

荥阳市健康园区豫龙镇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

申报单位：荥阳市豫龙镇人民政府

项目主管：荥阳市豫龙镇人民政府

财政部门：荥阳市财政局

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	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	16
3.1 社会效益分析	16
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	19
第四章项目投资估算及资金筹措方案	19
4.1 投资估算编制依据及原则	19
4.2 估算范围	20
4.3 投资估算	20
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	26
4.8 项目资金保障措施	26
第五章项目专项债券融资方案	27
5.1 编制依据	27
5.2 债券申请使用计划	29
5.3 发行场所	29
5.4 品种和数量	29
5.5 时间安排	30
5.6 上市安排	30

5.7 兑付安排	30
5.8 发行款缴纳	30
5.9 专项债券投资者保护措施	30
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	31
6.1 预期收入	31
6.2 预期成本	34
(1) 财务费用	34
(2) 土地出让成本	36
(3) 总成本	37
6.3 相关税费	38
6.4 项目损益	38
6.5 项目收益	39
(2) 偿债计划	39
(1) 本息覆盖倍数	39
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	40
6.6 资金测算平衡分析	41
6.7 其他事项说明	43
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	44
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	44
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	44
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	45
第八章还款保障情况	46
8.1 还款责任及保障	46
8.2 项目资产管理	46
8.3 项目收入管理	46
8.4 资金管理方案	47
第九章项目资产管理方案	48
9.1 资产类型、数量、预估价值	48
9.2 资产权益归属及资产持有单位	49
9.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例	49
第十章信息披露计划	50
第十一章事前绩效评估情况	50

摘要

荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目（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。

本项目于 2018 年 1 月开工，项目总投资为 347520.00 万元，其中资本金 87520.00 万元，占总投资的 25.18%，计划发行专项债券融资 260000.00 万元，占总投资的 74.82%。本项目计划申请使用债券资金总额 260000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 49080.00 万元，2024 年使用债券资金 4000.00 万元，2026 年 2 月份使用债券资金 15300.00 万元，本次申请使用 17900.00 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 639111.50 万元，全部为政府性基金收入。

本项目全部 260000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 389372.86 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

(1) 主管部门

荥阳市豫龙镇人民政府为本项目主管部门。

(2) 项目业主

荥阳市豫龙镇人民政府为本项目业主。

表 1

统一社会信用代码	1141018200529161XN
机构名称	荥阳市豫龙镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	河南省荥阳市豫龙镇郑上路 283 号
负责人	陈向辉
赋码机关	荥阳市机构编制委员会办公室

荥阳市豫龙镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目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。

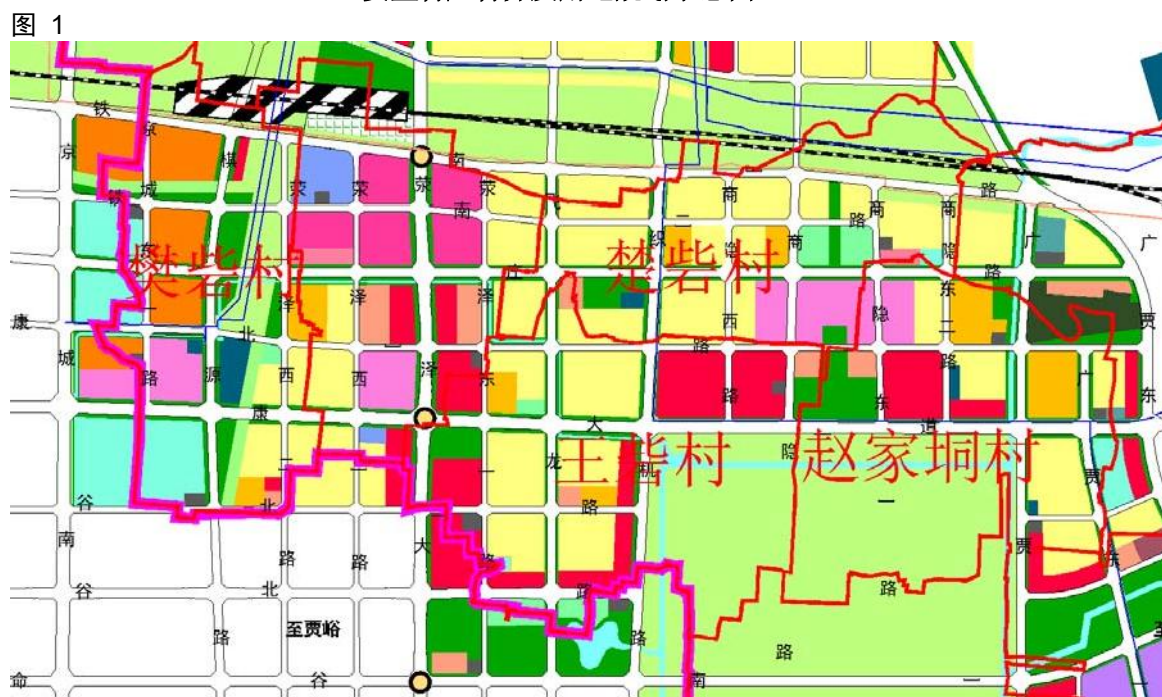
1.4 建设地点

项目建设地点位于河南省荥阳市。

本项目属于原地安置，安置区东至商隐西路，西至飞龙路，南至兴国大道，北至高铁南一路。规划总占地面积为 232384.02 m²（约合 348.57 亩）。

本项目征收范围位于健康园区范围内的楚砦村、王砦村、樊寨村、赵家垌村等 4 个村庄。涉及征收 1828 户，征收房屋建筑面积约 270544.00 m²，全部为住宅。征收区域占地面积 10553.00 亩，土地性质为二类住宅用地 1788.09 亩，商业用地 834.30 亩，其它用地 7929.81 亩。

安置村庄村界及用地规划示意图



1.5 建设规模及内容

(1) 建设规模

本项目建设主要为安置豫龙镇楚砦村、王砦村、樊寨村和赵家垌村居民，项目拆迁共涉及 4 个村庄，总占地面积 10553.00 亩，本项目属于原地安置，项目总占地面积 30.361 公顷（约合 303610.00m²，455.41 亩）。总建筑面积 865658.12m²，其中：地

上面积 679827.98m²，地下面积 185830.14m²（含地下室 52595.74m²，地下车库 133234.40m²）。

（2）建设内容

主要建设内容：高层安置楼 37 栋(楚砦、王砦、樊寨、赵家垌 4 个村、4750 套安置房)，配套建设社区公共服务用房 6 栋、社区服务中心 1 栋、幼儿园 2 所、菜市场 1 栋、机动车停车位 5247 个、非机动车停车位 10988 个，配套建设市政道路 4 条共计 3238.306m（高铁南二路（飞龙路-商隐路）1138.076m、飞龙路（高铁南一路-兴国大道）479.303m、商隐西路（高铁南一路-兴国大道）459.584m、兴国大道（飞龙路-商隐路）1161.343m），以及相应的设备采购安装、配套设施建设等。

1.6 建设期

本项目于 2018 年 1 月开工，计划于 2026 年 12 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 347520.00 万元，其中，工程费用 252128.16 万元，占 72.55%；工程建设其他费用 49998.21 万元，占 14.39%；预备费 24193.63 万元，占 6.96%；建设期债券利息 6209.60 万元，占 1.79%；铺底流动资金 14990.40，占 4.31%。

1.8 主管部门责任

本项目主管部门为荥阳市豫龙镇人民政府。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

本项目主管部门为荥阳市豫龙镇人民政府。

本项目债券资金申请单位为荥阳市豫龙镇人民政府，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荥阳市豫龙镇人民政府。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。

本项目拟改造的楚砦村、王砦村、樊寨村、赵家垌村位于荥阳市，其存在给社会管理带来很多矛盾和问题，不利于城市化发展的需要，也影响了城市房地产和物业价值。因此，对其的改造将有力的促进城市合理有序的发展，加快荥阳市城市化进程。

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，可大大缓解了豫龙镇居民居住条件“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，可以加快荥阳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。本项目将遵照荥阳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，为荥阳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，项目建设可以提升荥阳对外开放、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，是推动荥阳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) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号）；
- (4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- (5) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- (6) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

(7) 《荥阳市建设工程材料基准价格信息》；

(8) 建筑、安装定额根据荥阳市造价信息及周边同类工程造价情况，并进行适当调整。

4.2 估算范围

本项目建设投资估算范围为荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目工程费用、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 347520.00 万元，其中，工程费用 252128.16 万元，占 72.55%；工程建设其他费用 49998.21 万元，占 14.39%；预备费 24193.63 万元，占 6.96%；建设期债券利息 6209.60 万元，占 1.79%；铺底流动资金 14990.40 万元，占比 4.31%。

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	326320.00	93.90%
1	工程费用	252128.16	72.55%
2	工程建设其他费用	49998.21	14.39%
3	预备费	24193.63	6.96%
二	建设期利息	6209.6	1.79%
1	建设期债券利息	6209.6	1.79%
三	铺底流动资金	14990.4	4.31%
四	总投资	347520	100.00%

投资估算明细表

表格 3

建设项目名称：荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目							
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	
一、	工程费用						
1.1	住宅社区 A 地块	66540.56	11666.78	3874.17	794.38	82875.90	
1.2	住宅社区 B 地块	39148.45	6830.76	2078.04	410.08	48467.32	
1.3	住宅社区 C 地块	64989.37	11256.12	3888.82	764.37	80898.68	
1.4	住宅社区 D 地块	24384.45	4234.48	1378.16	274.60	30271.70	
1.5	配套市政道路	9614.56	0.00	0.00	0.00	9614.56	
	工程费用小计	204677.39	33988.14	11219.20	2243.43	252128.16	
二、	工程建设其他费						
序号	费用科目						
1	土地费用					39072.00	
2	建设单位管理费					1570.46	
3	项目设计费					3475.84	

4	工程监理费					1929.42	
5	工程勘察费					1066.20	
6	项目前期工作咨询费					193.58	
7	环境影响评价费用					72.75	
8	节能评估费用					48.50	
9	工程造价咨询费					561.94	
10	工程保险费					877.64	
11	场地准备及临时设施费					929.88	
12	城市基础设施配套费					0.00	
13	外电引入费用					200.00	
	工程建设其他费小计					49998.21	
	第一、二部分费用合计					302126.37	
三、	预备费						
	基本预备费					24193.63	
	涨价预备费					0.00	
	预备费小计					24193.63	
四、	建设投资（一+二+三）					326320.00	

五、	建设期利息					6209.60	
六、	铺底流动资金					14990.40	
七、	建设项目总投资（四+五）					347520.00	

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 347520.00 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 87520.00 万元，占总投资的 25.18%。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 260000.00 万元，占项目资金筹措总额的 74.82%。

根据资金使用计划，本项目 2023 年已申请使用专项债券 49080.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年已申请使用专项债券 4000.00 万元，债券期限为 7 年；2026 年计划申请使用专项债券 206920.00 万元，债券期限为 7 年。

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 2018 年已投资 613.00 万元，2019 年已投资 758.00 万元，2020 年已投资 19214.00 万元，2021 年已投资 704.00 万元，2022 年计划投资 90614.00 万元，2023 年计划投资 55993.00 万元，

2024 年计划投资 8466.00 万元，2025 年计划投资 6000.00 万元，2026 年计划投资 250158.00 万元。

本项目资本金 87520.00 万元，其中 6209.60 万元用于支付建设期债券利息，66320.00 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

表格 4

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	总投资	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00
1	建设投资	326320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	233044.40
2	建设期债券利息	6209.60					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20
3	铺底流动资金	14990.40					0.00	0.00	0.00	0.00	14990.40
二	资金筹措	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00
1	发行债券	260000.00					0.00	49080.00	4000.00	0.00	206920.00
2	资本金	87520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	4466.00	6000.00	43238.00
2.1	用于项目建设投资	66320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	2502.80	3876.80	26124.40
2.2	用于建设期债券利息	6209.60					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20
2.3	铺底流动资金	14990.40									14990.40

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。

本项目已取得荥阳市发展和改革委员会关于《荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批[2022]88号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第410182202200017）。

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。

《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	49080.00	7 年期
2024 年	4000.00	7 年期
2026 年	206920.00	7 年期
合计	260000.00	

本项目 2023 年计划使用专项债券 49080.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 4000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 206920.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 260000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 49080.00 万元，2024 年使用债券资金 4000.00 万元，2026 年 2 月份使用债券资金 15300.00 万元，本次申请使用 17900.00 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 639111.50 万元，全部为政府性基金收入。

(1) 收入分析

本项目征拆后腾出可出让土地 2623.19 亩，土地性质为二类住宅用地 1788.89 亩，商业 834.30 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入荥阳市土地市场，荥阳市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据荥阳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，荥阳市豫龙镇周边地区近三年住宅用地出让情况如下表：

荥阳市豫龙镇周边地区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）
1	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	36124.75	住宅用地	70	11480.00	211.86
2	泽众路与三公路交叉口东北侧	47858.44	住宅用地	70	20190.00	281.24
3	荥运路与三公路交叉口东南侧	43856.23	住宅用地	70	18515.00	281.45
4	惠民路与索河路交叉口东北侧	21813.5	住宅用地	70	10580.00	323.34
5	荷苑路与规划六路交叉口西南侧	38464.15	住宅用地	70	14830.00	257.03
6	荥泽大道与泽众路交叉口西北侧	39654.71	住宅用地	70	16820.00	282.77
7	棋源路与兴国大道交叉口西南角	41998.73	住宅用地	70	18200.00	288.89

根据上表，荥阳市豫龙镇周边地区近三年住宅用地平均出让价格为 275.23 万元，本项目住宅用地 1788.89 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 250 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

根据荥阳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，荥阳市豫龙镇周边地区近三年商业用地出让情况如下表：

荥阳市豫龙镇周边地区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）
1	中原西路与织机南路交叉口东南侧	2861.90	商业用地	40	4737.00	1103.45
2	上河路与中原路辅道交叉口东北侧	19556.59	商业用地	40	7135.00	243.22
3	棋源路与郑上路交叉口东北侧	59913.03	商业用地	40	22920.00	255.03
4	棋源路与郑上路交叉口东北侧	69573.88	商业用地	40	29900.00	286.50
5	荥泽路与三公路交叉口东南侧	15879.06	商业用地	40	11974.00	502.71

根据上表，剔除序号 1 和序号 5 两个异常值，荥阳市豫龙镇周边地区近三年商业用地平均出让价格为 261.59 万元，本项目商业用地 834.30 亩，谨慎保守测算，商业用地出让价格按 230 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 639111.50 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	总收入(万元)	639111.50	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91289.30
2	住宅用地出让收入(万元)	447222.50	63890.00	63890.00	63890.00	63890.00	63890.00	63890.00	63882.50
	面积(亩)	1788.89	255.56	255.56	255.56	255.56	255.56	255.56	255.53
	单价(万元/亩)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
3	商业用地出让收入(万元)	191889.00	27413.70	27413.70	27413.70	27413.70	27413.70	27413.70	27406.80
	面积(亩)	834.30	119.19	119.19	119.19	119.19	119.19	119.19	119.16
	单价(万元/亩)		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 260000.00 万元，其中 2023 年已申请使用债券 49080.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 4000.00 万元，债券期限为 7 年；2026 年拟申请使用债券 206920.00 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 72800.00 万元，其中，计入建设期利息 6209.60 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 66590.40 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表格 10

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	2033年
1	年初债券融资本金累计		0	49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920

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	2033年
2	本年新增债券融资	260000	49080	4000	0	206920							
3	应计债券利息	72800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
3.1	建设期利息	6209.6	0	1963.2	2123.2	2123.2							
3.2	财务费用	66590.4					10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
4	本年债券还本付息	332800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	59480	12436.8	8276.8	215196.8
4.1	债券还本	260000	0	0		0	0	0		49080	4000	0	206920
4.2	债券付息	72800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
5	年末债券融资本金累计		49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920

(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

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，荥阳市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。

6) 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）*10%

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

7) 农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让总价款-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）*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 249738.64 万元，其中财务费用即利息支出合计为 66590.40 万元，土地出让计提的各项基金合计为 183148.24 万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表格 11

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	土地出让金省集中部分	19173.34	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2738.68
2	国有土地收益基金	12782.21	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1825.79
3	保障性住房建设资金	19173.34	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2738.68
4	土地出让业务费	12782.21	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1825.79
5	农业土地开发资金	5246.38	749.50	749.50	749.50	749.50	749.50	749.50	749.38
6	教育资金	56995.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8141.10
7	农田水利建设资金	56995.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8141.10
8	土地出让计提的各项基金	183148.24	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26160.52
9	财务费用	66590.40	10400.00	10400.00	10400.00	10400.00	8436.80	8276.80	8276.80
10	总成本费用	249738.64	36564.62	36564.62	36564.62	36564.62	34601.42	34441.42	34437.32

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 389372.86 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表格 12

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	639111.5	91303.7	91303.7	91303.7	91303.7	91303.7	91303.7	91289.3
2	税金及附加	0							
3	总成本费用	249738.64	36564.62	36564.62	36564.62	36564.62	34601.42	34441.42	34437.32
4	补贴收入	0							
5	利润总额	389372.86	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
6	弥补以前年度亏损	0							
7	应纳税所得额	389372.86	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
8	所得税	0							
9	净利润	389372.86	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
10	息税折旧摊销前利润	449809.66	56862.28	65139.08	65139.08	65139.08	67102.28	65299.08	65128.78

6.5 项目收益

(2) 偿债计划

2023年已申请使用债券49080.00万元，债券期限为7年；2024年拟申请使用债券4000.00万元，债券期限为7年；2026年拟申请使用债券206920.00万元，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 15

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	2033年
1	年初债券融资本金累计		0	49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920
2	本年新增债券融资	260000	49080	4000	0	206920	0	0	0	0	0	0	0
3	本年债券还本付息	332800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	59480	12436.8	8276.8	215196.8
3.1	债券还本	260000	0	0		0	0	0	0	49080	4000	0	206920
3.2	债券付息	72800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
4	年末债券融资本金累计		49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920

(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449809.66万元。本息覆盖倍数为1.35倍。

项目收益表

表格 13

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	91303.70	26164.62	56862.28
2028 年	91303.70	26164.62	65139.08
2029 年	91303.70	26164.62	65139.08
2030 年	91303.70	26164.62	65139.08
2031 年	91303.70	26164.62	67102.28
2032 年	91303.70	26164.62	65299.08
2033 年	91289.30	26160.52	65128.78
合计	639111.50	183148.24	449809.66
本息合计	332800.00		
本息覆盖倍数	1.35		

(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 16

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	404828.69	427319.18	449809.66	472300.14	494790.63
债券还本付息额（万元）	332800.00	332800.00	332800.00	332800.00	332800.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.22	1.28	1.35	1.42	1.49

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.28 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.22 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 986631.50 万元，累计资金流出 597258.64 万元，累计现金结余 389372.86 万元。本项目全部 260000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 389372.86 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表格 17

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	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)	455963.26										65139.08	65139.08	65139.08	65139.08	65139.08	65139.08	65128.78
1.1	现金流入	639111.50										91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91289.30
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	639111.50										91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91289.30
1.2	现金流出	183148.24										26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26160.52
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																

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.2.6	土地出让计提的各项基金	183148.24										26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26160.52
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-341310.40	-613.00	-758.00	-19214.00	-704.00	-5614.00	-55993.00	-6502.80	-3876.80	-248034.80	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	341310.40	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	248034.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	326320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	233044.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	14990.40					0.00	0.00			14990.40							
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	274720.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	248034.80	-10400.00	-10400.00	-10400.00	-10400.00	-8436.80	-8276.80	-8276.80
3.1	现金流入	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	87520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	4466.00	6000.00	43238.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	260000.00					0.00	49080.00	4000.00	0.00	206920.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	72800.00					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20	10400.00	10400.00	10400.00	10400.00	8436.80	8276.80	8276.80
3.2.1	债券利息支付	72800.00					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20	10400.00	10400.00	10400.00	10400.00	8436.80	8276.80	8276.80
3.2.2	债券发行费用	0.00																
3.2.3	偿还债券本金	0.00																
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)	389372.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
5	累计盈余资金						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54739.08	109478.16	164217.24	218956.32	275658.60	332520.88	389372.86

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**荥阳市豫龙镇人民政府**。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。

第九章项目资产管理方案

9.1 资产类型、数量、预估价值

(1) 资产类型及数量

本项目形成的资产类型包括固定资产，包括：

高层安置楼 37 栋(楚砦、王砦、樊寨、赵家垌 4 个村、4750 套安置房)，配套建设社区公共服务用房 6 栋、社区服务中心 1 栋、幼儿园 2 所、菜市场 1 栋、机动车停车位 5247 个、非机动车停车位 10988 个，配套建设市政道路 4 条共计 3238.306m（高铁南二路（飞龙路-商隐路）1138.076m、飞龙路（高铁南一路-兴国大道）479.303m、商隐西路（高铁南一路-兴国大道）459.584m、兴国大道（飞龙路-商隐路）1161.343m），以及相应的设备采购安装、配套设施建设等。

(2) 预估价值

项目资产预估值为 347520.00 万元，其中中工程费用 252128.16 万元，工程建设其他费用 49998.21 万元，预备费 24193.63 万元，建设期债券利息 6209.60 万元。项目形成资产的

预估价值主要基于工程费用及相关建设成本。

9.2 资产权益归属及资产持有单位

（1）资产权益归属

资产权益人：所有专项债券资金形成的资产权益归荥阳市豫龙镇人民政府所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位荥阳市豫龙镇人民政府作为资产持有单位，直接支配专项债形成资产，具体职责包括：

1. 负责资产产权登记、会计核算及台账管理；
2. 承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
3. 定期向本级财政部门、项目主管部门报告资产使用状况及收益情况；
4. 确保资产安全完整，未经批准不得抵押、转让或处置。

9.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例

（1）资产收入项目及收支安排

项目收入为政府性基金收入，政府性基金收入为土地出让收入。

（2）收支安排

本项目预计可实现总收入 639111.50 万元，全部为政府性基金收入。

项目经营期内，土地出让计提的各项基金合计为 183148.24 万元。

项目运营期内预计可实现净收益 449809.66 万元，优先用于偿还专项债券本息。

（3）上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，故经营期内收入扣除经营成本后的运营净收益 100%上缴荥阳市财政局，荥阳市财政局统筹用于偿还专项债券本息。

第十章信息披露计划

按照财政部《地方政府债券信息公开平台管理办法》（财预〔2021〕5号）规定，发行棚改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。

第十一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”。

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
3.4 专项债券形成资产情况.....	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	31
5.4 总体评价结果	31
第六章 风险分析	32
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	32
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	32
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	33
第七章 事前绩效评估	35
7.1 事前绩效评估方法	35
7.2 事前绩效评估内容	36
7.3 事前绩效评估结论	36

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	m ²
2	总建筑面积		217,578.11	m ²
3	地上建筑面积		184,388.23	m ²
4	1	住宅	165,959.41	m ²
5	2	配套	9,219.41	m ²
6	2.1	物业管理用房	1,249.41	m ²
7	2.2	社区服务中心	1,300.00	m ²
8	2.3	社区卫生服务站	300.00	m ²
9	2.4	社区综合服务用房	980.00	m ²
10	2.5	养老服务设施	760.00	m ²
11	2.6	幼儿园	4,350.00	m ²
12	2.7	开闭所	120.00	m ²
13	2.8	门卫	160.00	m ²
14	3	沿街底商	9,209.41	m ²
15	地下建筑面积		33,189.88	m ²
16	建筑占地面积		18,068.19	m ²
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	10,000.00	6,000.00	40,000.00	56,000.00	58.21%
合计	20,202.62	21,000.00	55,000.00	96,202.62	100.00%
占比	21.00%	21.83%	57.17%	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				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	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				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	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	m ²	18,533.33
1.2.2	景观绿化工程	389.20			389.20	m ²	32,433.33
1.2.3	广场及区域硬化工程	291.90			291.90	m ²	13,900.00
1.2.4	给水工程		331.28			m ²	60,233.33
1.2.5	消防给水及雨水		210.82			m ²	60,233.33
1.2.6	污水排水管网工程		662.57			m ²	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			m ²	92,666.67
1.2.10	小区消防工程		509.67		509.67	m ²	92,666.67
1.2.11	安防及弱电系统		463.33		463.33	m ²	92,666.67
1.2.12	其他室外工程		278.00		278.00	m ²	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/m ²	225,000.00
	搬迁费及奖金			2,445.48	2,445.48	元/m ²	225,000.00

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	其他费用	合计	单位	数量
	货币安置			9,446.50	9,446.50	元/m ²	59,040.60
	厂房货币安置			2,400.00	2,400.00	元/m ²	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。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目建成后形成的资产内容主要为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）。

经预估，项目建成后形成资产价值为 52,032.07 万元，项目资产权益归属于项目单位，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计现金流入 123,021.48 万元，其中：经营收入涉及共计 123,021.48 万元；现金流出 33,643.37 万元，其中：经营成本及相关税费 33,643.37 万元；现金净流入 89,378.11 万元。

本项目建成后项目经营收入扣除经营成本及相关税费后，上缴财政现金净收入占收入总额的比例为 72.65%。

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，2025 年 2 月发行债券资金 1,000.00 万元，2025 年 7 月发行债券资金 5,000.00 万元。2026 年 2 月发行债券资金 3,000.00 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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 2 年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第 3 年	16,000.00	40,000.00		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		10,000.00	46,000.00	4.00%	2,240.00	12,240.00
第 8 年	46,000.00		6,000.00	40,000.00	4.00%	1,840.00	7,840.00
第 9 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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，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
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各项内容：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑

类型	征收标准
	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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计

类型	征收标准
	《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：

https://xx.sydc.anjuke.com/sp-shou/yanjinxinxiang/

商铺出售 视频看房 全景看房 安选看房 3D看房

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-西门 | 空置中
商业街店铺 第2层
郑先生 个人房东
商业店铺 新房 临街

53m²
建筑面积

50万元
单价 9433.96元/m²

广告

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
李航 个人房东
临街门面 临街 上水 下水

90m²
建筑面积

43万元
单价 4777.78元/m²

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
康女士 个人房东
临街门面 新房 临街 上水 下水 外摆区

156m²
建筑面积

78万元
单价 5000元/m²

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 于律师 个人房东	12.6m ² 建筑面积	12万元 单价 9523.81元/m ²
	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 韩先生 个人房东	28m ² 建筑面积	15.6万元 单价 5571.43元/m ²
	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 先生 个人房东	30m ² 建筑面积	6.7万元 单价 2233.33元/m ²
	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) 张女士 个人房东	12m ² 建筑面积	10万元 单价 8333.33元/m ²

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	第 8 年	第 9 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						
偿还债券本金	56,000.00					10,000.00	6,000.00	40,000.00
支付债券利息	12,400.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,840.00	1,600.00
融资活动产生的现金净额	27,802.62	96,202.62	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-12,240.00	-7,840.00	-41,600.00
四、净现金流量	20,978.11		25,001.05	19,260.50	19,624.83	6,531.73	-7,840.00	-41,600.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
五、累计现金流量	20,978.11		25,001.05	44,261.55	63,886.38	70,418.11	62,578.11	20,978.11

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		400.00	400.00	
第 2 年		640.00	640.00	
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	10,000.00	2,240.00	12,240.00	18,771.73
第 8 年	6,000.00	1,840.00	7,840.00	
第 9 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	
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。

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）
棚户区改造建设项目
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	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 项目社会效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	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 投资估算表	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	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	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

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）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

本项目主管部门为封丘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封丘县王村乡人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县王村乡人民政府
统一社会信用代码	114107270055502983
机构性质	行政单位
住所	河南省封丘县王村乡贾王村
负责人	衡家庆
登记机关	中共封丘县委机构编制委员会办公室

封丘县王村乡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

本项目采用原地异地结合安置方式，项目安置地点位于世纪大道以南，北干道以北，大功路以西。具体详见下图（图中红色区域为拆迁范围，黄色区域为安置区地点）：



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：

- 1.住宅建筑面积 121,900.00 m²，共 16 栋，其中 6 层住 14 栋，9 层住宅楼 2 栋；
- 2.社区集中商业服务网点/商业，建筑面积 4,650.00 m²，主要为临街商业；
- 3.地下建筑面积 27,593.00 m²，地下 1 层，平时主要作为地下储藏室、地下机动车库和设备用房（战时兼作人防地下室）等；

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 m²，绿地面积 20,794.59 m²，建设机动车停车位 938 个（地上 178 个，地下 760 个），并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	类别	主要经济技术指标		
		单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	59,413.12	约 89.12 亩
2	总建筑面积	m ²	154,143.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	126,550.00	
2.1.1	住宅	m ²	121,900.00	共 16 栋，其中 6 层 1 栋，9 层 2 栋
2.1.2	配套商业	m ²	4,650.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	27,593.00	人防地下室 7593 m ²
3	建筑基底面积	m ²	17,230.00	
4	计容建筑面积	m ²	126,550.00	
5	建筑密度	%	29	
6	容积率	—	2.13	
7	绿地率	%	35	
8	道路及硬化面积	m ²	21,388.53	
9	绿化面积	m ²	20,794.59	
10	居住户数	户	938	
11	居住人口	人	3,283	
12	机动车停车位	个	938	含机动车充电桩 146 个
12.1	地上停车位	个	178	住宅 1.0 车位/户;商业 0.8 车位/百 m ²
12.2	地下停车位	个	760	
13	非机动停车位	个	1,900	含非机动车充电桩 938 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 9 月，预计完工时间 2027 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 74,450.11 万元。其中：财政预算资金 27,950.11 万元，专项债券资金 46,500.00 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	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年 1-9 月	合计	占比
财政预算资金	6,950.11	7,000.00	7,000.00	7,000.00	27,950.11	37.54%
专项债券资金	7,300.00	7,500.00	31,700.00		46,500.00	62.46%
合计	14,250.11	14,500.00	38,700.00	7,000.00	74,450.11	100.00%
占比	19.14%	19.48%	51.98%	9.40%	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；

本项目已取得封丘县发展和改革委员会《关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕196 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 年棚改计划。

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封丘县王村乡人民政府，主管部门为封丘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封丘县王村乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县王村乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县王村乡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，由封丘县王村乡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，由封丘县王村乡人民政府根据运营情况及时向封丘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

按照《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023年）》提出的要求：建成区规划区内，共有棚户区124个，已完成改造和在建41个，三年内启动26个；共有城中村77个，已完成和在建22个，三年内启动27个。由此可见棚户区（城中村）改造对新乡市未来城市发展有着十分重要的作用，做好棚户区（城中村）的改造和建设对提升全市城市形象和品位，加快城市建设和发展意义重大。

随着封丘县城市建设的不断发展，繁华的城区内的破烂不堪、杂乱无章的棚户区及城中村，与现代化都市的高楼大厦对比越来越明显，俨然已成为制约城市发展、影响城市美观、且名副其实的“城中村”，村民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。因此，急群众所急，想群众所想，尽快全面启动棚户区改造工作是当前形势下的迫切需要。

此次实施的封丘县王村乡前方庄、城关乡中孟村、西孟村三个城中村集体土地上房屋及附属物，征收范围占地面积1,020.75亩。区域内部城市形象较差，居民生活比较落后，现状主要以居民砖混、砖木住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌显得破旧凌乱，

品位低下，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

鉴于此，急群众所急，想群众所想，为尽快推动该区域改造，拉大城市框架，完善城市功能，提升城市品质，服务人民群众，封丘县王村乡人民政府提出本项目的建设。项目的建设必将推动封丘县城市建设的快速发展，为封丘县经济发展增砖添瓦。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省人民政府办公厅《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）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023）年》等政策文件要求。

2.3 社会效益

1.项目的建设能解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正

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

2.项目的建设能完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

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

3.项目的建设能够促进构建和谐社会

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，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。

2.4 经济效益

1.项目的建设能够推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。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。

2.项目的建设有利于增加社会就业，促进产业结构调整的需要

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 项目公益性

项目棚户区（城中村）改造关系到城市功能的完善和城市品位的提升。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，是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。

棚户区（城中村）改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后的面貌。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，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封丘靓丽的风景。

本项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境的需要，充分体现了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。因此，本项目具有一定的公益性。

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、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《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）；
- 2.《新乡市人民政府关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》（新政文〔2017〕173号）；
- 3.《投资项目可行性研究报告指南》（2002年）；
- 4.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 5.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6.住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）；
- 7.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 8.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 9.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 10.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）
- 11.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）
- 12.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 13.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 74,450.11 万元，其中：工程费用 42,157.67 万元，工程建设其他费 24,632.91 万元（含安置区土地费用 8,020.77 万元，征收补偿费用 15,436.71 万元，扣除征收补偿费和安置区土地费用的其他费用 1,175.43 万元），基本预备费 3,339.53 万元，建设期利息 4,320.00 万元。项目投资估算表如下：

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)				
		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	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
1	安置区建设费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
二	工程建设其他费用				24,632.91	24,632.91
1	征收补偿费				15,436.71	15,436.71
2	安置区土地费用				8,020.77	8,020.77
3	建设单位管理费				184.63	184.63
4	工程监理费				313.97	313.97
5	前期工作咨询费				32.89	32.89
6	工程勘察费				147.55	147.55
7	工程设计费				234.30	234.30
8	招标代理服务费				61.32	61.32
9	工程造价咨询服务费				116.46	116.46
10	场地准备及临时设施费				42.16	42.16
11	工程保险费				42.16	42.16
三	基本预备费					3,339.53
四	建设投资					70,130.11
五	建设期利息					4,320.00
六	项目总投资					74,450.11

其中，安置区建设投资估算表如下：

序号	项目名称	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
1	主体建筑	30,873.97	4,592.16			35,466.13
1.1	住宅	21,942.00	3,900.80			25,842.80
1.1.1	土建工程	21,942.00				21,942.00
1.1.2	安装工程		3,900.80			3,900.80
1.2	商业用房	930.00	139.50			1,069.50
1.2.1	土建工程	930.00				930.00
1.2.2	安装工程		139.50			139.50
1.3	地下建筑	8,001.97	551.86			8,553.83
1.3.1	土建工程	8,001.97				8,001.97
1.3.2	安装工程		551.86			551.86
2	设备设施		79.00	3,339.14		3,418.14
2.1	6层电梯		64.00	576.00		640.00
2.2	9层电梯		15.00	135.00		150.00
2.3	电力设备			1,541.43		1,541.43
2.4	其他设备			554.91		554.91
2.5	机动车充电桩			438.00		438.00
2.6	非机动车充电桩			93.80		93.80
3	室外工程	961.25	2,312.15			3,273.39
3.1	道路及硬化	534.71				534.71
3.2	绿化景观	249.54				249.54
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	117.00				117.00
3.5	室外辅助工程		2,312.15			2,312.15

备注：若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 46,500.00 万元。其中：2024 年度已发行债券资金 7,300.00 万元；2025 年度已发行债券资金 7,500.00 万元；2026 年度申请使用 31,700.00 万元，已发行 1,700.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目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		7,300.00		7,300.00	4.00%	292.00	292.00
第 2 年	7,300.00	7,500.00		14,800.00	4.00%	592.00	592.00
第 3 年	14,800.00	31,700.00		46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 4 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 5 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 6 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 7 年	46,500.00		7,300.00	39,200.00	4.00%	1,860.00	9,160.00
第 8 年	39,200.00		7,500.00	31,700.00	4.00%	1,568.00	9,068.00
第 9 年	31,700.00		31,700.00		4.00%	1,268.00	32,968.00
合计		46,500.00	46,500.00			13,020.00	59,520.00

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，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	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	117,590.42	100.00%
合计			117,590.42	100.00%

(1) 腾出土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁后有660.57亩土地可用于出让，具体腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越。

②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)
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商 品住房用地	93.39	13,322.68	142.66
4107272021B00675	封丘县北干道东段路北、幸福路路西	城镇住宅-普通商 品住房用地	21.61	5,040.10	233.20
4107272021B00648-1	封丘县兴华路路南、文化路东、横一路路北	城镇住宅-普通商 品住房用地	96.22	16,729.04	173.86
4107272021B00656-1	封丘县兴华路路南、幸福路西、横一路路北	城镇住宅-普通商 品住房用地	97.74	15,634.34	159.95
4107272021B00230	封丘县幸福路北段路西、博学路南	城镇住宅-普通商 品住房用地	100.11	18,981.10	189.61
平均价格					170.40

本项目所在地附近住宅用地出让价格 142.66 万元/亩~233.20 万元/亩，平均价格为 170.40 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 165.00 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)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91

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	66.06	66.06	165.14	165.14	99.09	99.08	660.57

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	

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，封丘县标准为 20.00 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	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
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），封丘县标准 14.00 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）以及《河南

类型	征收标准
	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		117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	660.57	66.06	66.06	165.14	165.15	99.09	99.08
单价	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91
二、成本合计		33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
1.土地出让基金及费用	万元	12,639.79	1,232.51	1,232.51	3,081.29	3,224.44	1,934.57	1,934.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
农业土地开发资金	20 元/m ² *30%	264.22	26.42	26.42	66.06	66.06	39.63	39.63
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/m ²	616.53	61.65	61.65	154.13	154.14	92.48	92.48
2.土地收益提取各类资金	万元	20,990.16	2,042.38	2,042.38	5,105.94	5,363.60	3,218.02	3,217.84
教育资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92

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	万元	83,960.47	8,169.49	8,169.49	20,423.71	21,454.40	12,872.05	12,871.33

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。

表 5-4 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	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
1	经营活动收入	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
二	现金流出	90,405.95	5,134.89	5,134.89	10,047.23	17,748.04	14,220.59	38,120.31
1	经营活动支出（含税费）	33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
2	偿还债券本金	46,500.00	-	-	-	7,300.00	7,500.00	31,700.00
3	支付债券利息	10,276.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,568.00	1,268.00
三	净现金流量	27,184.47	6,309.49	6,309.49	18,563.71	12,294.40	3,804.05	-20,096.67
四	累计现金流量	27,184.47	6,309.49	12,618.98	31,182.69	43,477.09	47,281.14	27,184.47

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		292.00	292.00	
第 2 年		592.00	592.00	
第 3 年		1,860.00	1,860.00	
第 4 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 5 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 6 年		1,860.00	1,860.00	20,423.71
第 7 年	7,300.00	1,860.00	9,160.00	21,454.40
第 8 年	7,500.00	1,568.00	9,068.00	12,872.05
第 9 年	31,700.00	1,268.00	32,968.00	12,871.33
合计	46,500.00	13,020.00	59,520.00	83,960.47
本息覆盖倍数	1.41			

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 83,960.47 万元，应付债券本金及利息合计 59,520.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 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。

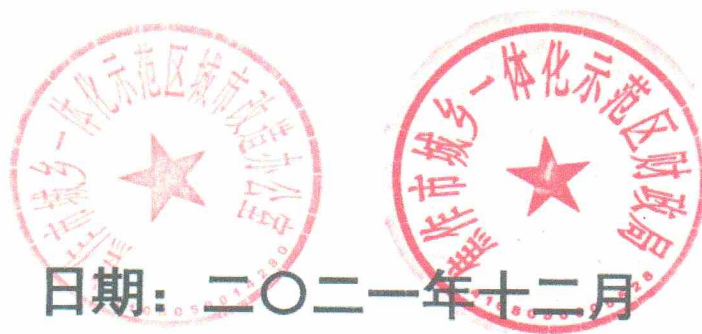
6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

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。

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	28
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 事前绩效评估	44
7.1 事前绩效评估方法	44
7.2 事前绩效评估内容	44
7.3 事前绩效评估结论	45

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 and 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 2026 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	m ²		
总建筑面积		≤378,177.50	m ²		
其中	地上建筑面积		≤272,584.50	m ²	
	其中	住宅建筑面积	261,274.80	m ²	建筑高度≤55m
		幼儿园建筑面积	3,509.19	m ²	12个班
		门卫室建筑面积	72.00	m ²	
		垃圾转运站建筑面积	101.50	m ²	
		对外公厕建筑面积	30.00	m ²	
		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	m ²	
		养老用房建筑面积	800.00	m ²	
		社区配套用房建筑面积	2,131.00	m ²	
	开闭所建筑面积	99.00	m ²		
地下总建筑面积		105,593.00	m ²		
建筑基地面积		21,859.00	m ²		
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的资本金制度的通知》（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	2026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	17,000.00	34,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-			-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	17,000.00	34,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	17,000.00	34,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	6.59%	13.18%	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 年已申请使用 17,000.00 万元，2026 年计划使用债券资金 34,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 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 年已申请使用 17,000.00 万元，2026 年计划使用债券资金 34,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 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			还本付息合计
	(利率 2.78%)			(利率 2.81%)			
	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. 已发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 14,600.00 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.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

年使用债券 14,600.00 万元。2025 年使用债券 17,000.00 万元，2026 年计划使用债券 34,000.00，本次申请使用债券资金 10,000.00 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		17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 7 年	17,000.00	3,4000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
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		17,000.00	51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 13 年	51,000.00		34,000.00		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	620.38
第 2 年	18,600.00	32,000.00		50,600.00	1689.18	1689.18
第 3 年	50,600.00	40,000.00		90,600.00	2877.18	2877.18
第 4 年	90,600.00	34,400.00		125,000.00	3852.5	3852.5
第 5 年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00	3852.5	22452.5
第 6 年	121,000.00	17,000.00	32,000.00	140,000.00	5527.12	37527.12
第 7 年	140,000.00	3,4000.00	40,000.00	100,000.00	4994.32	44994.32
第 8 年	100,000.00		34,400.00	65,600.00	3806.32	38206.32
第 9 年	65,600.00		-	65,600.00	2831	2831
第 10 年	65,600.00		284.00	65,316.00	3115	3399
第 11 年	65,316.00		284.00	65,032.00	3106.23	3390.23

第 12 年	65,032.00		57,484.00	7,548.00	3097.46	60581.46
第 13 年	7,548.00		284.00	7,264.00	514.69	798.69
第 14 年	7,264.00		284.00	6,980.00	505.92	789.92
第 15 年	6,980.00		818.00	6,162.00	1031.15	1849.15
第 16 年	6,162.00		818.00	5,344.00	1005.86	1823.86
第 17 年	5,344.00		818.00	4,526.00	980.57	1798.57
第 18 年	4,526.00		818.00	3,708.00	955.28	1773.28
第 19 年	3,708.00		818.00	2,890.00	929.99	1747.99
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00	154.7	222.7
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00	152.66	220.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00	150.62	218.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00	148.58	216.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00	146.54	214.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00	246.5	416.5
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00	241.4	411.4
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00	236.3	406.3
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00	231.2	401.2
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00	226.1	396.1
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00	391	731
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00	380.8	720.8
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00	370.6	710.6
第 33 年	680.00		340.00	340.00	360.4	700.4
第 34 年	340.00		340.00		350.2	690.2
合计		190,600.00	190,600.00		49,080.25	239,680.25

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

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)
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资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

(3) 农业土地开发基金：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×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

(7) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	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	5,527.12	37527.12	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	49,080.25	239,680.25	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 239,680.25 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	239,680.25	239,680.25	239,680.25	251,664.26
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.29	1.20	1.27	1.23

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。

商丘市梁园区高铁建设
梁园区高铁建设
梁园区高铁建设

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目 实施方案

二〇二二年五月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	1
1.7 项目总投资	1
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	2
第二章 项目社会效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	3
2.2 项目公益性	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
3.1 估算范围	5
3.2 估算依据	5
3.3 投资估算	5
3.4 资金筹措计划	6
3.5 项目资金保障措施	6
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券规模和期限安排	7
4.3 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 项目预期收益	9
5.2 债券本息计算	12
5.4 总体评价结论	14
第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	15
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	15
第七章 事前绩效评估	17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目

1.2 项目单位

商丘市梁园区高铁建设办公室

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目建设地点位于宋园路以东、凯旋路以西、规划一路以北。

1.5 建设规模及内容

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（梁发改投资〔2020〕54号）及可行性研究报告的内容，本项目主要建设内容及规模为：总用地面积55102.968 m²（约82.65亩），规划用地面积44708.975 m²（约67.06亩），总建筑面积187836.63 m²，包括地上建筑面积128997.01 m²，其中：住宅建筑面积124972.63 m²，物业管理及其他建筑面积4024.38 m²；地下建筑面积58839.62 m²。配套建设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

1.6 建设期

该项目计划建设期2年。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资84,200.00万元。

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	55102.968	约 82.65 亩
2	规划用地面积	m ²	44708.975	约 67.06 亩
3	建筑基底面积	m ²	5903.59	
4	建筑密度	%	13.20	<30%
5	总建筑面积	m ²	187836.63	
5.1	地上建筑面积	m ²	128997.01	
	其中			
	住宅	m ²	124972.63	
	物业管理及其他	m ²	4024.38	
5.2	地下建筑面积	m ²	58839.62	
6	容积率		2.89	<3.0
7	绿地率	%	52.48	>30%
8	户数	户	1224	
9	人数	人	3917	
10	非机动车位	辆	1400	地上 428、地下 972
11	机动车位	辆	1459	地上 19、地下 1440

1.9 主管部门责任

本项目的项目单位和主管部门均为商丘市梁园区高铁建设办公室。

主管部门和项目单位在依法依规、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。主管部门和项目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。

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。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

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

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

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

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

2.2 经济效益

(1) 项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中

低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

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

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

综上所述，本项目具有显著的经济效益。

2.2 项目公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算依据

- 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、国家发改委《投资项目可行性研究报告》；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；
- 5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；
- 6、国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；
- 7、河南省建设厅颁布的有关定额、文件；
- 8、河南省建筑工程计价定额综合单价；
- 9、假定由中国国内的单位承担设计、施工及项目管理。

3.3 投资估算

本项目总投资84,200.00万元，其中：工程建设费用43,281.08万元，工程建设其他费用36,909.40万元，基本预备费4,009.52万元。

3.4 资金筹措计划

(1) 资金筹措计划

本项目总投资84,200.00万元，其中财政资金安排30,100.00万元，拟申请政府专项债券资金54,100.00万元。

(2) 项目投资计划

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	2025年	2026年	合计	占比
财政资金	11,000.00	10,000.00	9,100.00	30,100.00	35.75%
专项债券资金		3,000.00	51,100.00	54,100.00	64.25%
合计	11,000.00	13,000.00	60,200.00	84,200.00	100.00%
占比	13.06%	15.44%	71.50%	100.00%	

3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为84,200.00万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区高铁建设办公室，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为349,138.50万元，为土地出让收入，成本及相关税费为92,508.57万元，总收益为256,629.93万元。

本项目建成后项目上缴财政比例100%。

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，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金54,100.00万元，其中：2025年已发行3,000.00万元，2026年计划使用51,100.00万元。2026年已发行1,000.00万元，本次申请使用3,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实

施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1 土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地600.00亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签订时间	面积(亩)	出让金(万元)	成交单价(万元/亩)
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						313.22	134,437.71	429.21

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

5.1.2 政策性基金及费用

(1) 上缴省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

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

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

(5) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

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

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

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

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金

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

5.1.3 土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，根据相关规划，本项目可用于出让土地600.00亩，规划用途为商住用地。根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	土地出让收入	78,717.00	84,172.50	90,006.00	96,243.00	349,138.50
1.1	其中：土地出让面积（亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	600.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	524.78	561.15	600.04	641.62	
2	政策性基金及费用	20,865.28	22,305.55	23,845.58	25,492.16	92,508.57
2.1	土地出让基金及费用	6,402.36	6,838.81	7,305.48	7,804.44	28,351.09
2.1.1	其中：上解省财政费用	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.1.2	农业土地开发资金	105.00	105.00	105.00	105.00	420.00
2.1.3	国有土地收益基金	1,574.34	1,683.45	1,800.12	1,924.86	6,982.77
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	保障性安居工程资金	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.2	土地提取的各类资金	14,462.92	15,466.74	16,540.10	17,687.72	64,157.48
2.2.1	其中：教育资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
2.2.2	农田水利建设资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2-4）	57,851.72	61,866.95	66,160.42	70,750.84	256,629.93

5.2 债券本息计算

本项目计划申请使用专项债券54,100.00亿元。假设债券票面利率4.00%，期限7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。

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	本期本金 增加	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		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	51,100.00		54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 3 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 4 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 5 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 6 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 7 年	54,100.00		3,000.00	51,100.00	4.00%	2,164.00	5,164.00
第 8 年	51,100.00		51,100.00		4.00%	2,044.00	53,144.00
合计		54,100.00	54,100.00			15,148.00	69,248.00

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位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，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为256,629.93万元，计算的本息覆盖倍数为3.71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		120.00	120.00	
第 2 年		2,164.00	2,164.00	
第 3 年		2,164.00	2,164.00	57,851.72
第 4 年		2,164.00	2,164.00	61,866.95
第 5 年		2,164.00	2,164.00	66,160.42

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年		2,164.00	2,164.00	70,750.84
第 7 年	3,000.00	2,164.00	5,164.00	
第 8 年	51,100.00	2,044.00	53,144.00	
合计	54,100.00	15,148.00	69,248.00	256,629.93
本息覆盖倍数	3.71			

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 256,629.93 万元，应付债券本金及利息合计 69,248.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

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

项目收益主要为拆迁土地出让等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目工作，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

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。

7.1 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。

7.2 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。

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	24
5.4 总体评价结果	24
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

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；日月湖街道办元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管理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

项目	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
财政投入	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	0.00	33,900.44
债券投入		34,500.00	28,000.00	30,400.00	42,500.00	135,400.00
合计	4,842.92	44,185.84	37,685.84	40,085.84	42,500.00	169,300.44
投资比例	2.86%	26.10%	22.26%	23.68%	25.10%	117.16%

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 年度已使用 30,400.00 万元。2026

年已使用 10,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 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 余额	本期偿还 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	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	30,400.00		92,900.00	4.00%	3,716.00	3,716.00
第4年	92,900.00	42,500.00		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		30,400.00	42,500.00	4.00%	2,916.00	33,316.00
第10年	42,500.00		42,500.00	0.00	4.00%	1,700.00	44,200.00
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	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2022 年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	
	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 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 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×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×35元/平方米×30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（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×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资

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

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 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	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第10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		3,716.00	3,716.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	
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	34500	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第8年	28000	4,036.00	32,036.00	35,120.12
第9年	30400	2,916.00	33,316.00	35,120.12
第10年	42500	1,700.00	44,200.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
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”。

淮滨县建设街社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：淮滨县房产服务中心

主管部门：淮滨县住房和城乡建设局

财政部门：淮滨县财政局

编制单位：罗山县晟越工程咨询有限公司

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 建设单位.....	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 棚改计划情况.....	2
1.8 项目总投资.....	3
1.9 主管部门责任.....	3
1.10 项目主体及运作模式.....	3
第二章项目社会效益	7
2.1 项目建设背景.....	7
2.2 项目的提出.....	20
2.3 社会效益.....	24
2.4 经济效益.....	25
2.5 项目公益性.....	25
2.6 债券资金使用合规性.....	25
第三章项目投资估算与资金筹措	27
3.1 估算范围.....	27
3.2 估算说明.....	27

3.3 投资估算.....	29
3.4 资金筹措计划.....	29
3.5 项目资金保障措施.....	32
第四章项目专项债券融资方案.....	33
4.1 编制依据.....	33
4.2 债券使用计划.....	33
4.3 债券信息披露.....	34
4.4 投资者保护措施.....	34
4.5 项目手续办理情况.....	35
第五章项目收益自求平衡分析.....	37
5.1 应付债券本息情况.....	37
5.2 经营现金流入.....	37
5.3 项目本息覆盖倍数.....	43
5.4 总体评价结果.....	44
5.5 敏感性分析.....	44
第六章风险分析.....	45
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	45
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	45
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	46
第七章项目事前绩效评估.....	47

第一章项目概况

1.1 项目名称

淮滨县建设街社区棚户区改造项目

1.2 建设单位

本项目的申报单位为淮滨县房产服务中心。淮滨县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备申请淮滨县建设街社区棚户区改造项目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	1241152741944521XW	单位名称	淮滨县房产服务中心
机构性质	事业单位	负责人	张洪震
登记机关	淮滨县事业单位登记管理局		
住所	河南省淮滨县淮河大道中段南侧		
登记状态	正常		

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。

本项目已纳入棚改计划，符合淮滨县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

项目规划安置房采用异地安置模式，安置地块位于淮滨县淮河大道北侧，生态路西侧，北至学苑街，西至创业路。

1.5 建设规模及内容

根据河南景应项目管理咨询公司 2022 年 8 月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会 2022 年 8 月 14 日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改[2022]104 号），本项目主要建设内容和规模：本项目占地面积 45340 平方米（折合 68 亩），总建筑面积 95370 平方米，其中：地上建筑面积 87740 平方米，地下车库及人防建筑面积 7630 平方米。新建安置住宅总套数 500 套及其配套基础设施等。

1.6 建设期

本项目建设期 36 个月，计划开工时间 2024 年 11 月，于 2027 年 10 月完工。

1.7 棚改计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《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），将淮滨县建设街社区棚户区改造项目纳入棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算 39072.66 万元。其中：建筑工程费 29484.23 万元（住宅工程费用 25446.30 万元、地下车库人防工程费 2642.27 万元、其他工程 1255.66 万元、土地整理 140 万元），工程建设其他费 3391.51 万元，拆迁补偿费 2074.76 万元，工程预备费 3125.81 万元，建设期利息 996.35 万元。

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为淮滨县住房和城乡建设局，项目单位为淮滨县房产服务中心。项目主管部门和项目单位在依法依规、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。项目主管部门和项目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。

1.10 项目主体及运作模式

1. 项目主体

本项目主体为淮滨县房产服务中心，主管部门为淮滨县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将

在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的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淮滨县房产服务中心，资金使用单位为淮滨县房产服务中心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淮滨县房产服务中心，为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2. 项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。

3. 项目运作模式及资金拨付

本项目作为政府投资新建项目，由淮滨县房产服务中心作为建设单位负责项目建设，通过淮滨县县属国有企业负责后续运营工作，淮滨县房产服务中心应根据项目建设进度向县财政局申请拨付项目建设资金。在收到县财政局拨付的建设资金后，淮滨县房产服务中心应专款专用，不得截留、挪用，并接受县财政局、审计局等部门的审计和监督，项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间内将还本付息资金足额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。

4. 资金管理方案

(1) 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。

(2) 资金流出管理本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目投资支出,负责项目建设的单位按照进度提出申请,并报送相关要件,审核后拨付。关于债券本息偿付,由项目单位、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。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

2.1.1 棚户区改造的主要政策环境

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）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。

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）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。加快建立规范的地方政府举债融资机制。

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债务的，由地方政府通过发行债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

3) 推广使用政府与社会资本合作模式。鼓励社会资本通过特许经营等方式，参与城市基础设施等有一定收益的公益性事业投资和运营。政府通过特许经营权、合理定价、财政补贴

等事先公开的收益约定规则，使投资者有长期稳定收益。投资者按照市场化原则出资，按约定规则独自或与政府共同成立特别目的公司建设和运营合作项目。投资者或特别目的公司可以通过银行贷款、企业债、项目收益债券、资产证券化等市场化方式举债并承担偿债责任。政府对投资者或特别目的公司按约定规则依法承担特许经营权、合理定价、财政补贴等相关责任，不承担投资者或特别目的公司的偿债责任。

4) 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。

3、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于申报 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）对列入国家和河南省 5 年棚户区改造规划和年度开工计划的项目，经省住建厅、省豫资公司及省国开行初审同意后，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，河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司等市场主体作为承接主体参与政府采购。经确定的承接主体与政府采购主体签订政府购买服务合同，承接市、县政府安排或筹集的棚户区改造项目资本金，并国开行申请贷款解决剩余缺口资金。市、县政府将

购买的资金列入市县年度财政预算支出管理和中长期预算规划，按照协议约定按时向承接主体支付政府购买服务费用，承接主体及时将归集的资金偿还国开行贷款。本文件为棚户区改造项目提供了融资政策环境。

4、《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）

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) 推动政府购买棚改服务。各省（区、市）应根据棚改目标任务，统筹考虑财政承受能力等因素，制定本地区政府购买棚改服务的管理办法。市、县人民政府要公开择优选择棚改

实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。政府购买棚改服务的范围，限定在政府应当承担的棚改征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面，不包括棚改项目中配套建设的商品房以及经营性基础设施。

3) 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。

4) 发挥开发性金融支持作用。承接棚改任务及纳入各地区配套建设计划的项目实施主体，可依据政府购买棚改服务协议、特许经营协议等政府与社会资本合作合同进行市场化融资，开发银行等银行业金融机构据此对符合条件的实施主体发放贷款。在依法合规、风险可控的前提下，开发银行可以通过专项过桥贷款对符合条件的实施主体提供过渡性资金安排。鼓励农业发展银行在其业务范围内对符合条件的实施主体，加大

城中村改造、农村危房改造及配套基础设施建设的贷款支持。鼓励商业银行对符合条件的实施主体提供棚改及配套基础设施建设贷款。

5、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月6日）大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。打好棚户区改造三年攻坚战，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。完善土地、财政和金融政策，落实税收政策。

2.1.2 我国棚户区改造概况

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。

2015年，在十二届全国人大三次会议上，李克强总理进行政府工作报告中指出加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015年保障性安居工程新安排740万套，其中棚户区改造580万套，增加110万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造366万户，增加100万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救

助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

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。

2017年3月5日，国务院总理李克强在《政府工作报告》中指出，目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。2017年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房等保障性住房，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

2017年1月17日，全国棚户区改造工作电视电话会议在京召开。这次会议经国务院批准，由住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开。会议认真学习了习近平总书记重要讲话，传达了李克强总理以及张高丽副总理对棚改工作的重要批示。住房城乡建设部党组书记、部长陈政高对2016年棚户区改造工作作了全面总结，对2017年棚户区改造工作任务作出部署。会议指出，2016年不仅按照棚户区改造三年计划（2015年~2017年）安排，全面完成了开工600万套的目标任

务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016年棚改开工进度明显快于2015年，15个省（区、市）在去年9月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016年全国棚改货币化安置比例达到48.5%，比2015年提高18.6个百分点；三是实现了按合同约定及时偿还贷款，开发银行、农业发展银行棚改贷款的逾期不还率、贷款不良率均为零。会议强调，党中央、国务院的坚强领导是做好棚改工作的根本保证，国家有关部门单位大力支持是做好棚改工作的重要条件，地方党委、政府领导高度重视是做好棚改工作的关键因素，广大干部职工努力工作做好棚改工作的强大动力，坚持依法依规办事是做好棚改工作的重要保障，广大群众的支持是做好棚改工作的重要基础。会议要求，2017年棚户区改造新开工600万套的目标任务已经确定，这是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，必须不折不扣确保完成。只能提前、不能落后，只能做好、不能出问题。要加快棚改进度，今年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住；国务院有关部门将尽早下达中央补助资金，各地还要加快落实开发银行、农业发展银行棚户区改造贷款，为加快棚改进度创造条件；要依法依规控制棚户区改造成本，科学规划腾空土地，确保按合同约定及时偿还贷款；要继续提高房地产库存量大的城市棚改货币化安置比例；推进棚户区改造，要符合城市规划，结合生态修复、城市修补工程等

要求，重视维护城市传统风貌特色，要加快配套设施建设，高度重视工程质量安全。

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。

按照住建部、国家发改委、财政部、农业部、国务院国资委、国家林业局等六部委《关于申报2018年棚户区改造计划任务的通知》（建办保函〔2017〕511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有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求，2018年继续推进棚户区改造。要统筹兼顾民生改善和经济发展，结合房地产市场去库存形势，继续加大力度推进城镇棚户区、城中村和城市危房改造，努力提高货币化安置比例。要把符合条件的城市危房优先纳入棚户区改造，加快推进；重点安排资源枯竭型城市、独立工矿棚户区和三线企业集中地区棚户区改造；基本完成符

合条件的中央企业棚户区、林区、垦区棚户区改造；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，不再将城镇旧住宅综合整治项目纳入 2018 年棚改计划。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。

2019 年全国棚改开工计划目标约 289 万套，远低于此前 450 万套的预期，与 2018 年的 626 万套相比，今年减少了 337 万套，腰斩过半。2019 年，棚改货币化安置将以专项债券为主，政府购买棚改服务模式将被取消；同时地方政府也纷纷提出棚改将以实物安置为主，货币化安置比例也将降低。根据住建部披露数据显示，2019 年全国棚改计划新开工 289 万套。1-11 月，已开工 315 万套，占年度目标任务的 109%，完成投资 1.16 万亿元。

2.1.3 河南省棚户区改造情况

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。

2018年上半年，全省棚户区改造有序推进，新开工棚户区改造安置房45.37万套，基本建成23.44万套。2018年，河南省棚户区改造安置房新开工责任目标为69万套，基本建成27.87万套。截至6月底，全省新开工棚户区改造安置房45.37万套，完成省定目标的65.73%；基本建成23.44万套，完成目标任务的84.1%。国家下达河南省农村危房改造任务6.05万户，河南省已提前超额完成任务。

河南省实施精准棚改，合理确定棚户区范围和认定标准，重点推进城市建成区内国有土地上的传统棚户区和企业老旧居住区改造，用好用足棚改政府专项债券，加大基础设施配套建设力度，加快项目进度，2019年计划新开工棚改安置房15万套以上，基本建成18万套。2020年全省计划新开工棚户区改造安置房12.9万套，截至9月底实际开工棚户区改造安置房13.15万套、完成计划的102%。

河南省住房城乡建设厅于2016年8月召开全省百城建设提质工程座谈会，同年12月，中共河南省委河南省人民政府《关于推进百城建设提质工程的意见(豫发〔2016〕39号)》下发，文件指出：完善城市功能，改善人居环境，建设宜居宜

业现代城市，使人民群众在城市建设发展中有更多获得感。文件要求：围绕城市建设提质增效，统筹新区开发和旧城改造，加快棚户区 and 城中村改造，通过 3 至 5 年努力，县级城市人居环境得到明显改善，一批县级城市达到国家一流水平。

2.1.4 信阳市棚户区改造情况

棚户区(城中村)改造是重大的民生工程和发展工程，是有效改善群众住房条件、缓解城市内部二元矛盾、提升城镇综合承载能力、促进经济增长与社会和谐的重要举措。2016 年 10 月 31 日，全市棚户区改造工作会议在市行政中心召开。市委常委、政法委书记、市政府副市长谢天学出席会议。

谢天学指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。加快棚户区改造，不仅可以进一步完善城市功能、改善人居环境、提升城市品位，还可有效地扩大内需、拉动投资，带动相关产业发展，助推经济持续健康发展。各级各部门务必高度重视，保持与市委、市政府高度一致，切实抓好棚户区改造工作。

谢天学强调，思想再加压。要充分认识棚户区改造工作的重要意义，统一思想，狠抓落实；要牢固树立机遇意识，抓好国家、省出台的大力支持棚户区改造的政策机遇，用活政策，趁势而为，迎难而上；要切实增强工作信心，克服畏难、疲惫和厌战情绪，扎实做好工作。力度再加大。要抓好开工建设、手续完善、工程质量，不折不扣全面完成棚户区改造年度工作任务；要进一步扩大棚户区改造资金筹措范围，加大棚户区改

造货币化安置力度，抓好棚户区改造项目谋划，主动作为，加压推进，努力实现量上有增加、质上有提升、点上有突破。工作再加力。要强化责任，主要领导要亲自挂帅、亲自过问、亲自协调，分管领导要抓住不放、一抓到底；要加强引导，加大宣传力度，营造良好社会氛围；要加强督查，实行一月一督查、一月一汇报、一月一通报，随时掌握情况，及时解决问题，加快推进棚户区改造工作。

为积极推进我市棚户区改造货币化安置工作，根据《国务院办公厅关于进一步做好城镇棚户区和城乡危旧房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《财政部关于做好城市棚户区改造有关工作的通知》（财综〔2015〕57号）、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保〔2015〕125号）和《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）等有关文件的规定，结合我市实际，制定《信阳市人民政府关于印发信阳市棚户区改造货币化安置实施办法的通知》信政文〔2016〕117号。

2.1.5 淮滨县棚户区改造背景

根据《淮滨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》的要求，淮滨县将大力推动保障性安居工程项目建设。深入推进保障性安居工程建设，努力解决城镇贫困家庭和农业转移人口居住问题，加快以政府为主体的保障房建设，形成以市

场为补充的多层次住房供应体系。完善住房用地供应机制。整理房地产未利用地指标投入二次开放；加强配套设施建设，完善管理运营机制。加大棚户区 and 城中村改造力度，努力满足外来人口、进城务工人员、大学毕业返乡人员、困难家庭的基本居住需求。为使相关政策落到实处，淮滨县政府将城中村建设项目及棚户区改造项目等确定为淮滨县十三五保障性安居工程重大项目。为使相关政策到实处，淮滨县政府将淮滨县建设社区棚户区改造项目确定为淮滨县 2023 年重点项目。

综上，信阳市淮滨县建设社区棚户区改造项目是一项以人为本的民心工程，符合中央、河南省关于棚户区(城中村)改造的政策，项目实施符合淮滨县发展要求，有利于所辖区集约利用土地资源，改善城市面貌，提升城市品位，能够切实改善棚户区(城中村)群众的居住条件，提升群众的幸福指数。

2.2 项目的提出

2.2.1 是贯彻落实政策的必然选择

淮滨县委、县政府为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《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)、《国务院关于加快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号文)文件精神,多次召开专题会议,全面落实保障性安居工程工作,扎实推进城市棚户区(城中村)改造,坚持以人为本,以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的,加快棚户区(城中村)改造步伐,改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,努力把棚户区(城中村)改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市城中村和旧住宅改造是落实习近平总书记新时代中国特色社会主义思想,维护广大人民群众根本利益的体现。

2.2.2 是改善住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区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。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。

随着信阳市淮滨县2023年棚户区改造项目的建设,对城市建设而失地的居民进行集中安置,高起点规划,建设集中居住小区,群众生活水平将有显著提高,与此同时,群众还能得到不同程变约经济补偿,为他们以后的安居乐业增添一份保障,这也是淮滨县县政府取之于民、用之于民,富民强县政策

的具体体现。因此，本项目的建设是改善淮滨县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

2.2.3 是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区（城中村）改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与城中村治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制城中村控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和城中村整治、改造规划和计划，指导城中村治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导城中村的转型、整治和改造。将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

2.2.4 是调整淮滨县产业结构、促进地区经济增长的需要

结合棚户区改造，以土地置换为依托，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，促进产业升级，提高发展质量和效益。通过对该区域土地的开发，拉动建筑业等相关产业的发展，增加社会就业，培育新的经济增长点和新型城市产业，促进地区经济增长。

同时，加快棚户区的改造，是扩大城市经济对农村经济的

带动和辐射、效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要：是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决“三农”问题的需要。

2.2.5 是提高土地利用效益的必然选择

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基

和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的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。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

综上所述，通过城中村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；还能够带动周边区域的各行业综合发展，促进地区经济增长、增加社会就业；又能体现土地价值，促进土地合理利用，使少有的土地资源得以灵活利用，提高城市管理水平。

2.3 社会效益

一是项目的实施有利于提高社会就业率，通过本项目的建设，改造后的棚户区将成为功能齐全的综合区域，将会给安置在该区域的村民提供大量的就业岗位，同时为村民提供从事第三产业的机会，从而提高村民的收入。

二是项目的实施将切实改善该社区居民人居环境，提高居民生产生活水平。进一步完善淮滨县城市面貌，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。旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视、网络等配套设施齐全的新房；村民获得的商品房可以进行租赁、自住或出售，提高村民的经济收入。

三是安置方的建设有利于拉动房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展。同时，也有利于进一步完善新密市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，为吸引外来投资，进而加快淮滨县经济增长提供重要保障。

2.4 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合淮滨县城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.5 项目公益性

本项目建设符合国家产业政策，选址符合淮滨县城市总体规划要求，通过该项目的建设会明显改善棚户居民的生活环境，可改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使得拆迁户安居乐业，促进人民团结、社会稳定，是一项顺民心的工程。同时能够提升淮滨县城市品位，改善城市风貌，对提高区域经济和社会效益将起到促进作用。因此，本项目的建设具备良好的社会效益、经济效益和公益性。

2.6 债券资金使用合规性

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年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目属于保障性安居工程。

本项目的建设，符合当地自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；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）支持范围。项目建成后能够产生收入，属于有一定收益的公益性项目，且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，未用于货币化安置，未用于发放工资、养老金等社保支出，未用于单位工作经费等。

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安工程费、工程建设其他费用及基本预备费等。

3.2 估算说明

1. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
2. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
3. 《建设项目全过程造价管理技术规程》
（DBJ41/T199-2018）；
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. 《河南省绿色建筑工程预算定额》（编号为
HA01-31(02)-2019）；
9. 河南省信阳市城市建设有关费用的文件规定。
10. 编制方法
 - 1、安置房建设工程费
 - （1）建安工程费

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淮滨县工程造价指数信息进行调整,以单方指标计入。

(2) 设备购置费

参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取,其中:

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委《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》的有关政策和规定估算。

工程监理费、工程设计费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照类似项目或市场价格,费用不超过文件指导价格。

(1) 建设单位管理费:财建[2016]504号文;

(2) 前期工程咨询费:计价格〔1999〕1283号;

(3) 设计费:中设协字【2019】7号文;

(4) 监理费:豫建监协【2015】19号;

(5) 招投标代理服务费:计价格【2002】1980号文;

(6) 工程保险费:按建安工程的0.3%计入;

(7) 工程造价咨询服务费:以工程费用为基数计算,按豫发改收费[2004]1765号文计入;

(8) 环境影响咨询费:计价格〔2002〕125号,参考发改价格〔2011〕534号文;

(9) 工程勘察费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取；

(10) 场地临时设施费按工程费用的 1%计取。

(11) 土地平整费：按 30 元/平方米；

(12) 拆迁补偿费：根据拆迁安置方案计入；

(13) 基本预备费按照 8%计取。

3.3 投资估算

本项目总投资估算 39072.66 万元。其中：建筑工程费 29484.23 万元(住宅工程费用 25446.30 万元、地下车库人防工程费 2642.27 万元、其他工程 1255.66 万元、土地整理 140 万元)，工程建设其他费 3391.51 万元，拆迁补偿费 2074.76 万元，工程预备费 3125.81 万元，建设期利息 996.35 万元，详见投资估算表：

表 1：项目投资估算表

序号	单位工程名称	估算价值				总计	单位	工程量	经济 指标	投资比例%
		建工程费	安装 工程费	设备 购置费	其它 费用					
一	第一部分：工程费用					29484.23				75.46%
(一)	住宅					25446.3				
1	建筑工程	14126.14				14126.14	m ²	87740	1610	
2	装饰工程	4737.96				4737.96	m ²	87740	540	
3	给排水工程		1667.06			1667.06	m ²	87740	190	
4	电气工程		879.1			879.1	m ²	87740	170	

5	弱电工程		1052.88			1052.88	m ²	87740	120	
6	消防工程		789.66			789.66	m ²	87740	90	
7	通风工程		2193.5			2193.5	m ²	87740	250	
(二)	地下车库及人防					2642.27				
1	建筑工程	1983.8				1983.8	m ²	7630	2600	
2	装饰工程	305.2				305.2	m ²	7630	400	
3	给排水工程		83.93			83.93	m ²	7630	110	
4	电气工程		86.22			86.22	m ²	7630	113	
5	弱电工程		45.78			45.78	m ²	7630	60	
6	消防工程		30.52			30.52	m ²	7630	40	
7	通风工程		106.82			106.82	m ²	7630	140	
(三)	其他工程					1255.66				
1	给水管		17.82			17.82	m	220	810	
2	排水管		21.6			20.61	m	229	900	
3	变压器 1000kVA			24.7		24.7	台	2	123500	
4	充电桩			352.8		352.8	座	84	42000	
4	雨水管		29.9			29.9	m	230	1300	
5	电缆		27.6			27.6	m	240	1150	
6	绿化	377.23				377.23	m ²	18136	208	
7	硬化	405				405	m ²	18000	225	
(四)	土地整理					140				
1	土地平整	140				140				
二	第二部分工程建设 其他费用					3391.51	3391.51			8.68%
1	建设单位管理费					440.89	440.89			13
2	工程设计费					1264.25	1264.25			37.2771
3	招投标代理服务费					50.87	50.87			1.5
4	工程监理费					723.16	723.16			21.3226
5	工程保险费					53.04	53.04			1.564

6	工程造价咨询服务费				98.35	98.35				2.8676
7	环境影响咨询费				35.37	35.37				1.0428
8	前期工作咨询费				74.98	74.98				2.211
9	临时场地准备费				390.53	390.53				11.515
10	工程勘察费				262.29	262.29				7.7336
三	第三部分拆迁补偿费				2074.76	2074.76				5.31%
	拆迁补偿费				2074.76	2074.76				
四	第五部分预备费				3125.81	3125.81				8.00%
	基本预备费 8%				3125.81	3125.81				
五	第六部分建设期利息				996.35	996.35				2.55%
	建设期利息 (4.5%)				996.35	996.35				
	工程项目总投资	22075.33	7032.39	377.50	9587.44	39072.66				100.00%

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资 39072.66 万元，其中财政资金安排 19072.66 万元，占比 48.81%；拟申请专项债券资金 20000.00 万元，占比 51.19%。

2. 项目建设投资计划

根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年 1 月至 10 月	合计
1	财政投入	5000.00	5000.00	5000.00	4072.66	19072.66
2	专项债券资金	2000.00	8400.00	9600.00	-	20000.00
	合计	7000.00	15000.00	13000.00	4072.66	39072.66

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. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目建设总投资 39072.66 万元，计划申请使用债券资

金总额 20000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本项目计划申请使用债券资金总额 20000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 8400.00 万元，本次申请使用 9600.00 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〕4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。

4.5 项目手续办理情况

1、项目可行性研究报告批复手续

根据河南景应项目管理咨询公司 2022 年 8 月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会 2022 年 8 月 14 日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改

[2022]104号)

2、项目环境影响评价手续说明

根据淮滨县环境保护局 2022 年 9 月 21 日出具的说明“信阳市淮滨县建设街社区棚户区改造项目位于信阳市淮滨县建设街社区棚户区改造项目位于淮河大道北侧、生态路西侧，建设内容：本项目占地面积 45340 平方米（折合 68 亩），总建筑面积 95370 平方米，其中：地上建筑面积 65700 平方米，地下负一层建筑面积 5670 平方米，地下车库及人防建筑面积 24000 平方米。新建安置住宅总套数 500 套及其配套设施等。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）第五条：“本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理；省级生态环境主管部门对本名录未作规定的建设项目，认为确有必要纳入建设项目环境影响评价管理的，可以根据建设项目的污染因子、生态影响因子特征及其所处环境的敏感性质和敏感程度等，提出环境影响评价分类管理的建议，报生态环境部认定后实施。”之规定，该项目是房地产建设项目，且不涉及敏感区，属环评豁免类项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。”，本项目不需要环评手续。

本项目已取得相关的项目可行性研究报告批复手续、项目环境影响评价手续说明，审批手续真实有效。

第五章项目收益自求平衡分析

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 20000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 8400.00 万元，本次申请使用 9600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 2：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第 1 年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00
第 2 年	2000.00	8400.00		10400.00	4.50%	468.00
第 3 年	10400.00	9600.00		20000.00	4.50%	900.00
第 4 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00
第 5 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00
第 6 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00
第 7 年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00
第 8 年	18000.00		8400.00	9600.00	4.50%	810.00
第 9 年	9600.00		9600.00	0.00	4.50%	432.00
合计		20000.00	20000.00			5058.00

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

②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%。基于谨慎性原则，考虑到物价上涨等因素，部分收入及支出项目价格增长标准按照2.50%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5年，建设期为36个月。为便于测算，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）。

2. 项目收入分析

本项目专项债券还本付息以项目可供出让土地的出让收入作为债券还款资金来源。

（1）土地出让收入

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积共计177174.22平方米（折合265.76亩），土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入，项目建设期三年，自债券存续期第四年出让，每年出让16.67%，第9年出让16.65%，六年

内出让完毕。

参考中国土地市场网淮滨县土地出让信息（查询网址 <https://www.landchina.com/>），2019-2023 年土地出让平均价格，具体如下：

序号	用地性质	宗地位置	面积（亩）	电子监管号：	合同签订日期	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	住宅兼容商用	闸河路东侧青年街北侧	8.36	4115272023B00154	2023年05月30日	1004.2776	120.12
2	住宅兼容商用	淮河大道北侧、洪河路东侧	29.67	4115272022B00166	2022年04月20日	4810.5446	162.13
3	住宅兼容商用	文化路南侧、闸河路西侧	54.82	4115272021B00040	2021年02月22日	11307.7717	206.27
4	住宅兼容商用	健康路西侧	12.77	4115272020B00016	2020年01月08日	2681.595	209.99
5	住宅兼容商用	青年街北侧	5.95	4115272019B00047	2019年01月12日	1500.2243	252.14
6		平均地价					190.13

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 160.00 万元/亩。

淮滨县 2018 年、2019 年、2020 年、2021、2022 年全县生产总值(GDP)增长率分别为 8.10%、7.90%、1.70%、7.10%、5.20%，近五年平均增速 6.00%，考虑到近几年土地出让市场疲软状态，本次预测出于谨慎性考虑，按照 3.00%的增速计算土地价格的生长。

假设淮滨县建设街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，依据本项目还款计划及国土部门提供的土地出让计划，第4年出让16.67%，第5年出让16.67%，第6年出让16.67%，第7年出让16.67%，第8年出让16.67%，第9年出让16.65%，第9年出让完毕，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
一、土地出让收入(万元)				7896.48	8212.33	8540.60	8882.15	9237.44	9596.50	52365.50
预计出让面积(亩)				44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.25	265.76
预计出让单价(万元/亩)	160.00	164.80	171.39	178.25	185.38	192.79	200.50	208.52	216.87	

3. 项目成本分析

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上缴省财政费用

根据《河南省财政厅河南省国土资源厅人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），将土地部价款的3%集中管理使用。

2、上缴农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍

卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，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。淮滨县属 15 级测算，每平方 15 元。

3、计提国有土地收益基金

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），国有土地收益基金收取按土地出让收入的 2%。

4、计提保障性安居工程资金

根据《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）的相关内容，2012 年 1 月 1 日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于 3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

5、计提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）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为 10 元/平方米。

6、计提农田水利保障基金

根据《关于从土地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）文件的要求，实施招标、

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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

7、计提教育基金

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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田教育资金。

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
项目成本				2119.00	2202.39	2289.10	2379.30	2473.10	2567.57	14030.46
上缴省财政费用				236.90	246.38	256.23	266.48	277.14	287.88	1571.01

上缴农业土地开发资金				13.29	13.29	13.29	13.29	13.29	13.27	79.72
计提国有土地收益基金				157.94	164.25	170.82	177.66	184.76	191.92	1047.35
计提保障性安居工程资金				236.90	246.38	256.23	266.48	277.14	287.88	1571.01
计提新增建设用地有偿使用费				29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.50	177.15
土地出让净收益				7221.92	7512.50	7814.50	8128.71	8455.58	8786.05	47919.25
教育基金（土地出让净收益*10%）				722.22	751.28	781.50	812.93	845.62	878.56	4792.11
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）				722.22	751.28	781.50	812.93	845.62	878.56	4792.11
合计（1+2+3+4+5+7+8+9）				2119.00	2202.39	2289.10	2379.30	2473.10	2567.57	14030.46

4. 净收益预测

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：

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
土地出让收入				7896.48	8212.33	8540.60	8882.15	9237.44	9596.50	52365.50
土地出让成本				2119.00	2202.39	2289.10	2379.30	2473.10	2567.57	14030.46
可用于偿还债券本息的土地收益				5777.48	6009.94	6251.50	6502.85	6764.34	7028.93	38335.04
三、收支结余				5777.48	6009.94	6251.50	6502.85	6764.34	7028.93	38335.04

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 38335.03 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46。

表 3：项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00	90.00
第2年	2000.00	8400.00		10400.00	4.50%	468.00	468.00
第3年	10400.00	9600.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
第4年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第5年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第6年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00

第7年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00	2900.00
第8年	18000.00		8400.00	9600.00	4.50%	810.00	9210.00
第9年	9600.00		9600.00	0.00	4.50%	432.00	10032.00
合计		20000.00	20000.00			6300.00	26300.00

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。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 38335.04 万元，应付债券本金及利息合计 26300.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。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%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：

单位：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	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
债券本金合计	26300.00	26300.00	26300.00	26615.00
项目收益	38335.04	35716.76	37633.51	38335.04
覆盖倍数	1.46	1.36	1.43	1.44

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等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：

1、按照债券发行期限和额度，在本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，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、淮滨县房产服务中心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淮滨县房产服务中心综合预算管理，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

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、项目进度和患者就诊人次等，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。

第七章项目事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：淮滨县建设街社区棚户区改造项目

主管部门：淮滨县住房和城乡建设局

实施单位：淮滨县房产服务中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 20000.00 万元用于淮滨县建设街社区棚户区改造项目，期限 7 年。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

1.1 是贯彻落实政策的必然选择

淮滨县委、县政府为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《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）、《国务院关于加快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号文）文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区(城中村)改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区(城中村)改造步伐，

改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区(城中村)改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市城中村和旧住宅改造是落实习近平总书记新时代中国特色社会主义思想，维护广大人民群众根本利益的体现。

1.2 是改善住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区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。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。

随着信阳市淮滨县 2023 年棚户区改造项目的建设，对城市建设而失地的居民进行集中安置，高起点规划，建设集中居住小区，群众生活水平将有显著提高，与此同时，群众还能得到不同程变约经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是淮滨县县政府取之于民、用之于民，富民强县政策的具体体现。因此，本项目的建设是改善淮滨县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

1.3 是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区（城中村）改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与城中村治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高标准编制城中村控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和城中村整治、改造规划和计划，指导城中村治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导城中村的转型、整治和改造。将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

1.4 是调整淮滨县产业结构、促进地区经济增长的需要

结合棚户区改造，以土地置换为依托，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，促进产业升级，提高发展质量和效益。通过对该区域土地的开发，拉动建筑业等相关产业的发展，增加社会就业，培育新的经济增长点和新型城市产业，促进地区经济增长。

同时，加快棚户区的改造，是扩大城市经济对农村经济的带动和辐射、效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要：是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决

“三农”问题的需要。

1.5 是提高土地利用效益的必然选择

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基

和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的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。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

综上所述，通过城中村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；还能够带动周边区域的各行业综合发展，促进地区经济增长、增加社会就业；又能体现土地价值，促进土地合理利用，使少有的土地资源得以灵活利用，提高城市管理水平。

2. 项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，选址符合淮滨县城市总体规划要求，通过该项目的建设会明显改善棚户区居民的生活环境，可改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使得拆迁户安居乐业，促进人民团结、社会稳定，是一项顺民心的工程。同时能够提升淮滨县城市品位，改善城市风貌，对提高区域经济和社会效益将起到促进作用。因此，本项目的建设具备良好的社会效益、经济效益和公益性。

3. 项目实施的收益性

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

4. 项目投资建设合规性

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，其中对于供水项目建设项目属于立项审批制度，且本项目已取得淮滨县发展和改革委员会2022年8月14日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改

[2022]104号)，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。因此，本项目属于公共财政支持范围。

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，本项目符合专项债券支持领域和方向。

5. 项目成熟度

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），将淮滨县建设街社区棚户区改造项目纳入棚改计划

本项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得淮滨县发展和改革委员会批复等手续，项目成熟度较高。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目投资总额39072.66万元，财政资金安排19072.66万元，专项债券资金20000.00万元。

其中，财政资金安排19072.66万元，财政预算资金安排的政府投资项目，年度投资计划与财政预算衔接，纳入预算管理，财政资金安排到位具有可行性。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

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

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

8. 债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、

建设进度匹配。项目建成后对于促进当地棚户区改造的建设和发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，迫切需要本次专项债券资金以弥补资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划可行性

根据《2015年地方政府专项债券预算管理办法》的通知（财预〔2015〕32号），专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本项目计划申请债券资金的还本付息计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障。

(2) 偿债风险点

在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，这些假设是合理和符合实际的。但当实际事项与预期发生重大变动时，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本项目经业务部门、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

(3) 应对措施

第一，该项目在建设过程中，项目实施单位将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。实行“专人管理、专账核算、专项使用”。定期向财政部门汇报该项目资金具体情况，确保项目资金专款专用，全程安排专门项目负责人对该项目进行验收和采购相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

第二，通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

第三，严格遵照《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用、偿还等环节。

10. 绩效目标合理性

本项目建设符合国家产业政策，符合城市建设和要求，其建设有助于完善改善经济环境，提高居民幸福感；本项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性；本项目绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据，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”。

白河南棚户区改造安置房项目

实施方案

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南阳城乡发展投资有限公司 (盖章)



主管部门：南阳市住房和城乡建设局 (盖章)



财政部门：南阳市财政局 (盖章)



时间：2023年6月12日

目 录

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	- 6 -
1.4建设地点	- 6 -
1.5建设规模及内容	- 6 -
1.6建设期	- 7 -
1.7项目建设运营模式	- 7 -
1.8项目总投资	- 7 -
1.9项目手续办理情况	- 7 -
1.10主要经济技术指标表	- 9 -
1.11主管部门责任	- 10 -
第二章项目社会经济效益及公益性分析	- 10 -
2.1项目建设必要性和需求分析	- 11 -
2.2社会效益分析	- 11 -
2.3经济效益分析	- 12 -
2.3.1实现土地高效节约利用	- 12 -
2.3.2拉动经济增长	- 13 -
2.4公益性分析	- 13 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 14 -
3.1估算范围	- 14 -
3.2估算说明	- 14 -
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	- 17 -
3.6资金保障措施	- 17 -
3.7事前绩效评估情况	- 18 -
第四章项目专项债券融资方案	- 20 -
4.1编制依据	- 20 -
4.2专项债券资金使用计划	- 20 -
4.3债券信息披露	- 20 -
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	- 21 -

5.1项目预期收入及成本	- 21 -
5.1.1项目收入预测	- 21 -
5.1.2项目成本预测	24
5.2融资还本付息情况	27
5.3资金平衡分析	27
5.4总体评价结果	28
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

第一章 项目概况

白河南棚户区改造安置房项目共申请使用债券资金总额50,000.00万元，根据项目建设周期，已于2024年申请使用18,000.00万元，2025年申请使用15,200.00万元，计划2026年申请使用地方政府专项债券资金16,800.00万元，本次申请使用16,800.00万元，申请地方政府专项债券期限为7年期。

1.1 项目名称

白河南棚户区改造安置房项目。

1.2 项目单位

1. 项目主管部门

本项目主管部门为南阳市住房和城乡建设局

南阳市住房和城乡建设局为南阳市政府工作部门，统一社会信用代码为114113000059987380，注册地址位于南阳市工业南路719号，批准机构为南阳市人民政府办公室，主要职责包括负责全市城镇中低收入群体住房保障工作，负责推进全市住房制度改革和住房发展工作，监督管理全市房地产市场，监督管理全市建筑市场，规范市场各方主体行为，负责全市房屋建筑和市政基础设施工程建设质量安全监管工作，负责规范全市城市设计、工程勘察设计市场秩序，监督管理全市城市设计、工程勘察设计质量工作，贯彻执行科学规范的工程建设标准体系，指导全市城市建设工作，负责规范和指导全市村镇建设工作，负责推进全市建筑节能、城镇减排和墙体材料革新工作，开展住房和城乡建设领域的对外交流合作等。

2. 项目申请单位

本项目申请主体为南阳城乡发展投资有限公司。

南阳城乡发展投资有限公司成立于2019年1月15日，注册资本20000万，注册地址位于南阳市宛城区独山大道中段699号，经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动，自有资产投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；公共事业管理服务；股东为南阳市财政局，持股比例100%。

南阳城乡发展投资有限公司系具备独立法人资格的国有企业，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

白河南棚户区改造安置房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；同时，该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省棚改计划。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于南阳市中心城区长江路以东，规划 B12 路以北区域。



项目安置房建设位置

1.5 建设规模及内容

本项目安置房建设情况如下：总用地面积48206.01平方米（合72.45亩），实用面积40555.60平方米（合60.833亩），新建安置住宅总建筑面积170200.53平方米，地上建筑面积121576.6m²，包含1#至10#楼住宅建筑面积117282.25m²，11#楼幼儿园建筑面积2262.54m²，12#楼养老、配套用房建筑面积为1533.01m²，13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积 498.80m²；地下建筑面积48623.93m²，附属工程包括项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。

项目建成后共安置居民1052套，安置人口3682人，机动车停车位1263个，非机动车停车位2104个，建筑密度18.27%，容积率3.0，绿地率40.03%。

1.6 建设期

本项目建设总周期为36个月，即2023年7月-2026年7月，开工日期为2023年7月。

1.7 项目建设运营模式

本项目债券申请单位为南阳城乡发展投资有限公司，主管部门为南阳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南阳城乡发展投资有限公司，项目建设及运营单位为南阳城乡发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳城乡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，由南阳城乡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，由南阳城乡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，由南阳城乡发展投资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。

1.8 项目总投资

该项目建设投资估算为87,670.99万元，其中建安工程费用为56,500.15万元，设备购置费2,945万元，工程其他费用为21,766.08万元（含土地费20,068.05万元），预备费为2,972.26万元，建设期利息3,487.50万元

1.9 项目手续办理情况

1.项目建议书批复

2023年3月6日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目建议书的批复》（宛发改审批〔2023〕16号），同意项目建设。

2. 可研批复

2023年4月18日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（宛发改审批〔2023〕44号），同意项目建设。

3. 初步设计的批复

2023年5月17日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目初步设计的批复》（宛发改审批〔2023〕53号），同意项目初步设计。

4. 列入省住建厅棚改台账

2023年6月5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《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鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕2号），将该项目列入新增棚改项目表。

5. 规划手续

2020年7月22日，南阳市自然资源和规划局下发《关于长江路以东、规划B12路以北区域储备地项目建设用地的规划条件》（宛自然资条〔2020〕49号），拟安置地块规划性质为居住用地。

2021年7月20日，该项目取得南阳市自然资源与规划局颁发的建设用地规划许可证（豫自资规地字第411300202100030号），用地单位为南阳城乡发展投资有限公司，项目名称为白河南棚户区改造安置房项目，用地位置位于长江路以东，规划B12路以北；实用面积40555.6平方米，土地用途为城镇住宅；

2023年4月27日，该项目取得南阳市自然资源与规划局颁发的建设工程规划许可证（豫字建411300202300025〔建筑〕号），建设单位为南阳城乡发展投资有限公司，建设项目名称为白河南棚户区改造安置房建设项目，建设位置位于长江路以东，规划B12路以北区域，建筑规模170285.36平方米。

6. 不动产证

2021年8月2日，该项目取得南阳市自然资源和规划局颁发的不动产权证书（豫〔2021〕南阳市不动产权第0050510号），权利人为南阳城乡发展投资有限公司，坐落位置为河南省南阳市宛城区五里堡街道办事处白河社区长江路以东、规划B12路以北区域，用途为城镇住宅用地，面积40555.6平方米。

1.10 主要经济技术指标表

序号	项目	指标值	单位	备注
1	项目总用地面积	48206.01	m ²	约合 72.45 亩
2	实用地面积	40555.6	m ²	约合 60.833 亩
3	总建筑面积	170200.53	m ²	
4	地上总建筑面积	121576.60	m ²	
	住宅面积	117282.25	m ²	
	幼儿园面积	2262.54	m ²	
	养老、配套用房面积	2046.01	m ²	
	配电室面积	381.8	m ²	
	公厕	63	m ²	
	垃圾中转站面积	54	m ²	
5	地下建筑面积 (不计容)	48623.93	m ²	
	地下用房	12849.7	m ²	
	地下车库	35774.23	m ²	
6	容积率	3		
7	建筑基地面积	7409.51	m ²	
8	建筑密度	18.27	%	
9	绿地率	40.03	%	
10	绿化面积	16234	m ²	
11	停车位数量	3367	个	
	地上机动车	1263	个	
	非机动车车位	2104	个	
12	拆迁面积	93600	m ²	
12.1	住宅	86112	m ²	
12.1.1	一、二层	64584	m ²	
12.1.2	三层	21528	m ²	
12.2	商业	7488	m ²	
13	补偿安置面积	117000	m ²	
13.1	住宅面积	117000	m ²	
13.3	安置居民户数	1052	户	
13.4	安置居民人口	3682	人	

1.11 主管部门责任

项目主管部门为南阳市住房和城乡建设局，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。

1.12 项目形成资产内容、权属及收支安排情况

本项目建成后形成资产情况如下：

资产类型：棚户区改造。

数量：总用地面积48206.01平方米（合72.45亩），实用面积40555.60平方米（合60.833亩），新建安置住宅总建筑面积170200.53平方米，地上建筑面积121576.6m²，包含1#至10#楼住宅建筑面积117282.25m²，11#楼幼儿园建筑面积2262.54m²，12#楼养老、配套用房建筑面积为1533.01m²，13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积498.80m²；地下建筑面积48623.93m²，附属工程包括项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。项目建成后共安置居民1052套，安置人口3682人，机动车停车位1263个，非机动车停车位2104个，建筑密度18.27%，容积率3.0，绿地率40.03%。**腾空土地**规划可供出让面积为206亩，规划用地性质为居住用地。

预估价值：项目尚未建成运营，暂按项目总投资额预估项目价值。根据项目立项批复文件，项目预估价值为87,670.99万元。

资产权益归属及资产持有单位：白河南棚户区改造安置房项目的项目单位为南阳城乡发展投资有限公司。本项目资产登记单位为南阳城乡发展投资有限公司，建设单位为南阳城乡发展投资有限公司，项目建成后由南阳城乡发展投资有限公司负责运营管理。

资产收入项目及收支安排：本项目纳入政府性基金收入的是腾空地块出让收入；预测项目运营产生的支出为土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金

等费用，以及项目专项收入对应的经营成本及相关税费。本项目纳入政府性基金收入的是腾空地块出让收入，在扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等费用后，剩余资金用于偿还专项债券本息。

第二章项目社会经济效益及公益性分析

2.1 项目建设必要性和需求分析

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，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本次拟征收改造的区域在南阳市宛城区五里堡街道姚庄社区，项目征迁地块范围在伏牛路以东、华山路以西、雪枫路以北、B12路以南区域，块地为名副其实的棚户区区域，居民区建筑密度较大，建设时间较早，人居环境差，房屋性能差，公共服务设施匮乏。虽然少量建筑近年来进行翻修扩建，但缺乏规划性，严重影响城市形象，制约着城市的发展，亟须进行改造。

由于该地块住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了居民生产、生活的发展，居民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着南阳市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。且根据南阳市国土空间总体规划，以上旧城区域均处于南阳市城乡规划的主城区内，为提高城市的规划管理水平，促进城市更好的建设发展，对旧城区域实施棚户区改造势在必行。人民对改变当前生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求，更好的实现全面小康的社会目标。

2.2 社会效益分析

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会保障体系建设。按照完善设施、更加宜居的要求

，加快编制老城区控制性详细规划，提出老城区改造有效的规划条件和控制措施。坚持政府主导、市场运作、社会参与的原则，适时分步推进老城区集中连片改造。在传承老城历史文化的基础上，注入新产业、新业态，使老城区的产业得到提升，并通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.3 经济效益分析

2.3.1 实现土地高效节约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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、舒适的生活环境的同时，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。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本

国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。南阳市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。

2.3.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资及相关消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。项目改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

2.4 公益性分析

项目的建设进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众，将有效促进构建周边和谐社区。通过建设一个和谐的社区环境，培养居民社区归属感，将有利于缓解人们的社会压力，消除孤独感，并带来社会安全感，提高人们的生活满意度。在社区建设过程中，积极调动社区各群体加入社区建设是建设和谐社区不可或缺的条件。因此，建设和谐社区成为构建和谐社会的重要环节。

综上所述，本项目建设有利于进一步统筹城乡协调发展，符合扩大内需，确保经济平稳较快发展。项目建成后有效改善城市面貌和区域居民住条件，提升当地居民的生活品质，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对当地的社会经济发展产生巨大的拉动作用。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

项目投资估算范围本项目建设内容含主体工程：住宅楼、公建设施（幼儿园、养老及物业、公厕、垃圾中转站等）；配套工程：供水、排水、供电、暖通、道路、广场、燃气、绿化等。

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》（2000年版）；
- 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、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8、《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008版）》“E园林绿化工程”
- 9、《关于发布2022年7-12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（河南省豫建消技〔2023〕2号文）；
- 10、《南阳工程造价信息》2023年第1期发布价及市场询价；
- 11、国家和河南省、县区有关工程建设其他费用标准的规定。

3.3 投资估算

本项目安置区建设投资估算为87,670.99万元，其中建安工程费用为56,500.15万元，设备购置费2,945万元，工程其他费用为21,766.08万元（含土地费20,068.05万元），预备费为2,972.26万元，建设期利息3,487.50万元，详见下表：

序号	项目名称	费用估算（万元）				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
一	建安工程费				56500.15		170200.53	3319.62	
(一)	主体建安工程				51348.36	m ²	170200.53	3016.93	元/m ²

1	地上建筑				36138.90	m ²	121576.60	2973	元/m ²
1.1	住宅	30493.39		4456.73	34950.11	m ²	117282.25	2980	元/m ²
1.1.1	建筑	21110.81			21110.81	m ²	117282.25	1800	元/m ²
1.1.2	装修	9382.58			9382.58	m ²	117282.25	800	元/m ²
1.1.3	给排水工程			938.26	938.26	m ²	117282.25	80	元/m ²
1.1.4	电气工程			2111.08	2111.08	m ²	117282.25	180	元/m ²
1.1.5	暖通工程			586.41	586.41	m ²	117282.25	50	元/m ²
1.1.6	消防工程			820.98	820.98	m ²	117282.25	70	元/m ²
1.2	养老、配套用房	367.92		55.19	423.11	m ²	1533.01	2760	元/m ²
1.2.1	建筑	245.28			245.28	m ²	1533.01	1600	元/m ²
1.2.2	装修	122.64			122.64	m ²	1533.01	800	元/m ²
1.2.3	给排水工程			12.26	12.26	m ²	1533.01	80	元/m ²
1.2.4	电气工程			27.59	27.59	m ²	1533.01	180	元/m ²
1.2.5	暖通工程			4.60	4.60	m ²	1533.01	30	元/m ²
1.2.6	消防工程			10.73	10.73	m ²	1533.01	70	元/m ²
1.3	幼儿园	543.01		119.91	662.92	m ²	2262.54	2930	元/m ²
1.3.1	建筑	362.01			362.01	m ²	2262.54	1600	元/m ²
1.3.2	装修	181.00			181.00	m ²	2262.54	800	元/m ²
1.3.3	给排水工程			18.10	18.10	m ²	2262.54	80	元/m ²
1.3.4	电气工程			33.94	33.94	m ²	2262.54	150	元/m ²
1.3.5	暖通工程			45.25	45.25	m ²	2262.54	200	元/m ²
1.3.6	消防工程			22.63	22.63	m ²	2262.54	100	元/m ²
1.4	配电室	89.78		12.97	102.75	m ²	498.80	2060	元/m ²
1.4.1	建筑	79.81			79.81	m ²	498.8	1600	元/m ²
1.4.2	装修	9.98			9.98	m ²	498.8	200	元/m ²
1.4.3	给排水工程			0.50	0.50	m ²	498.8	10	元/m ²
1.4.4	电气工程			9.98	9.98	m ²	498.8	200	元/m ²
1.4.5	消防工程			2.49	2.49	m ²	498.8	50	元/m ²
2	地下建筑	11079.48		1231.05	15209.46	m ²	48623.93	2965	元/m ²
2.1	人防工程				2898.93	m ²	7588.82	3820	元/m ²
2.1.1	建筑	2428.42			2428.42	m ²	7588.82	3200	元/m ²
2.1.2	装修	227.66			227.66	m ²	7588.82	300	元/m ²
2.1.3	给排水工程			53.12	53.12	m ²	7588.82	70	元/m ²
2.1.4	电气工程			60.71	60.71	m ²	7588.82	80	元/m ²
2.1.5	暖通工程			37.94	37.94	m ²	7588.82	50	元/m ²
2.1.6	消防工程			91.07	91.07	m ²	7588.82	120	元/m ²
2.2	地下车库				12310.53	m ²	41035.11	3000	元/m ²
2.2.1	建筑	9848.43			9848.43	m ²	41035.11	2400	元/m ²
2.2.2	装修	1231.05			1231.05	m ²	41035.11	300	元/m ²
2.2.3	给排水工程			143.62	143.62	m ²	41035.11	35	元/m ²
2.2.4	电气工程			328.28	328.28	m ²	41035.11	80	元/m ²
2.2.5	暖通工程			205.18	205.18	m ²	41035.11	50	元/m ²
2.2.6	消防工程			410.35	410.35	m ²	41035.11	100	元/m ²
2.2.7	支护降水			143.62	143.62	m ²	41035.11	35	元/m ²
(二)	室外配套工程				5151.79	m ²	170200.53	302.69	元/m ²
1	室外土建工程	760.06	41.13	141.39	1268.23	m ²	32981	479	元/m ²
1.1	道路	276.8		48.8	325.66	m ²	9046	360	元/m ²
1.2	室外健身场地	102		18	120.00	m ²	3000	400	元/m ²
1.3	儿童活动场地	79.20	4.95	14.85	99.00	m ²	2500	500	元/m ²
1.4	老年人活动场地	79.20	4.95	14.85	99	m ²	2200	450	元/m ²

1.5	主大门及附属	40	2.50	7.50	50	个	1	50	万/个
1.6	次大门及附属	24	1.50	4.50	30	个	1	30	万/个
1.7	次大门及附属	48	3.00	9.00	60	个	2	30	万/个
1.8	标识系统	24	1.50	4.50	30	项	1	30	万/项
1.9	景观、绿化	363.66	22.73	68.19	454.57	m ²	16235	280	元/m ²
2	室外安装工程	537.53	179.18	2866.85	3883.56	m ²	170200.53	228.18	元/m ²
2.1	室外给排水系统	127.65	42.55	680.80	851.00	m ²	170200.53	50	元/m ²
2.2	消防系统	51.06	17.02	272.32	340.40	m ²	170200.53	20	元/m ²
2.3	10KV配电工程	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元/项
2.4	电气工程	178.71	59.57	953.12	1191.40	m ²	170200.53	70	元/m ²
2.5	室外泛光照明	25.53	8.51	136.16	170.20	m ²	170200.53	10	元/m ²
2.6	室外路灯工程	5.40	1.80	28.80	36.00	盏	60	6000	元/m ²
2.7	智能信息化系统	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元
2.8	视频监控系统	25.53	8.51	136.16	170.20	m ²	170200.53	10	元/m ²
2.9	雨水利用系统	3.65	1.22	19.48	24.35	m ²	16234.80	15	元/m ²
2.10	燃气工程	30.00	10.00	160.00	200.00	项	1	200	万元/项
2.11	移高压线路			300.00	300.00	项	1	300	万元/项
二	设备购置				2945.00				
1	变压器				240.00	台	6	40	万元/台
2	电梯				1568.00	台	20	78.4	万元/台
2.1	26层电梯				608.00	台	8	76	万元/台
2.2	27层电梯				960.00	台	12	80	万元/台
3	充电桩				1137.00	台	379	3.0	万元/台
三	工程其他费用			其他费用	21766.08				
1	建设单位管理费			237.78	237.78	项	59445.15	0.40%	
2	前期工程费用			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
3	环境影响评价费			11.89	11.89	项	59445.15	0.02%	
4	规划设计费用			594.45	594.45	项	59445.15	1.00%	
5	工程勘察费			47.56	47.56	项	59445.15	0.08%	
6	施工图审查费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
7	工程监理费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
8	水土保持费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
9	工程造价咨询费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
10	地震安全评价费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
11	文物勘探费			24.33	24.33	项	40555.60	6	
12	临设及场地准备费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
13	工程保险费			118.89	118.89	项	59445.15	0.20%	
14	质量检测费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
15	土地费用			20068.65	20068.65	项	72.45	277	
四	预备费				2972.26				

1	基本预备费			2972.26	2972.26	项	59445.15	5%	
五	建设期利息				3487.50	项		4.5%	
六	项目总投资				87670.99				

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 87,670.99 万元，资金来源为地方政府专项债券资金和企业自筹，其中通过企业自筹资金 37,670.99 万，按照总投资的 42.97%进行投入，专项债券 50,000.00 万元，按照总投资的 57.03%进行投入，南阳城乡发展投资有限公司为企业法人，按照《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规定，该项目资本金比例符合要求。项目建设资金投资计划如下：

单位：万元

资金来源	第1年	第2年	第3年	合计	占比
专项债	18,000.00	15,200.00	16,800.00	50,000.00	57.03%
企业自有资金	15,000.00	12,670.99	10,000.00	37,670.99	42.97%
合计	33,000.00	27,870.99	26,800.00	87,670.99	100.00%
占比	37.64%	31.79%	30.57%	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 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。

3.7 事前绩效评估情况

3.7.1. 事前绩效评估报告开展基本情况

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，项目单位及主管部门根据《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。

(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，采用调研、查阅资料、电话咨询、对比研究、专家咨询等评估方式。

(2) 评估过程

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。

项目事前绩效评估指标设置评分表					
一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性 (15分)	项目实施的必要性	①项目是否与国家、省、市, 以及相关行业宏观政策相关, ②项目是否属于专项债支持领域。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性, 是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	项目预期收益是否清晰明确、具体, 与绩效目标是否匹配。	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度 (20分)	项目建设投资合规性	项目投资成本构成是否合理, 投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否已经取得了用地许可, 是否符合用地规划的要求; ②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	10	
	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定②财政资金配套方式和承受能力是否科学合理。	5	5	
项目资金来源和到可行性 (5分)	项目资金来源和到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实。	5	5	
项目收入、成本、收益预测合理性 (30分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关; ②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠; ③项目自身收益是否能够全面估算, 使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	15	
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关; ②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	
债券资金需求合理性 (10分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否地方财力匹配; ②项目申请专项债额度是否与实际需要匹配。	10	10	
项目偿债计划可行性和偿债风险点 (10分)	项目偿债计划可行性	①是否建立项目对应收入及时足额缴入国库制度; ②是否建立项目单位未落实还本付息资金的, 财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。	5	5	
	项目偿债风险点	项目是否能够实现偿债资金来源与融资自求平衡。	5	5	
绩效目标合理性 (10分)	目标合理性	①项目是否有绩效目标; ②绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否一致; ③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。④依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可考核等。	10	8	部分指标设定不够细化
综合分数			100	98	

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。

3.7.2. 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、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 4、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

4.2 专项债券资金使用计划

项目共申请使用债券资金总额50,000.00万元，已于2024年申请使用18,000.00万元，2025年申请使用15,200.00万元，计划2026年申请使用地方政府专项债券资金16,800.00万元，本次申请使用16,800.00万元，申请地方政府专项债券期限为7年期。

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

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

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

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

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《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《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 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入及成本

5.1.1 项目收入预测

本项目收益来源于腾空区腾出土地对应的出让收入

（1）拟出让土地位置及面积

本项目腾空土地位于在南阳市宛城区五里堡街道姚庄社区，拆迁地块范围在伏牛路以东、华山路以西、雪枫路以北、B12路以南区域，拆迁地块总面积213334.4平方米，约合320亩，整个拆迁地块可出让面积137334.02平方米，约合206亩，总户数为704户，征收房屋建筑面积140800m²，其中征收住宅建筑面积93600m²，征迁户全部安置，房屋赔偿按照1:1.25安置，需安置住房面积

117000 平方米，征迁后可腾出 206 亩土地用于出让，用于城镇住宅用地，通过招拍挂出让该地块。

2023年6月7日，南阳市宛城区规划发展中心出具《关于白河南棚户区改造安置房项目相关规划的情况说明》，项目涉及的征迁地块规划用地性质为二类居住用地，总用地面积约320亩，其中规划住宅用地面积约206亩。

(2) 出让计划

本项目仅出售拆迁腾空用地206亩，本项目可出让土地拟在债券存续的第 3-7年出让，每年出让比例20.00%。根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共5年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第7年出让完毕。第3-7年每年出让规模为41.20亩，具体情况如下所示：

名称	出让面积（亩）					合计（亩）
	41.20	41.20	41.20	41.20	41.20	
收储用地	41.20	41.20	41.20	41.20	41.20	206
占比%	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100%

(3) 拟出让土地价格预测

南阳市国有建设用地使用权出让网上拍卖公告

(宛自然资告字〔2022〕21号)

经南阳市人民政府批准，南阳市自然资源和规划局决定以网上拍卖方式出让以下1（幅）地块的国有建设用地使用权，现将有关事项公告如下：

一、拍卖地块的基本情况和规划指标要求

序号	宗地编号	位置	面积(m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	有无底价	起叫价(万元)	保证金(万元)	加价幅度(万元)
1	GXC2022-18	中州西路以南、西环路以东	5613.5	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	无底价	5857	1172	10

根据南阳市近期土地成交记录，南阳市宛城区类似位置居住用地出让价格为337.48-695.59万元/亩，根据《河南省自然资源厅办公室关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕27号）要求，参照综合地价，出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价按照573.78万元/亩进行设定，且债券存续期内不增长，具体如下表所示：

2019年至2022年近似地块南阳市国有建设用地使用权出让地价

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
1	GXG2022-18	中州西路以南、西环路以东	8.42	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	5857	695.59
2	G2020-73	黄河路以西、信臣南二路以北区域	161.379	城镇住宅用地	不大于2.0且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	96880	600.33
3	G2020-90	孔明路以北、关帝庙路以西	13.068	城镇住宅用地	不大于4.0且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	8690	664.98
4	G2021-69	黄河路以西、信臣南二路以北区域	21.619	城镇住宅用地	不大于5.8且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	14300	661.46
5	G2021-06	黄河路以西、信臣南二路以北区域	44.004	城镇住宅用地	不大于5.8且不小于1.1	不大于20%	不小于30%	城镇住宅用地70年	26670	606.08
6	G2020-09	邓禹路以东、范蠡路以南	48.669	城镇住宅用地	不大于3.5且不小于1.0	不大于24%	不小于30%	城镇住宅用地70年	30205	620.62
7	GXG2022-29	独山大道以西、北环路南侧	11.26	城镇住宅用地	不大于3.5且不小于1.1	不大于25%	不小于35%	城镇住宅用地70年	3800	337.48

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
8	WLG2022-29	车站路以西、雪枫路以北	11.57	城镇住宅用地	不大于3且不小于2.2	不大于22%	不小于35%	城镇住宅用地70年	4188	361.97
9	WLG2022-34	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	29.54	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于25%	不小于35%	城镇住宅用地70年	12295	416.22
10		平均值	98.20						56345.00	573.78

(4) 拟出让土地收入预测

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	118,198.70	100.00%
合 计			118,198.70	100.00%

5.1.2 项目成本预测

项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

项目土地费用明细表

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，本项目按为20.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加

类型	征收标准
	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	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%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〕8号），以及《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贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85号）及《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）文件规定，按照14元/m ² 提取。
（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。

综上：本项目计算期内（即债券存续期内）项目收入118,198.70万元，项目成本37,191.50万元，具体收入成本估算如下表所示：

项目经营收入成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			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	成本合计	37,191.50				7,438.30	7,438.30	7,438.30	7,438.30	7,438.30
1	土地出让基金及费用	16,939.77				3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95
1.1	上解省财政费用	3,545.96				709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.2	农业土地开发资金	639.90				127.98	127.98	127.98	127.98	127.98
1.3	国有土地收益基金	2,363.97				472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.4	保障性安居工程资金	3,545.96				709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.5	土地开发费用	2,363.97				472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.6	新增建设用地土地有偿使用费	4,480.00				896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
1.7	土地出让收益（土地出让收入-土地出让基金及费用）	101,258.91				20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78
2	土地收益提取各类资金	20,251.78				4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36
2.1	教育资金	10,125.89				2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18
2.2	农田水利建设资金	10,125.89				2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18

5.2 融资还本付息情况

本项目申报使用专项债券资金 50,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七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	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		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第2年	18,000.00	15,200.00		33,200.00	4.50%	1,494.00	1,494.00
第3年	33,200.00	16,800.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第4年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第5年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第6年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第7年	50,000.00		18,000.00	32,000.00	4.50%	2,250.00	20,250.00
第8年	32,000.00		15,200.00	16,800.00	4.50%	1,440.00	16,640.00
第9年	16,800.00		16,800.00	-	4.50%	756.00	17,556.00
合计		50,000.00	50,000.00			15,750.00	65,750.00

5.3 资金平衡分析

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：

净收益分析表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第1年			
第2年			
第3年			
第4年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第5年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第6年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第7年	23,639.74	7,438.30	16,201.44

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第8年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第9年			
合计	118,198.70	37,191.50	81,007.20

上经测算，预计债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内累计净收益为81,007.20万元，应付债券本息合计65,750.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.23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。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第1年		810.00	810.00	
第2年		1,494.00	1,494.00	
第3年		2,250.00	2,250.00	
第4年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第5年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第6年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第7年	18,000.00	2,250.00	20,250.00	16,201.44
第8年	15,200.00	1,440.00	16,640.00	16,201.44
第9年	16,800.00	756.00	17,556.00	
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	81,007.20
本息覆盖倍数	1.23			

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81,007.20万元，应付债券本金及利息合计65,750.0万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.23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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，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。该风险主要体现在以下两个方面：

1、如何确立一个公平合理且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。

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前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房屋征收补偿方案。

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。

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土地出让价格风险。在本期债券存续期内，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浙川县土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

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%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，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

（以下无正文）

