

清丰县前游子庄城中村改造项目实施方案

项目单位：



项目主管单位：



财政局：



日期：二〇二二年五月

目 录

第一章 项目概况	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	7
2.1 项目建设背景	7
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	12
3.4 资金筹措计划	14
3.5 债券资金使用合规性	15
3.6 项目资金保障措施	15
第四章 项目专项债券融资方案	17

4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划	17
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	20
5.1 应付债券本息情况	20
5.2 经营现金流分析	20
5.3 项目本息覆盖倍数	25
5.4 总体评价结果	26
5.5 敏感性分析	26
第六章 风险分析.....	28
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	28
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	29
第七章 事前绩效评估.....	31
7.1 项目概况	31
7.2 评估内容	31
7.3 评估结论	31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

清丰县前游子庄城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

清丰县住房和城乡建设局。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

名称	清丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410922MB1920933N
住所	河南省清丰县春晖路
负责人	丁洪涛
登记机关	中共濮阳市委办公室濮阳市人民政府办公室

清丰县住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，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

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

本项目位于清丰县马颊河以东、文明路以西、富民路以南、江都路以北，安置房位于马庄路以东、新店路以南、安东路以西、长安路以北。

1.5 建设规模及内容

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司出具的《清丰县前游子庄城中村改造项目可行性研究报告》以及清丰县发展和改革委员会《关于清丰县前游子庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（清住建〔2022〕20号）：项目主要建设内容包括：

本项目为清丰县前游子庄城中村改造项目，项目涉及征地 330 亩，包括安置小区占地面积 51.37 亩，可出让开发土地占地面积 330 亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

（一）征地

项目征地 330 亩。

（二）拆迁安置补偿

项目为异地安置共涉及拆迁户数 454 户，拆迁人数 1816 人，拆迁居住建筑面积 61000 平方米。

（三）安置小区建设

安置小区占地约 51.37 亩，总建筑面积约 102804.89 平方米，地上建筑面积 73367.15 平方米，地下建筑面积 29437.74 平方米，其中地上主要建设住宅 10 栋，均为 20 层，建筑面积 72000 平方米，配套

设施建筑面积 1367.15 平方米， 地下建筑面积 29437.74 平方米， 其中地下车库 15803.68 平方米， 地下人防 4402.03 平方米， 地下储藏室 9232.03 平方米。同时， 项目区将配套建设绿地面积 12412 平方米， 道路硬化 16192 平方米以及给排水、 供电、 天然气、 热力等基础设施； 机动停车位 1175 个， 设置充电桩 118 个。

1.6 项目手续

（一）立项审批

2022 年 2 月 18 日， 清丰县发展和改革委员会作出《关于清丰县前游子庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（清发改〔2022〕20 号）， 原则同意清丰县前游子庄城中村改造项目建设， 并对项目建设地点、 建设内容及规模、 总投资及资金来源等进行批复。

（二）用地审批

2022 年 3 月 30 日， 清丰县住房和城乡建设局取得《不动产权证书》（豫（2022）清丰县不动产权第 0002808 号）， 宗地坐落于清丰县马庄桥镇新店路南侧、 马庄路东侧； 面积为 34162.9 平方米。

（三）规划审批

2022 年 3 月 1 日， 清丰县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 410922202200009 号）， 载明， 用地单位是清丰县住房和城乡建设局， 用地位置是清丰县马庄路东， 新店路南， 安东路西， 长安路北。

2022 年 04 月 06 日， 清丰县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 410922202100392 号）， 载明， 建设单位是清丰县住房和

城乡建设局，建设规模是：总建筑面积约 102,804.89 平方米，地上建筑面积 73,367.15 平方米，地下建筑面积 29,437.74 平方米。

（四）环评备案

2022 年 3 月 29 日，清丰县环境保护局作出《关于清丰县前游子庄城中村改造项目办理环境影响评价手续的情况说明》，载明，无需办理环境影响评价手续。

（五）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 4 月 20 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办函〔2018〕8 号），清丰县前游子庄城中村改造项目已纳入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

本项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评说明、列入国家棚改计划相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为在建项目，本项目已纳入国家 2018 年棚户区改造规划，目前项目前期工作正在有序进行，因资金原因尚未完全开工，计划 2025 年 5 月开工，预计完工时间 2027 年 4 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 37,462.37 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	34248.24	合 51.37 亩
2	总建筑面积	m ²	102804.89	
2.1	地上建筑面积	m ²	73367.15	
2.1.1	住宅	m ²	72000.00	10 栋，均为 20 层
2.1.2	配套设施	m ²	1367.15	
其中	物理管理用房	m ²	590.62	
	社区服务用房	m ²	320.00	
	配电室	m ²	331.53	
	公厕	m ²	50.00	
	地下车库地上部分	m ²	45.00	
	大门	m ²	30.00	
2.2	地下建筑	m ²	29437.74	地下 1 层
其中	地下车库	m ²	20205.71	含地下人防 4402.03 m ²
	地下储藏室	m ²	9232.03	
3	建筑占地面积	m ²	5644.68	
4	道路硬化面积	m ²	16192	
5	绿地面积	m ²	12412	
6	容积率	—	2.14	
7	建筑密度	%	16.48%	
8	绿地率	%	36.24%	
9	总居住户数	户	650	
10	总居住人数	人	2275	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	机动车停车位	个	1175	
12.1	地上停车位	个	355	
12.2	地下停车位	个	820	
13	非机动车停车位	个	1750	
13.1	地上非机动车停车位	个	1750	
13.2	地下非机动车停车位	个	0	

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。2014 年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和棚户区改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

为贯彻国家城镇化及棚户区改造部署，中共河南省委《关于科学推进新型城镇化的指导意见》（豫发〔2014〕1 号）指出科学推进新型城镇化是实现中原崛起、河南振兴、富民强省的必然选择；《河南新型城镇化规划（2014-2020）》指出到 2020 年，农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、农村富余劳动力向城镇转移成效显著，城市内部二元结构逐步得到破除，常住人口城镇化率达到 56%左右，全面完成现有 253 万户棚户区和城中村改造，其中城市棚户区 85 万户、城中村 168 万户。

同年，河南省人民政府发布了《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号），指出要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。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。

2.2 项目的提出

本项目棚户区改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于清丰县城市形象的提升。随着濮阳市城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及清丰县各级人民政府关于棚户区改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对前游子庄村进行开发改造。

2015 年河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅、国家开发银行股份有限公司河南省分行联合发布的《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10 号）要求，该文件的发布，为本项目的改造安路带来了巨大的发展契机和合适的融资平台。根据清丰县 2018 年棚户区改造规划，本项目符合该文件支持的棚户区改造项目，且该项目列入 2018 至 2020 年河南省棚改计划，从三年（2018-2020）棚改规划项目中优先实施。

为了贯彻落实国家、河南省及清丰县各级人民政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善项目周边居民居住环境和生活水平，同时推动清丰县棚户区改造步伐，不断提高清丰县的经济发展水平，清丰县住房

和城乡建设局提出了本项目的建设。项目的建设必将推动清丰县城市建设的快速发展，为清丰县经济发展增砖添瓦。

2.3 社会效益

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

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

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

3、项目建设有利于进一步改善清丰县城面貌，完善城市整体

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

4、改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。

5、优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

综上所述，本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会效益，为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.4 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，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。棚户区改造也能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

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。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，包括清丰县前游子庄城中村改造项目的建筑工程、征地拆迁工程、安装以及外部配套工程和相关其他费用。

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》（资经〔1998〕11号）；
3. 《河南省建筑和装饰工程综合基价》（2008）；
4. 《濮阳市建设工程材料基准价格信息》；
5. 河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价》的通知（豫政〔2013〕11号）；
6. 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（濮郑文〔2014〕69号）；
7. 类似工程造价指标。

3.3 投资估算

项目总投资 37,462.37 万元，其中：工程费用 29,192.09 万元，第二部分其他费用 5,495.29 万元（拆迁安置补偿费用 3,497.48 万元，其他费用 1,997.81 万元），基本预备费 2,774.99 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	金额	占比
一	第一部分工程费用	29192.09	77.92%

序号	项目名称	金额	占比
1	主体建设费用	25016.89	66.78%
1.1	住宅	16560	44.20%
1.2	配套设施	284.65	0.76%
1.2.1	商业	0	0.00%
1.2.2	物理管理用房	124.03	0.33%
1.2.3	社区服务用房	67.2	0.18%
1.2.4	配电室	69.62	0.19%
1.2.5	公厕	10	0.03%
1.2.6	地下车库地上部分	8.1	0.02%
1.2.7	大门（门卫房）	5.7	0.02%
1.3	地下建筑	8172.24	21.81%
1.3.1	地下车库	4741.1	12.66%
1.3.2	地下人防	1584.73	4.23%
1.3.3	地下储藏室	1846.41	4.93%
2	设备购置	440	1.17%
2.1	电梯	440	1.17%
3	辅助工程	3735.2	9.97%
3.1	道路及硬化	420.99	1.12%
3.2	绿化	148.94	0.40%
3.3	大门及围墙	40	0.11%
3.4	基础设施	3125.27	8.34%
3.4.1	给水工程	359.82	0.96%
3.4.2	排水工程	565.43	1.51%
3.4.3	电力工程	1130.85	3.02%
3.4.4	燃气工程	328.98	0.88%
3.4.5	热力工程	359.82	0.96%
3.4.6	消防工程	257.01	0.69%
3.4.7	弱电工程	123.37	0.33%
二	第二部分其他费用	5495.29	14.67%
1	拆迁安置补偿费	3497.48	9.34%
2	建设单位管理费	331.92	0.89%
3	工程监理费	332	0.89%
4	建设项目前期工作咨询费	28	0.07%

序号	项目名称	金额	占比
5	水土保持编制费	10	0.03%
6	工程勘察费	233.54	0.62%
7	工程设计费	601	1.60%
8	环境影响评价费用	3	0.01%
9	招标代理服务费	50	0.13%
10	施工图预算编制费	12.8	0.03%
11	施工图审查费	30.05	0.08%
12	劳动安全卫生评审费	29.19	0.08%
13	城市基础设施配套费	336.3	0.90%
13.1	安置房	324	0.86%
13.2	非安置房	12.3	0.03%
	第一、二部分费用合计	34687.38	92.59%
三	基本预备费	2774.99	7.41%
	合计	37462.37	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

本项目总投资 37,462.37 万元，其中：财政资金安排 10,462.37 万元，申请专项债券资金 27,000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2. 项目投资计划

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	2025 年 5-12	2026 年 1-12 月	2027 年 1-4 月	合计
1	财政资金	1,220.00	6,000.00	3,242.37	10,462.37

序号	项目	2022 年 5-12	2023 年 1-12 月	2024 年 1-4 月	合计
2	专项债资金	27,000.00			27,000.00
合计		28,220.00	6,000.00	3,242.37	37,462.37

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 27,000.00 万元。其中, 2025

年计划使用 27,000.00 万元，本次申请使用 20,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 27,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	应付本息
第 1 年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 3 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 4 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 5 年	27,000.00		27,000.00		4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		27,000.00	27,000.00			6,075.00	33,075.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 2 年，假设可出让居住建设用地面积按照收益期第 1 年出让 40%，第 2 年出让 60%。

2.项目运营模式

清丰县前游子庄城中村改造项目债券资金申请单位为清丰县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为清丰县住房和城乡建设局并负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，清丰县住房和城乡建设局根据项目施工进度向清丰县财政局申请资金使用，审批通过后，由清丰县财政局将对应金额的债券资金拨付至清丰县住房和城乡建设局，再由清丰县住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，清丰县财政局负责督促清丰县住房和城乡建设局将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

本项目运营收入为可出让土地的出让收入。

(1) 出让收入

①拟出让面积

根据项目区规划情况，本项目拆迁完成后可出让土地为 330 亩

(均为居住建设用地)。

②出让价格

清丰县国土资源局成交的项目区域 5 公里以内居住用地成交价格如下：

项目周边居住用地出让价格一览表

宗地编号	地块位置	土地性质	土地面积 (亩)	出让年限 (年)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)
清地 2020-C-60	清丰县安康路北侧、诚睦路东侧	城镇住宅—普通商品住房用地	73.22	70	13890	189.69
清地 2021-C-24	清丰县诚睦路西侧、新民路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	67.67	70	11504.108	170.00
清地 2021-C-66	县诚睦路西侧、江滨路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	41.45	70	7045.6883	170.00

根据清丰县土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 180.00 万元/亩。

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让收入*3%。

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

(2) 农业开发基金：土地出让面积×25 元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49 号，清丰县周边土地出让平均纯收益标准按

照第十三等别，标准为 25 元/平方米。

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

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2%。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让收入*3%

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

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

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕

94号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取;

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

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

5.净收益分析

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

金额单位:人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	合计
一	营业收入	24,420.00	38,461.50	62,881.50
1	土地出让收入	24,420.00	38,461.50	62,881.50
1.1	出让价格(万元/亩)	185.00	194.25	
	数量(亩)	132.00	198.00	330.00
二	出让基金及费用(万元)	2,019.60	3,175.93	5,195.53
1	上缴省财政费用(土地出让收入的3%)	732.60	1,153.85	1,886.45
2	农业土地开发资金(25元/平方米*30%)	66.00	99.00	165.00
3	国有土地收益基金(土地出让收入的2%)	488.40	769.23	1,257.63
4	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	732.60	1,153.85	1,886.45
三	土地开发成本(土地出让收入的2%)	488.40	769.23	1,257.63
四	土地出让收益	21,912.00	34,516.34	56,428.34
五	土地收益提取各类资金	4,382.40	6,903.26	11,285.66

序号	项目	第 4 年	第 5 年	合计
1	教育资金（土地出让收益的 10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
2	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
六	土地出让净收益	18,018.00	28,382.31	46,400.31

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	62,881.50				24,420.00	38,461.50
经营活动支出（含税费）	16,481.19				6,402.00	10,079.19
经营活动产生的现金净额	46,400.31		-	-	18,018.00	28,382.31
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	37,462.37	28,220.00	6,000.00	3,242.37		
投资活动产生的现金净额	37,462.37	28,220.00	6,000.00	3,242.37		
三、筹资活动产生的现金						
财政资金	10,462.37	1,220.00	6,000.00	3,242.37		
债券资金	27,000.00	27,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	27,000.00		-			27,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	2,430.00				1,215.00	1,215.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	11,274.74	28,220.00	9,242.37	3,242.37	-1,215.00	28,215.00
四、净现金流量	16,970.31			-	16,803.00	167.31
五、累计现金流量	16,970.31		-	-	16,803.00	16,970.31

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 46,400.31 万元；计算的本

息覆盖倍数为 1.40。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,215.00	1,215.00	
第 2 年		1,215.00	1,215.00	
第 3 年		1,215.00	1,215.00	
第 4 年		1,215.00	1,215.00	18,018.00
第 5 年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	28,382.31
合计	27,000.00	6,075.00	33,075.00	46,400.31
本息覆盖倍数	1.40			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在清丰县前游子庄城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 46,400.31 万元，应付债券本金及利息合计 33,075.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.40 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
债券本息合计	33,075.00	33,075.00	33,075.00	34,728.75
项目收益	46,400.31	43,256.24	45,576.25	46,400.31
覆盖倍数	1.40	1.31	1.38	1.34

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

本项目拟申请债券资金总额 27,000.00 万元用于项目建设，期限 5 年。项目单位为清丰县住房和城乡建设局，项目主管部门为清丰县住房和城乡建设局。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得项目土地用途与建设内容是否匹配等、环评等手续，项目成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

商丘市城乡一体化示范区和悦新城 (二期)西地块棚户区改造工程 实施方案



日期：二〇二一年二月

目 录

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

5.2 经营现金流入	13
5.3 项目本息覆盖倍数	17
5.4 结论	18
第六章 风险分析	19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	20
第七章事前绩效评估	21
7.1 评估方法	21
7.2 评估内容	22
7.3 评估结论	22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程。

1.2 项目单位

商丘云新城市建设发展有限公司。

1.3 项目性质

有一定收益的公益项目。

1.4 建设地点

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

1.5 建设规模及内容

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

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

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

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

1.6 建设期

项目建设期 24 个月，实际开工日期 2020 年 11 月，由于环境等多因素影响导致项目延迟完工，预计完工日期 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

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

1.8 主要技术经济指标

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

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

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

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

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

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

2.1 社会效益

随着本项目棚户区改造项目的实施，将会给商丘市带来重大社会效益。

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

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

通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

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

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

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

2.2 经济效益

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

根据调查，当地的居民对拆迁安置非常支持，他们普遍认为商丘市

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

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

2.3 公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算内容包括建筑工程费、工程建设及其他费、基本预备费等。

3.2 估算说明

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

2.工程建设其它费用取费标准如下：

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

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

（3）工程勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

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

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

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

(7) 施工图预算编制费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文规定计入；

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

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

(10) 安全评估收费按国家相关标准收取。

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

3.3 投资估算

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

3.4 资金筹措计划

(1) 资金筹措计划

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

本项目计划申请使用债券资金总额 91,700.00 万元，该项目共发行债券资金 38,700.00 万元，其中：2021 年发行 6,700.00 万元（21 年发行 13,550.00 万元，23 年 5 月从该项目调减 6,850.00 万元用于其他项目，调整后该项目债券资金合计 6,700.00 万元）；2022 年发行 17,000.00 万元（22

年发行 26,500.00 万元, 2023 年 5 月从该项目调减 9,500.00 万元用于其他项目, 调整后该项目债券资金合计 17,000.00 万元); 2023 年发行专项债券 0 万元, 2024 年发行专项债券 15,000.00 万元; 2025 年计划申请使用债券资金总额 53,000.00 万元, 已使用债券资金 14,750.00 万元, 本次申请使用债券资金 37,500.00 万元。

(2) 项目投资计划

根据计划建设进度资金需求, 资金到位计划如下:

金额单位: 万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	6,700.00	12,958.00
2022 年	17,000.00	5,000.00
2024 年	15,000.00	2,000.00
2025 年	53,000.00	3,000.00
合计	91,700.00	22,958.00

3.5 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额91,700.00万元, 该项目共发行债券资金38,700.00万元, 其中: 2021年发行6,700.00万元(21年发行13,550.00万元, 23年5月从该项目调减6,850.00万元用于其他项目, 调整后该项目债券资金合计6,700.00万元); 2022年发行17,000.00万元(22年发行26,500.00万元, 2023年5月从该项目调减9,500.00万元用于其他项目, 调

整后该项目债券资金合计17,000.00万元)；2023年发行专项债券0万元，2024年发行专项债券15,000.00万元；2025年计划申请使用债券资金总额53,000.00万元，已使用债券资金14,750.00万元，本次申请使用债券资金37,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项

目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初 本金余 额	当期新 增本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年		6,700.00		6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 2 年	6,700.00	17,000.00		23,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 3 年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 4 年	23,700.00	15,000.00		38,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 5 年	38,700.00	53,000.00	6,700.00	85,000.00	4.50%	1,741.50	8,441.50
第 6 年	85,000.00		17,000.00	68,000.00	4.50%	3,060.00	20,825.00
第 7 年	68,000.00			68,000.00	4.50%	3,060.00	3,060.00
第 8 年	68,000.00		15,000.00	53,000.00	4.50%	3,060.00	18,060.00
第 9 年	53,000.00		53,000.00		4.50%	2,385.00	55,385.00
合计		91,700.00	91,700.00			17,572.50	109,272.50

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

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

2.项目收入预测

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

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

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

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

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

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

3.政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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

(3) 农业土地开发资金：土地出让面积×35.00元/平方米*30.00%

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

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

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

(4) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24.00元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等

别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24.00元/平方米。

(5) 土地出让业务费：按照土地出让收入的 2.00%计提。

(6) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

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

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

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

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

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

4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

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

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为142,827.67万元，计算的本息覆盖倍数为1.31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		301.50	301.50	
第 2 年		1,066.50	1,066.50	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 3 年		1,066.50	1,066.50	
第 4 年		1,066.50	1,066.50	142,827.67
第 5 年	6,700.00	1,741.50	8,441.50	
第 6 年	17,000.00	3,825.00	20,825.00	
第 7 年		3,060.00	3,060.00	
第 8 年	15,000.00	3,060.00	18,060.00	
第 9 年	53,000.00	2,385.00	55,385.00	
合计	91,700.00	17,572.50	109,272.50	142,827.67
本息覆盖倍数	1.31			

5.4 结论

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 109,272.50 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

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

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

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 评估方法

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

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

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

估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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”。