252.40	24,252.40
2	建设单位管理费				247.36	247.36
3	前期工作咨询费				79.9	79.9
4	勘察费				239.2	239.2
5	设计费				906.35	906.35
6	工程造价咨询服务费				239.2	239.2
7	招标代理费				53.98	53.98
8	工程监理费				609.96	609.96
9	场地准备及临时设施费				598	598
10	工程保险费				179.4	179.4
11	城市基础设施配套费				3,436.67	3,436.67
	工程建设其他费用小计				30,842.42	30,842.42
	工程费用+工程建设其他费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42	30,842.42	90,642.39
三	预备费				4,532.12	4,532.12
四	建设投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	35,374.54	95,174.51
五	建设期利息				5,600.00	5,600.00
六	总投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	40,974.54	100,774.51

4.4 项目总投资及资金筹措计划

本项目总投资为 100,774.51 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 64,000.00 万

元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目资本金比例符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	36,774.51	36.49%
债券资金	64,000.00	63.51%
合计	100,774.51	100%

本项目总投资为 100,774.51 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 64,000.00 万元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目建设期为 24 个月，本项目根据计划建设进度资金需求，资金逐年到位。

项目投资资金计划表 **单位：人民币万元**

资金来源	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	16,774.51	20,000.00	36,774.51	36.49%
专项债券资金	64,000.00		64,000.00	63.51%
合计	80,774.51	20,000.00	100,774.51	100.00%
占比	80.15%	19.85%	100.00%	

4.5 资金合规性说明

本项目专项债券资金不用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。

4.6 资金保障措施

按照“专项债管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

4.7 事前绩效评估情况

1. 事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定了《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估依据、评估内容和重点、评估原则和方法、评估程序和时间安排、评估人员构成及保障措施等内容。

（3）现场调研

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，向项目单位出示《新增债券项目事前绩效评估资料准备清单》，指导项目单位提供项目申报资料。在收集审核项目资料基础上，前往项目所在地进行现场调研。通过查阅资料、实地勘察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

（4）组织实施评估

评估工作组与专家组会同项目单位负责人共同召开评估会议，了解项目基本情况，审核项目资料，听取项目单位汇报，对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成初步评估结论。

（5）汇报绩效评估结论

评估工作组根据评估结论，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料。

2. 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

（1）本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际需要。

（2）项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

（3）项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

（4）项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第五章 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.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）；
- 3.《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）；
- 4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）；
- 5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）；
- 6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）

5.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 64,000.00 万元，2024年已发行3000万，本次申请1,000.00 万元，假设债券票面利率 4%，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。

5.3 投资者保护措施

1. 建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《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）和《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），经河南省人民政府批准，2017年3月6日，河南省人民政府

办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

2. 明晰还款责任及保障措施

本项目专项债券以运营期内经营收入作为还本付息的基础。本项目还本付息 期内有可持续资金收入，还本付息资金充足。

3. 建立完善的债券资金使用管理机制

项目单位将建立起完善的“全方位、全过程、全覆盖”专项债券资金使用管理制度，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。具体为：

一是在项目建设期间，设立的“专用资金账户”，在财政部门监管下确保包含债券资金在内的项目建设资金专款专用；

二是项目投入运营以后，对年度运营收入实行目标管理，并作为项目绩效评价的一项核心指标狠抓落实；

三是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核算”，对资产管理使用单位实行授权范围内的“报账制”对项目运营的必要经营成本实行基准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财

库〔2020〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）和《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等；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。

第六章 项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	140,760.00	100.00%
合计			140,760.00	100.00%

(1) 土地出让收入

①拟出让面积

本项目征收土地面积 1,036.66 亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为 900.00 亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中 720.00 亩为城镇住宅用地，180.00 亩为商服用地，拟在计算期第 3 年起平均出让。

②出让价格

根据周口市公共资源易中心国土资源结果公示显示，沈丘城镇住宅用地和商服用地成交单价在 128.02-371.75 万元/亩之间，如下表所示：

沈丘住宅土地出让价格一览表

地块编号	使用权面积 (平方米)	宗地坐落	规划用途	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
SQ2022-09	36703	人民大道西侧	城镇住宅	7433	135.01
SQ2022-08	29771	县城高铁片区内	城镇住宅	5359	120.01
SQ2022-05	8280	吉祥路南侧，东邻现状路，南邻现状路，西邻居民点及现状路	城镇住宅	1590	128.02

SQ2022-02	34717	高铁片区站前大道以北，东邻经六路、西邻经五路、南邻绿地、北邻纬五路	城镇住宅	7812	150.01
SQ2021-110	9465.07	县城西环路东侧	城镇住宅	1924	135.52
SQ2021-03	20896	县城兆丰大道西侧	城镇住宅	5112	163.09
平均单价					138.61

沈丘近年商服用地出让价格一览表

地块编号	使用权面积 (平方米)	宗地坐落	规划用途	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
SQ2022-47	6827	县城西蔡河商业街滨河东路东侧，东邻新华大道和居民、南邻南一路、西邻滨河东路、北邻长安西路	商服用地	2356	230.07
SQ2022-48	19219	高铁片区站前大道以南，东邻经九路、西邻广场用地、南邻铁路用地、北邻绿地	商服用地	5359	185.89
SQ2021-74	5414	沈郸公路东侧、县高铁片区内	商服用地	3019	371.75
SQ2021-15	21827	县城阳光路北侧	商服用地	6374	194.68
SQ2020-76	5692	县城西蔡河商业街滨河西路东侧	商服用地	1708	200.05
SQ2020-74	4688	县城西蔡河商业街滨河西路东侧	商服用地	1407	200.09
SQ2020-73	6827	县城西蔡河商业街滨河东路东侧	商服用地	2356	230.07
平均单价					230.37

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅用地按 138.00 万元/亩计算，商业用地按 230.00 万元/亩计算，运营期内价格不再增长。

结合沈丘县的基本情况，本项目计划运营期第 3 年开始平均出让。则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2025	19,872.00	8,280.00	28,152.00

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2026	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2027	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2028	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2029	19,872.00	8,280.00	28,152.00
合计	99,360.00	41,400.00	140,760.00

6.2 项目预期现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地开发费用	按照土地出让收入的 2%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
农业土地开发基金	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
国有土地收益基金	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
新增建设用地有偿使用费	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
保障性安居工程资金	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
土地开发费用	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
教育资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
农田水利建设资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
合计	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	40,372.80

6.3 本项目预期收益情况

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 100,387.20 万元。

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 3 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 4 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 5 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 6 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 7 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
合计	140,760.00	40,372.80	100,387.20

第七章 项目收益与融资平衡情况分析

7.1 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 64,000.00 万元，第一年申请 64,000.00 万元，假设债券票面利率 4%，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。

自申请之日起，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
第 1 年		64,000.00		64,000.00	4.00%	2,560.00
第 2 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00
第 3 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00
第 4 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00
第 5 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00
第 6 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00
第 7 年	64,000.00		64,000.00		4.00%	66,560.00
合计		64,000.00	64,000.00			81,920.00

7.2 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目收益 100,387.20 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	收入	成本	收益	本息	覆盖倍数
第 1 年				2,560.00	1.23

第 2 年				2,560.00	
第 3 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 4 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 5 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 6 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 7 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	66,560.00	
合计	140,760.00	40,372.80	100,387.20	81,920.00	

7.3 结论

专项债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目累计净收益 100,387.20 万元，专项债券利息及本金合计 81,920.00 万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

第八章 风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

8.1.1 项目风险因素

1. 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。

2. 融资风险

项目投入资金数目较大，单靠郑州市民康安置建设有限公司自有资金很难解决问题，融资是项目建设的重要环节之一。项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

3. 规划风险

项目建设的规划风险主要是指政府对安置区新的规划对建设单位造成的风险。建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

4. 政策风险

为了保护村民的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了安置补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了安置区建设项目的潜在的政治风险。

8.1.2 风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2. 针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3. 根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使

用计划， 并根据执行情况进行实时控制和调整。

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡最大的风险在于对项目的各项收入的预测、项目进度以及项目整体现金流预测等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小 直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致 资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证 工作后得出，分析结果较为可靠。现金流预测环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。本项目按照债券发行期限和额度，在建设年度预算 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。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕 155 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

风险分析：根据相关政策要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。如项目中存在上述风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

风险控制措施：本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，不存在违规使用风险的任何情形。在运营的过程中同时加强资金使用的管理，加强内部控制制度建设，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位