

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造
安置房建设项目
实施方案

日期：二〇二二年二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	2
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目社会效益	4
2.1 项目建设背景	4
2.2 项目的提出	5
2.3 社会效益	6
2.4 经济效益	7
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	9
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 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	16
4.4 投资者保护措施	16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	18

5.1 应付债券本息情况	18
5.2 经营现金流分析	18
5.3 项目本息覆盖倍数	26
5.4 总体评价结果	26
第六章 风险分析	27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 事前绩效评估	30
7.1 项目概况	30
7.2 评估内容	30
7.3 评估结论	34

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

濮阳市华龙区住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市华龙区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114109026753622536
住所	河南省濮阳市江汉路东段
负责人	毕殿信
赋码机关	濮阳市华龙区机构编制委员会办公室

濮阳市华龙区住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《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）文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目采用异地安置方式，安置区选址位于五村现址南侧，北至锦胡路，南至绿城路，茂名路两侧，占地面积 435.6488 亩。

1.5 建设规模及内容

根据浙江五洲工程项目管理有限公司出具的《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》以及濮阳市华龙区发展和改革委员会《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10 号），项目主要建设内容包括：小区内地上住宅 455,597.71 平方米、社区服务楼 10,591.75 平方米、幼儿园 3,463.22 平方米、垃圾站及公厕 190 平方米、门岗房 59.15 平方米、地下车库 137,010.35 平方米、地下储藏室 43,697.38 平方米、绿化 102,298.36 平方米、景观给水管道 5,831.88 米、铺装 73,883.71 平方米、给水管道 5,763.22 米、消防管道 5,339.07 米、污雨水工程 24,782.53 米、东西区公共供热管 1,240.00 米、一二次管网管道 534.34 米、燃气管道 24,727.00 米、照明灯具 341 个、路灯 408 个、强弱电敷设 57,862.82 米等基础设施的建设工程。

1.6 项目手续

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。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 48 个月，开工日期 2022 年 1 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 211,051.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	指标	备注
一	地上住宅	平方米	455,597.71	
二	社区服务楼	平方米	10,591.75	
三	地下车库	平方米	137,010.35	
四	绿化	平方米	102,298.36	
五	幼儿园	平方米	3,463.22	
六	门岗房	平方米	59.15	
七	绿化	平方米	102,298.36	
八	燃气管道	米	24,727.00	
九	照明灯具	个	341	
十	路灯	个	408	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造是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。棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2008 年以来，我国将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程大规模推进实施。2013 年 6 月，李克强总理主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造工作。会议决定，在过去 5 年大规模改造棚户区取得显著成效的基础上，今后 5 年再改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区 1000 万户，其中 2013 年改造 304 万户。逐步将非集中成片城市棚户区统一纳入改造范围。同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。2013 年 7 月，国务院印发的《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）指出，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，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，稳步实施棚户区改造。2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 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高。

河南省濮阳市人民政府也高度重视辖区内棚户区及城中村改造工作，深入落实国家、河南省相关棚户区政策法规，积极推进各项政策落地实施，濮阳市人民政府规定列入改造范围的城市棚户区是指城市规划区内国有土地上，符合下列条件之一的集中居住区：一是房屋破损严重，房龄超过 40 年的房屋比重达到 50%以上；二是符合《建设部关于修订〈城市危险房屋管理规定〉的决定》（建设部令第 129 号）规定的三、四类条件的房屋占 50%以上；三是基础设施配套不全，公共排水、供热、供气、消防等设施达不到规定标准，存在严重安全隐患；四是城市规划区内存量土地上处于停产或半停产的工矿企业兴建的基础设施配套落后的职工旧住宅区。

2015 年 4 月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室印发的《关于申报 2015 年度全省棚户区改造统贷统还项目的通知》（豫保安居办〔2015〕4 号文），对已列入国家和河南省 5 年棚户区改造规划和年度开工计划的项目，经省住建厅、省豫资公司以及省银行初审同意后，市、县政府按照政府和社会资本合作模式、政府购买服务的要求，指定单位作为采购主体实施政府采购。目前，本项目已经列入河南省 2018 年棚改计划。

2.2 项目的提出

《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》（豫政〔2021〕13号）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。

为了贯彻落实国家、河南省及濮阳市各级政府关于棚户区改造的相关政策，改善孟轲乡北王庄等五村的城中村居民居住环境和生活水平，同时推动濮阳市棚户区改造步伐，不断提高濮阳市的经济发展水平，濮阳市华龙区人民政府提出濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目。

2.3 社会效益

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。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照濮阳市未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的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。

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、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。

2.5 项目公益性

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，濮阳市华龙区北王庄等五村的房屋大多数建造房龄超过了40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。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境。

通过棚户区改造，居民人均住房面积大大提高，城中村与城市中心区的人均住房面积差距减少，同时缩小了生活差距。居民从基础设施及各项公共服务设施极为不完善的城中村，搬到了各项配套设施齐全的崭新居住小区，缩小了城市不同群体之间的住房差距与生活差距，有助于社会和谐安定。

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 211,051.22 万元，其中：工程费用 180,369.03 万

元，工程建设其他费用 20,632.13 万元（包含土地费用 12,950.00 万元），基本预备费 2,850.06 万元，建设期利息 7,200.00 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	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					180,369.03
(一)	地上建筑					125,463.79
1	安置房					125,463.78
1.1	土建工程					109,017.22
1.1.1	结构工程	65,786.26				65,786.26
1.1.2	装饰工程	43,230.97				43,230.97
1.2	安装工程					16,446.56
1.2.1	给排水工程		3,289.31			3,289.31
1.2.2	强电工程		6,578.63			6,578.63
1.2.3	暖通工程		3,289.31			3,289.31
1.2.4	消防工程		939.80			939.80
1.2.5	弱电工程		2,349.51			2,349.51
(二)	地下建筑					50,056.04
1	土建工程					46,984.01
1.1	结构工程	43,369.86				43,369.86
1.2	装饰工程	3,614.15				3,614.15
2	安装工程					3,072.03
2.1	给排水工程		361.42			361.42
2.2	强电工程		1807.08			1,807.08
2.3	暖通工程		271.06			271.06
2.4	消防工程		361.42			361.42
2.5	弱电工程		271.06			271.06
(三)	配套基础设施					4,849.20
3.1	绿化	1,534.48				1,534.48
3.2	景观给排水管道	17.50	11.66	29.16		58.32

序号	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
3.3	铺装	1,477.67				1,477.67
3.4	给水管道	20.75	13.83	34.58		69.16
3.5	消防管道	19.22	12.81	32.03		64.07
3.6	污雨水工程	52.04	34.70	86.74		173.48
3.7	东西区公共供热管	4.09	2.73	6.82		13.64
3.8	一二次管网管道	1.12	0.75	1.87		3.74
3.9	燃气管道	66.76	44.51	111.27		222.54
3.10	照明灯具		20.46	81.84		102.30
3.11	路灯		40.80	163.20		204.00
3.12	强弱电敷设	277.74	185.16	462.90		925.81
二	工程建设其他费用				20,632.13	20,632.13
1	土地成本				12,950.00	12,950.00
2	燃气配套费				845.82	845.82
3	项目建设管理费				793.76	793.76
4	项目前期工作咨询费				102.47	102.47
5	工程勘察费				721.48	721.48
6	工程设计费				2,428.15	2,428.15
7	建设工程监理费				1,272.40	1,272.40
8	招标代理服务				74.48	74.48
9	工程造价咨询服务费				541.73	541.73
10	场地准备及临时设施费				901.85	901.85
三	基本预备费				2850.06	2850.06
四	建设期利息				7,200.00	7,200.00
五	总投资	159,472.61	19,886.01	1,010.42	30,682.19	211,051.22

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	101,051.22	47.88%
	专项债券资金		
	小计	101,051.22	47.88%
2. 债务资金	专项债券资金	110,000.00	52.12%
	银行贷款		
	小计	110,000.00	52.12%
3. 其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		211,051.22	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。

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 47.88%，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、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	19,718.64	30,000.00	20,000.00	31,333.58	101,051.22
	专项债券资金					
	小计	19,718.64	30,000.00	20,000.00	31,333.58	101,051.22
2.债务资金	专项债券资金	45,300.00	22,000.00	17,200.00	25,500.00	110,000.00
	银行贷款					
	小计	45,300.00	22,000.00	17,200.00	25,500.00	110,000.00
3.其他资金	中央预算内投资					
	小计					
合计		65,018.64	52,000.00	37,200.00	56,833.58	211,051.22
占比		30.81%	24.64%	17.63%	26.93%	100%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，

执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元。其中, 2022

年度已发行 45,300.00 万元，2023 年度已发行 22,000.00 万元，2024 年度已发行 17,200.00 万元，2025 年度已发行 8,800.00 万元，2025 年度计划使用 25,500.00 万元，本次申请使用 16,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利 息	还本付息合 计
第 1 年		45,300.00		45,300.00	4.50%	2,038.50	2,038.50
第 2 年	45,300.00	22,000.00		67,300.00	4.50%	3,028.50	3,028.50
第 3 年	67,300.00	17,200.00		84,500.00	4.50%	3,028.50	3,028.50
第 4 年	84,500.00	25,500.00		110,000.00	4.50%	3,802.50	3,802.50
第 5 年	110,000.00		45,300.00	64,700.00	4.50%	4,950.00	50,250.00
第 6 年	64,700.00		22,000.00	42,700.00	4.50%	2,911.50	24,911.50
第 7 年	42,700.00		17,200.00	25,500.00	4.50%	1,921.50	19,121.50
第 8 年	25,500.00		25,500.00		4.50%	1,147.50	26,647.50
合计		110,000.00	110,000.00			22,828.50	132,828.50

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%。

2.项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为濮阳市华龙区住房和城乡建设局，濮阳盛基置业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濮阳市华龙区住房和城乡建设局。项目运营期内，濮阳市华龙区住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.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

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共 1,350.00 亩，均为城镇住宅用地。根据当地实际情况需要，计划 2024 年出让 250 亩（位置：卫都大道南、锦胡路北、东胜路西、文明路东和卫都大道南、锦胡路北、

文明路东，孟轲街西)，2025 年出让 400.00 亩（位置：大庆路东、卫都大道南、锦胡路北、茂名路西和绿城路北、曙光路西、大庆路东、锦胡路南），2026 年出让 300.00 亩（位置：卫都大道北、孟轲街南、茂名路东、孟轲街西），2027 年 400.00 亩（位置：孟轲街北、茂名路东、文化路西、龙泽大街南）。

（2）出让价格

参考中国土地市场网濮阳市近两年城镇住宅-普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 280.00 万元/亩。

位置	用途	亩数	成交价(万元)	单价(万元/亩)
濮阳市森迪亚置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	93.20	33,193.33	356.14
濮阳市中悦置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	97.06	24,213.26	249.47
濮阳市万盛达房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	52.16	16,580.42	317.87
濮阳市万盛达房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	39.03	10,784.35	276.33
濮阳市城市发展投资有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	124.77	52,110.63	417.67
平均值		406.22	136,881.99	336.97

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度

选取，故将增速 0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2022 年）	280.00
第 2 年（2023 年）	282.52
第 3 年（2024 年）	285.06
第 4 年（2025 年）	287.63
第 5 年（2026 年）	290.22
第 6 年（2027 年）	292.83

结合濮阳市的基本情况，本项目可出让土地拟于 2024 年出让 250 亩，2025 年出让 400 亩，2026 年出让 300 亩，2027 年 400 亩。

则项目现金流入情况如下：

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
2024	285.06	250.00	71,265.67
2025	287.63	400.00	115,051.30
2026	290.22	300.00	87,065.07
2027	292.83	400.00	117,131.54
合计		1,350.00	390,513.58

4.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%

类型	征收标准
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
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	合计
上缴省财政费用	2,137.97	3,451.54	2,611.95	3,513.95	11,715.41
农业土地开发基金	205.00	328.00	246.00	328.00	1,107.00
国有土地收益基金	1,425.31	2,301.03	1,741.30	2,342.63	7,810.27
保障性安居工程资金	2,137.97	3,451.54	2,611.95	3,513.95	11,715.41
教育资金	6,535.94	10,551.92	7,985.39	10,743.30	35,816.55
农田水利建设资金	6,535.94	10,551.92	7,985.39	10,743.30	35,816.55
合计	18,978.13	30,635.95	23,181.98	31,185.13	103,981.19

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

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年	71,265.67	18,978.13	52,287.54
第 4 年	115,051.30	30,635.95	84,415.35
第 5 年	87,065.07	23,181.98	63,883.09
第 6 年	117,131.54	31,185.13	85,946.41

年度	经营收入	经营成本	项目收益
合计	390,513.58	103,981.19	286,532.39

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
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	390,513.58			71,265.67	115,051.30	87,065.07	117,131.54		
经营活动支出（含税费）	103,981.19			18,978.13	30,635.95	23,181.98	31,185.13		
经营活动产生的现金净额	286,532.39			52,287.54	84,415.35	63,883.09	85,946.41		
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	211,051.22	65,018.64	52,000.00	37,200.00	56,833.58				
投资活动产生的现金净额	-211,051.22	-65,018.64	-52,000.00	-37,200.00	-56,833.58				
三、融资活动产生的现金									
财政资金	101,051.22	19,718.64	30,000.00	20,000.00	31,333.58				
债券资金	110,000.00	45,300.00	22,000.00	17,200.00	25,500.00				
银行借款									
偿还债券本金	110,000.00					45,300.00	22,000.00	17,200.00	25,500.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	14,733.00				3,802.50	4,950.00	2,911.50	1,921.50	1,147.50
支付银行借款利息									

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
融资活动产生的现金净额	86,319.22	65,018.64	52,000.00	37,200.00	53,031.08	-50,250.00	-24,911.50	-19,121.50	-26,647.50
四、净现金流量	161,799.39			52,287.54	80,612.85	13,633.09	61,034.91	-19,121.50	-26,647.50
五、累计现金流量	161,799.39			52,287.54	132,900.39	146,533.48	207,568.39	188,446.89	161,799.39

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 286,532.39 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.16 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		2,038.50	2,038.50	
第 2 年		3,028.50	3,028.50	
第 3 年		3,028.50	3,028.50	52,287.54
第 4 年		3,802.50	3,802.50	84,415.35
第 5 年	45,300.00	4,950.00	50,250.00	63,883.09
第 6 年	22,000.00	2,911.50	24,911.50	85,946.41
第 7 年	17,200.00	1,921.50	19,121.50	
第 8 年	25,500.00	1,147.50	26,647.50	
合计	110,000.00	22,828.50	132,828.50	286,532.39
本息覆盖倍数	2.16			

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，在濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 286,532.39 万元，应付债券本金及利息合计 132,828.50 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.16 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债

务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目

主管部门：濮阳市华龙区住房和城乡建设局

实施单位：濮阳市华龙区住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 110,000.00 万元用于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目，期限 5 年。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

为进一步落实中央城市会议精神，加快城市发展步伐，改善村民居住环境，提高村民生活质量，本着“村民自治、自主腾退、依法依规、稳步推进”的原则实施改造工作，经广泛征求民意，同意改造率达到 95%以上，符合华龙区人民政府改造要求。

因此，华龙区人民政府提出五村整合棚户区改造项目。2018 年 3 月 1 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室以《关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕1 号）文将本项目列入河南省 2018 年棚改计划。2019 年 3 月 1 日，濮阳市人民政府以《关于华龙区五村整合棚户区改造项目实施方案的批复》（濮政文〔2019〕14 号）批复本项目实施方案。

2.项目实施的公益性

《政府投资条例》第一章第三条明确指出，政府投资资金应当投向市场不能有效配置社会资源的社会公益服务、公共基础设施、农业

农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第一章第二条则指出地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行。

本项目建设的棚户区改造是城市基础设施的重要组成部分，建设目的是为了加强城市市政基础设施建设，提升城市基础设施服务水平，改善城市面貌和人居环境，促进城市可持续发展，服务对象主要为区域内人民群众，且项目投入运营后全部收益都归属政府用于偿还债券本息以及项目建设运营公共用途，不存在利润分配，预期能够在未来较长时期内产生显著的社会、经济效益，有效促进华龙区经济社会发展与人民生活质量的提高，因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

根据浙江五洲工程项目管理有限公司出具的《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》，本项目的预期收入为出让土地收入。收费标准主要参考同地区同类型项目的收费，因此，本项目收费单价与市场价格可比，符合项目收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

为贯彻落实国家、河南省、濮阳市相关政策文件中关于全面推动地下棚改建设的要求，项目单位开展了实地考察，对棚改建设的投资规模、建设难点、运行效果等进行了深入的了解。通过召开“三重一大”会议对濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目进行了

研究讨论，并提出了本项目的立项申请，并于 2022 年 1 月 17 日取得濮阳市华龙区发展和改革委员会《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10 号），同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

本项目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。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金 101,051.22 万元，占总投资的 47.88%，申请地方政府专项债券 110,000.00 万元，占总投资的 52.12%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的规定。但目前本项目计划的 110,000.00 万元地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收入来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

本项目预计总投资 211,051.22 万元，其中申请专项债券资金 110,000.00 万元，占比 47.88%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于缓解华龙区市政基础设施供需矛盾，促进城市可持续发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，但目前财政配套资金仅 101,051.22 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 110,000.00 万元的资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目资金由当地财政直接拨款和发行地方政府专项债券方式筹集。财政支持方式合理，风险可控。且项目单位事前进行了充分的调研，编制有详细的可行性研究报告和实施方案，对于项目内容，建设要求认识清晰、明确，前期土地、环评等手续也均已办理完成，同时本项目计划工期为 36 个月，为保障项目实施进度和实施质量，项目单位制定了较为健全的管理制度，成立有专门的建设工作领导小组负责项目实施过程中的各项工作，能够将责任落实到人。综上所述，本项目财政支持方式合理，执行风险较低。

10.绩效目标合理性

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈，了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项

目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

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，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地证、环评等手续，项目成熟度较高。

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。