

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改
造项目收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：新密市青屏街街道办事处

项目主管：新密市青屏街街道办事处

财政部门：新密市财政局



目录

摘要	5
第一章项目概况	6
1.1 项目名称	6
1.2 项目单位	6
1.3 项目性质	6
1.4 建设地点	6
1.5 建设规模及内容	7
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	7
1.8 项目主体及运作模式	7
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	10
2.1 符合国家发展规划和大政方针	10
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	12
第三章社会经济效益分析	14
3.1 社会效益分析	14
3.2 经济效益分析	14
3.3 生态效益分析	15
3.4 本项目具有显著的公益性	15
第四章项目投资估算及资金筹措方案	16
4.1 编制依据及原则	16
4.2 估算范围	16

4.3 投资估算	18
4.4 资金筹措计划	22
4.5 资金使用计划	22
4.6 专项债券资金使用合规性	23
4.7 项目手续办理情况	23
4.8 项目建设模式	24
4.9 项目资金保障措施	24
第五章项目专项债券融资方案	26
5.1 编制依据	26
5.2 债券申请使用计划	28
5.4 品种和数量	28
5.5 时间安排	28
5.6 上市安排	28
5.7 兑付安排	28
5.8 发行款缴纳	28
5.9 专项债券投资者保护措施	28
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	30
6.1 预期收入	30
6.2 预期成本	34
6.3 相关税费	40
6.4 项目损益	40
6.5 项目收益	42

6.6 资金测算平衡分析	42
(1) 偿债计划	42
(2) 敏感性分析（压力测试）	45
(3) 资金测算平衡情况	45
6.7 其他事项说明	48
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	49
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	49
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	49
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	50
第八章还款保障情况	51
8.1 还款责任及保障	51
8.2 项目资产管理	51
8.3 项目收入管理	51
8.4 资金管理方案	52
第九章项目资产管理方案	53
9.1 资产类型、数量、预估价值	53
9.2 资产权益归属及资产持有单位	53
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	54
第十章信息披露计划	56
第十一章事前绩效评估情况	57

摘要

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）属于棚户区改造领域。前期工作充分，债券到位后能立即形成新的实物工作量。本项目的实施符合国家、河南省、郑州市相关规划。本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。项目已经列入河南省棚户区改造计划，项目运营期间现金流稳定，项目可以满足还本付息的资金要求。

本项目计划 2026 年 1 月开工，项目总投资为 25863.80 万元，其中，资本金 5863.80 万元，占总投资的 22.67%。计划发行专项债券融资 20000.00 万元，占总投资的 77.33%。根据资金使用计划，2026 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元，2027 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 20000.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 2100.00 万元，本次申请使用 2500.00 万元。

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 65280.00 万元，全部为政府性基金收入。

计算期内累计资金流入 91143.80 万元，累计现金流出 68138.16 万元，累计现金结余 23005.64 万元。项目预期收入 65280.00 万元，预期成本 18674.36 万元，预期收益 46605.64 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.94 倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

(1) 主管部门

新密市青屏街街道办事处为项目主管部门。

(2) 项目业主

新密市青屏街街道办事处为项目业主。

项目业主情况表

表 1

统一社会信用代码	114101837338793740
机构名称	新密市青屏街街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省新密市溱水路 660 号
负责人	翟文辉
赋码机关	中共新密市委机构编制委员会办公室

本项目项目业主新密市青屏街街道办事处系在中国境内依法设立的机关,具备以青屏街街道雪花山东部片区开阳社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。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

项目位于新密市育才街与周楼街交汇处东北角。

1.5 建设规模及内容

项目规划总用地面积 300 亩，本项目采取原地安置，涉及征收户 68 户，拆迁征收建筑面积为 10132.00 m²，安置房套数 324 套。场地平整 256 亩，安置房占地面积 44 亩，总建筑面积 56500.00 m²。其中：地上建筑面积 49212.00 m²，包括安置房建筑面积 46262.00 m²，配套服务用房建筑面积 2950.00 m²；地下建筑面积 7288.00 m²，包括人防、车库、设备用房等。配套建设区内道路及硬化、停车场、绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

项目的实施从根本上改善城中村人居环境，优化居住环境，提升生活质量；改变城市面貌，体现人与环境的和谐发展；化解社会矛盾，促进社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。

1.6 建设期

本项目从项目可行性研究报告编制到竣工交付使用，计划安排 2 年。2026 年 1 月开始前期准备，2026 年 4 月开工建设，2027 年 12 月竣工

1.7 项目总投资

本项目总投资为 25863.80 万元。

1.8 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

本项目主管部门为新密市青屏街街道办事处。主管部门负有指导、监督债券单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任；主管部门和相关单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关单位都会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

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

本项目资产登记单位为新密市青屏街街道办事处，为政府行政单位。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，本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》和《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内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。

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

（1）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制2015—2017年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建设。依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确

保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

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

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安

居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发行政程序，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。

2025 年，政府工作报告首倡“全域全要素城市治理”理念，聚焦基础设施韧性提升、低效用地再开发与文化基因存续三大维度，系统性部署“老旧小区改造收官战”“城中村更新攻坚行动”等七大工程，标志着中国城镇化正式迈入以“空间效能优化、治理能力现代化、发展模式绿色化”为特征的高质量发展新阶段。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确提出要实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活

圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

《河南省人民政府关于印发河南省“十四五”公共服务和社会保障规划的通知》（豫政〔2021〕61号），提出优化城乡住房保障服务，有效增加保障性住房供给，稳步推进棚户区（城中村）改造。聚焦房龄40年以上居住区、C级和D级危房集中区等区域，推进棚户区板块化改造，新开工棚户区改造安置住房30万套，交付80万套。创新棚改项目资金平衡模式，支持符合条件的融资平台公司、国有企业、民间资本依法合规参与棚户区改造。提升棚户区改造安置住房建设品质，注重安置地块周边交通和公共服务设施的优化布局，强化服务功能。加大对工矿企业废弃用地的整治和复垦力度，盘活存量用地，通过城乡用地增减挂钩确保棚户区改造用地需求。

《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。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

(1) 项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成一批住房用于拆迁居民回迁。居民回迁后，从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。将大大改善当地拆迁居民的居住环境，提高了他们的生活质量。

(2) 本项目的建设有利于改善当地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。

(3) 有利于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。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。

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，可以加快新密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。本项目将遵照新密市城市总体规划要求，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，为新密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，项目建设可以提升新密市对外开放、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，极大地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，是推动新密市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

(1) 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023 年版本）；

(2) 国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

(4) 《建设项目全过程造价管理技术规程》（DBJ41/T199-2018）；

(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) 主材单价选用标准参照近期《郑州市建设工程材料价格信息》，并结合新密市当地同类型项目价格信息及市场价；

(10) 《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2024 年 7 月至 12 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2024〕31 号）。

4.2 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设

备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，土地及拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费等、工程造价咨询服务费、施工图审查等其它费用，基本预备费及建设期利息等。

其他费用按照《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）及有关工程项目其它费用的计算规定，并结合市场调节价计入，其中：

1.建设单位管理费：按财建〔2016〕504号文件规定，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

2.前期工作咨询费：参考计价格〔1999〕1283号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

3.工程勘察设计费：参考中设协字〔2022〕52号、中设协字〔2016〕89号、中设协字〔2018〕119号、中设协字〔2019〕7号、中设协字〔2022〕52号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；4.招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980号文、国家发改办价格〔2011〕534号文及豫招协〔2023〕2号，按累进比例并结合市场调节价计入；

5.工程监理费：参考豫建监协〔2015〕19号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

6.工程造价咨询服务费：参考豫价协〔2022〕6号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

7.场地准备费及临时设施费：按工程费用的0.5%计算；工程

保险费：取第一部分工程费用的 0.3%计取；

9.基本预备费：按工程费用和其他费用之和的 5%计入；

10.专项债券利率：本项目计划申请使用 5 年期债券，年利率按 4.0%计算。

4.3 投资估算

(1) 项目总投资

总投资 25863.80 万元，其中，工程费用 20583.22 万元，占总投资比例 79.58%，工程建设其他费用 1846.23 万元，占总投资比例 7.14%，预备费 1794.36 万元，占总投资比例 6.94%，建设期利息 400.00 万元，占总投资比例 1.55%，铺底流动资金 1239.99 万元，占总投资比例 4.79%。总投资估算如下表：

总投资估算表

表 3

单元：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	24223.81	93.66%
1	工程费用	20583.22	79.58%
2	工程建设其他费用	1846.23	7.14%
3	预备费	1794.36	6.94%
二	建设期利息	400.00	1.55%
三	铺底流动资金	1239.99	4.79%
四	总投资	25863.80	100.00%

建设投资估算表

表 4

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	18574.22	1767.50	241.50	0.00	20583.22		49212.00		
(一)	地上建筑	14763.60	1476.36	0.00	0.00	16239.96				
1	住宅	13878.60	1387.86	0.00	0.00	15266.46	m²	46262.00	3300	21#地上 23 层，地下 1 层，19-20#楼地上 24 层，地下 1 层
	建筑工程	12953.36				12953.36			2800	
	装修工程	925.24				925.24			200	
	机电安装工程		1387.86			1387.86			300	含给排水、供电、暖通、弱电工程。
2	公共服务用房	885.00	88.50	0.00	0.00	973.50	m²	2950.00	3300	19-20#商业网点建筑面积 1331 m²，21#商业网点建筑面积 857 m²，便民店建筑面积 762 m²
	建筑工程	826.00				826.00			2800	
	装修工程	59.00				59.00			200	
	机电安装工程		88.50			88.50			300	含给排水、供电、暖通、弱电工程。
(二)	地下建筑	2412.33	218.64	0.00	0.00	2630.97				地下 1F/框架结构
	普通地下车库主体及装饰工程	1581.50				1581.50	m²	5101.60	3100	含基坑支护
	人防地下车库主体及装饰工程	830.83				830.83	m²	2186.40	3800	
	机电安装工程		218.64			218.64	m²	7288.00	300	含给排水、供电、通风、弱电工程。
(三)	设备费用		48.50	241.50		290.00				

1	电梯									
	1 栋 23F		8.00	32.00		40.00	部	2.00	200000	
	2 栋 24F		12.00	48.00		60.00	部	4.00	150000	
2	停车场管理系统		1.50	8.50		10.00	套	2.00	50000	
3	变压器		18.00	102.00		120.00	台	6.00	200000	
4	柴油发电机组		9.00	51.00		60.00	组	6.00	100000	
(四)	室外配套工程	971.29	24.00	0.00	0.00	995.29				
1	供水管网	10.80				10.80	m	900.00	120	
2	雨水管网	11.52				11.52	m	960.00	120	
3	污水管网	12.48				12.48	m	960.00	130	
4	供电线路	25.20				25.20	m	840.00	300	
5	道路及硬化	410.89				410.89	m²	14168.50	290	
6	绿化	462.00				462.00	m²	13200.07	350	
7	大门		24.00			24.00	座	2.00	120000	
8	围墙	38.40				38.40	m	480.00	800	
(五)	拆除工程	427.00				427.00				
1	房屋拆除	22.50				22.50	m²	3750.20	60	
2	建筑垃圾清运	4.50				4.50	m³	3750.20	12	
3	场地平整	400.00				400.00	m²	200000.00	20	
	第一部分费用小计	18574.22	1767.50	241.50	0.00	20583.22				
二	工程建设其他费用									
1	项目建设管理费				485.83	485.83	总投资			财建〔2016〕504 号
2	工程监理费				315.17	315.17	第一部分费用			豫建监协〔2015〕19 号文

3	前期工作咨询费				99.26	99.26	第一部分费用			计价格（1999）1283 号文
4	设计费				379.31	379.31	第一部分费用		1.84%	中设协字（2022）52 号
5	勘察费				205.83	205.83	第一部分费用		1.00%	中设协字（2022）52 号
6	造价咨询服务费				102.92	102.92	第一部分费用		0.50%	豫价协（2022）6 号文
7	环境影响评价费				5.08	5.08	第一部分费用			国家环保局（2002）125 号
8	招标代理服务费				47.01	47.01	第一部分费用			计价格（2002）1980 号文
9	工程保险费				102.92	102.92	第一部分费用		0.50%	
10	场地准备及临时设施费				102.92	102.92	第一部分费用		0.50%	0.5%
	第二部分费用小计				1846.23	1846.23				
三	基本预备费					1794.36		22429.45	8%	取工程费用、其它费用合计 的 8%
四	建设期利息					400.00				
五	铺底流动资金					1239.99				
六	总投资					25863.80				

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 25863.80 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 5863.80 万元，占总投资的 22.67%。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。

(2) 融资计划

计划发行专项债券融资 20000.00 万元，占总投资的 77.33%。

根据资金使用计划，2026 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元，2027 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 20000.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 2100.00 万元，本次申请使用 2500.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4.5 资金使用计划

本项目 2026 年投资规模为 13000.00 万元，2027 年投资规模为 12863.80 万元。

本项目资本金 5863.80 万元，其中用于项目建设 5463.80 万元，用于建设期利息支付 400.00 万元。本项目建设期债券利息由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 5

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
一	总投资	25863.80	13000.00	12863.80
1	建设投资	24223.81	13000.00	11223.81
2	建设期债券利息	400.00	0.00	400.00
3	铺底流动资金	1239.99	0.00	1239.99
二	资金筹措	25863.80	13000.00	12863.80
1	发行债券	20000.00	10000.00	10000.00
2	资本金	5863.80	3000.00	2863.80
2.1	用于项目投资	5463.80	3000.00	2463.80
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	400.00

4.6 专项债券资金使用合规性

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

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

本项目已取得新密市发展和改革委员会出具的《关于雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新密发改审批〔2025〕23 号）。

本项目已纳入河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于《下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房 and 公租房建设计划的通知》。

4.8 项目建设模式

本项目严格按照《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。

4.9 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

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

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

(2) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度和施工质量。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务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）第十条规定，各省、自治区、直辖市年度棚改专项债券额度应当在国务院批准的本地区专项债务限额内安排，由财政部下达各省级财政部门，并抄送住房和城乡建设部。第十一条规定预算执行中，

各省、自治区、直辖市年度棚改专项债券额度不足或者不需使用的部分，由省级财政部门会同住房城乡建设部门于每年 8 月 31 日前向财政部提出申请。财政部可以在国务院批准的该地区专项债务限额内统筹调剂额度并予以批复，同时抄送住房和城乡建设部。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：
债券申请使用计划表

表 5

单位：亿元

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2026 年	1.00	5 年
2027 年	1.00	5 年
总计	2.00	

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中利息按年支付，本金到期一次性还本。

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，新密市人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 65280.00 万元，全部为政府性基金收入。

(1) 收入分析

新密市青屏街道周楼九组城棚户区改造项目收益通过出让拆迁区域内可供出让土地实现。根据项目整理出来的棚改范围内的 256 亩城镇住宅用地作为本项目还款资金来源。

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

宗地编号	土地位置	土地用途	面积（㎡）	面积（亩）	成交价/起始价	均价
2023-14 号	栖霞街北、祥云街南侧、福寿街西、政通路东侧	城镇住宅用地	8720.524	13.0807206	3378	258.24
2022-8 号	北密新路西、育才街南侧、规划路东侧、溱水路北	城镇住宅用地	10180.756	15.27105764	4672	305.94
2022-9 号	未来大道西侧、互助路南、芸翠南路东侧、报恩街北侧	城镇住宅用地	50359.944	75.5395383	20908	276.78
2024-20 号	西大街北侧、人和路东侧、青屏大街南侧、政通路西	城镇住宅用地	37832.75	56.74884126	14513	255.74
平均地价（万元/亩）						274.18

2022—9号（网）地块国有建设用地使用权网上挂牌出让-结果公告

发布时间：2022-11-11 10:33:17 发布人：新密市公共资源交易中心 浏览量：668 【大 中 小】【我要打印】【关闭】

新密市国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

挂牌时间: 2022年10月20日至2022年11月10日9时

宗地 编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	出让 年限	成交价 (万元)	成交确认 书签订时间	竞得人	备注
2022-9号（网）	未来大道西 侧、互助路 南、荟翠南路 东侧、报恩街 北侧	50359.944	城镇住宅用地(地下 空间用途为地下交 通运输设施)	70年 50年	20908	2022年11月 10日	新密市豫 之秋开发 建设有限 公司	

2022-8号地块（网）国有建设用地使用权网上挂牌出让-结果公告

发布时间：2023-01-29 15:30:32 发布人：新密市公共资源交易中心 浏览量：1055 【大 中 小】【我要打印】【关闭】

新密市国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

挂牌时间: 2023年1月3日至2023年1月16日9时

宗地 编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	出让 年限	成交价 (万元)	成交确认 书签订时间	竞得人	备注
2022-8号（网）	北密新路西、 育才街南侧、 规划路东侧、 溱水路北	10180.756	城镇住宅用地(地下 空间用途为地下交 通运输设施)	70年 (地下空 间用途为 地下交通 运输设施 50年)	4672	2023年1月17 日	郑州长隆 置业有限 公司	

2023-14号地块（网）国有建设用地使用权网上挂牌出让-结果公告

发布时间：2024-01-17 16:38:53 发布人：新密市公共资源交易中心 浏览量：442 【大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

新密市国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

挂牌时间：2024年1月4日至2024年1月17日9时

宗地编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	出让年限	土地级别	容积率	开发程度	成交价 (万元)	成交确认书签订 时间	竞得人	备注
2023 - 14号 (网)	栖霞街 北、祥云 街南侧、 福寿街 西、政通 路东侧	8720.524	城镇住宅用 地（地下空 间用途为交 通服务场站 用地）	70年 (地下空 间50年)	城区住宅用 地一级	1.0 < 容积 率 < 2.0	宗地外“七 通”宗地内 “平整”	3378	2024年1月17日	郑州宏拓 置业有限公司	

新密市公共资源交易中心

新密市国有建设用地使用权网上

挂牌出让公告

新密交易告字〔2024〕10号

经新密市人民政府批准，新密市自然资源和规划局决定以无底价网上挂牌方式出让2024-20号、21号（网）等两宗地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况

宗地 编号	土地 位置	土地使用权面 积(㎡)	土地 用途	规划指标要求				起始价 (万元)	竞买 保证金 (万元)	出让 年限	开发 程度
				建筑 高度	容积率	建筑 密度	绿地率				
2024-20号 (网)	西大街北侧、 人和路东侧、 青屏大街南 侧、政通路西	37832.75	城镇住宅用地(地 下空间用途为交 通服务场站用地)	< 54米	< 1.8	< 28%	> 30%	14513	2903	70年 50年	宗地外 “七 通”宗 地内 “现 状”

经测算，上述地块的城镇住宅用地均价为 274.18 万元/亩。基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照 255.00 万元/亩。本项目运营期内价格不进行增长。

本项目预计可实现土地出让收入 65280.00 万元。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 7

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	总收入（万元）	65280.00	13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
1	住宅用地出让收入（万元）	65280.00	13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
	面积（亩）	256.00	52.00	52.00	52.00	52.00	48.00
	单价（万元/亩）		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	价格涨幅		0%	0%	0%	0%	0%

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 20000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4.00%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，到期一次性还本。

本项目专项债券利息共 4000.00 万元，其中计入建设期利息累计 400.00 万元，计入经营期利息累计 3600.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 10

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00
2	本年新增债券融资	20000.00	10000.00	10000.00					
3	应计债券利息	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
3.1	建设期利息	400.00	0.00	400.00					
3.2	经营期利息	3600.00			800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
4	债券还本付息	24000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	10800.00	10400.00
4.1	债券还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
4.2	债券利息支付	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
5	年末债券融资本金累计		10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00	0.00

（2）总成本费用

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

3) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

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

6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

提取；

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

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

经估算，项目经营期内，总成本费用为 22274.36 万元，其中财务费用即利息支出合计为 3600.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 18674.36 万元。

项目总成本费用估算表

表 13

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	省级财政集中资金	1958.40	397.80	397.80	397.80	397.80	367.20
2	国有土地收益基金	1305.60	265.20	265.20	265.20	265.20	244.80
3	保障性安居工程基金	1958.40	397.80	397.80	397.80	397.80	367.20
4	土地出让业务费	1305.60	265.20	265.20	265.20	265.20	244.80
5	农业土地开发资金	153.60	31.20	31.20	31.20	31.20	28.80
6	新增建设用地有偿使用费	341.32	69.33	69.33	69.33	69.33	64.00
7	教育资金	5825.72	1183.35	1183.35	1183.35	1183.35	1092.32
8	农田水利建设资金	5825.72	1183.35	1183.35	1183.35	1183.35	1092.32
9	土地出让计提的各项基金	18674.36	3793.23	3793.23	3793.23	3793.23	3501.44
10	财务费用	3600.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
11	总成本费用	22274.36	4593.23	4593.23	4593.23	4593.23	3901.44

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 43005.64 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 19

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	65280.00	13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
2	税金及附加						
3	总成本费用	22274.36	4593.23	4593.23	4593.23	4593.23	3901.44
4	补贴收入						
5	利润总额	43005.64	8666.77	8666.77	8666.77	8666.77	8338.56
6	弥补以前亏损						
7	应纳税所得额	43005.64	8666.77	8666.77	8666.77	8666.77	8338.56
8	所得税						
9	净利润	43005.64	8666.77	8666.77	8666.77	8666.77	8338.56
10	息税前利润	46605.64	9466.77	9466.77	9466.77	9466.77	8738.56

6.5 项目收益

本项目经营收入 65280.00 万元，扣除项目成本 18674.36 万元后用于平衡项目融资本息的收益为 46605.64 万元。本息覆盖倍数为 1.94 。

项目收益表

表 22

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2028 年	13260.00	3793.23	9466.77
2029 年	13260.00	3793.23	9466.77
2030 年	13260.00	3793.23	9466.77
2031 年	13260.00	3793.23	9466.77
2032 年	12240.00	3501.44	8738.56
合计	65280.00	18674.36	46605.64
本息合计	24000.00		
本息覆盖倍数	1.94		

6.6 资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

根据资金使用计划，2026 年拟申请使用 5 年期专项债券 10 000.00 万元，2027 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元。到期一次性还本。

每半年支付一次利息。项目假设发行时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 23

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00
2	本年新增债券融资	20000.00	10000.00	10000.00					
3	本年还本付息	24000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	10800.00	10400.00
3.1	债券还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
3.2	债券利息支付	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
4	年末债券融资本金累计		10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00	0.00

(2) 敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

表 26

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	41945.08	44275.36	46605.64	48935.92	51266.20
债券还本付息额（万元）	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.75	1.84	1.94	2.04	2.14

当项目收益比预测下降 5.00%时，本息覆盖倍数为 1.84 倍；当项目 10.00%时，本息覆盖倍数为 1.75 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 91143.80 万元，累计现金流出 68138.16 万元，累计现金结余 23005.64 万元。具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 27

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	46605.64			9466.77	9466.77	9466.77	9466.77	8738.56
1.1	现金流入	65280.00			13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
1.1.1	专项收入								
1.1.2	补贴收入								
1.1.3	增值税销项税额								
1.1.4	土地出让收入	65280.00			13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
1.2	现金流出	18674.36			3793.23	3793.23	3793.23	3793.23	3501.44
1.2.1	经营成本								
1.2.2	增值税进项税额								
1.2.3	税金及附加								
1.2.4	增值税								
1.2.5	所得税								
1.2.6	土地出让计提的各项基金	18674.36			3793.23	3793.23	3793.23	3793.23	3501.44
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-25463.80	-13000.00	-12463.80					
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	25463.80	13000.00	12463.80					
2.2.1	建设投资	24223.81	13000.00	11223.81					
2.2.2	维持运营投资								
2.2.3	流动资金								
2.2.4	其他流出	1239.99	0.00	1239.99					

3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	1863.80	13000.00	12463.80	-800.00	-800.00	-800.00	-10800.00	-10400.00
3.1	现金流入	25863.80	13000.00	12863.80					
3.1.1	项目资本金投入	5863.80	3000.00	2863.80					
3.1.2	建设投资借款								
3.1.3	流动资金借款								
3.1.4	债券	20000.00	10000.00	10000.00					
3.1.5	短期借款								
3.1.6	市场化融资								
3.2	现金流出	24000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	10800.00	10400.00
3.2.1	债券利息支付	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
3.2.2	债券发行费用								
3.2.3	偿还债券本金	20000.00			0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
3.2.4	市场化融资还本								
3.2.5	市场化融资付息								
4	净现金流量（1+2+3）	23005.64	0.00	0.00	8666.77	8666.77	8666.77	-1333.23	-1661.44
5	累计盈余资金		0.00	0.00	8666.77	17333.54	26000.31	24667.08	23005.64

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权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、设计方案的稳定性、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

(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，对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，为项目实施提供有力的资金保障。

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险：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会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）利率波动风险：做好债券期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

本项目主管部门为新密市青屏街街道办事处。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由新密市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章项目资产管理方案

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：

项目规划总用地面积 300 亩，本项目采取原地安置，涉及征收户 68 户，拆迁征收建筑面积为 10132.00 m²，安置房套数 324 套。场地平整 256 亩，安置房占地面积 44 亩，总建筑面积 5650 0.00 m²。

(2)预估价值

项目资产预估价值 25863.80 万元，工程费用 20583.22 万元，工程建设其他费用 1846.23 万元，预备费 1794.36 万元，建设期利息 400.00 万元，铺底流动资金 1239.99 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新密市青屏街街道办事处所有，纳入国有资产管理体系。

(2)资产持有单位

项目单位新密市青屏街街道办事处作为资产持有单位，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

项目收入为经营收入，包括土地出让收入。

(2)收支安排

项目运营期内可实现经营收入 65280.00 万元。其中，住宅用地出让收入 65280.00 万元。

项目运营期内经营成本总额为 18674.36 万元，主要包括省级财政集中资金、国有土地收益基金、保障性安居工程基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、教育资金、农田水利建设资金等。

项目运营期内预计可实现净收益 46605.64 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，新密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《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn>）详细披露。

第十一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”。

侯寨新镇区三期棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二三年十一月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	4
1.7 总投资及资金筹措	7
1.8 项目手续	7
1.9 债券资金使用合规性	7
1.10 项目资金保障措施	8
1.11 主管部门责任	8
1.12 项目主体及运作模式	9
第二章 项目社会经济效益	10
2.1 项目的提出	10
2.2 政策背景	12
2.3 社会效益	12
2.4 经济效益	13
2.5 项目公益性	15
第三章 项目投资估算	17
3.1 估算范围	17
3.2 估算说明	17
3.3 投资估算表	17
第四章 项目专项债券融资方案	22
4.1 编制依据	22
4.2 债券使用计划及期限	23
4.3 债券信息披露	23
4.4 投资者保护措施	23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	25
5.1 应付债券本息情况	25

5.2 经营现金流分析	25
5.3 项目本息覆盖倍数	33
5.4 总体评价结果	33
第六章 风险分析	34
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	34
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	34
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	35
第七章 事前绩效评估	37
7.1 事前绩效评估方法	37
7.2 事前绩效评估内容	38
7.3 事前绩效评估结论	38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

侯寨新镇区三期棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为郑州市二七区侯寨街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为郑州市二七区侯寨街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	郑州市二七区侯寨街道办事处
统一社会信用代码	114101030052538675
机构性质	机关单位
法定代表人	于建业
机构地址	河南省郑州市二七区侯寨乡侯寨村
赋码机关	中共郑州市二七区委机构编制委员会办公室

郑州市二七区侯寨街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块。NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。地块周边交通便利，基础设施配套完善，适合本项目的建设。项目区域位置图如下：



NG01-01 地块



NG02-01 地块

1.5 建设规模及内容

项目涉及侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块，两个地块具体建设规模与内容如下：

一、NG01-01 地块

NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 48,462.45 m²（合 72.69 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG01-01 地块规划总建筑面积 162,080.06 m²，其中：地上建筑面积为

121,028.73 m²，包括：住宅建筑面积为 118,113.03 m²，社区配套建筑面积为 2,738.95 m²（其中：便民店 462.25 m²、文化活动站 616.43 m²、居委会/治安联防室 30.66 m²、物业管理 675.21 m²、居家养老服务设施 340.83 m²、消防控制室 57.74 m²、开闭所 146.63 m²、变电所 409.20 m²），其他建筑 176.75 m²；地下建筑面积 48,462.45 m²，建设内容包括：非机动车停车库、设备用房面积 6,492.41 m²、机动车停车库面积 34,558.92 m²。

二、NG02-01 地块

NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 43,467.00 m²（合 65.20 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG02-01 地块规划总建筑面积 147,054.22 m²，其中：地上建筑面积为 10,8642.00 m²，包括：住宅建筑面积为 102,932.00 m²，幼儿园建筑面积 3,003.00 m²，社区配套建筑面积为 2,267.00 m²（其中：便民店 384.00 m²、社区卫生服务站 255.00 m²、社区服务中心 750 m²、物业管理 590 m²、社区养老服务设施 288.00 m²），其他建筑 440.00 m²；地下建筑面积 38,412.22 m²，建设内容包括：主楼地下室 5,160.00 m²、机动车停车库面积 33,252.22 m²。NG01-01 地块共设置总户数 1,120 户，可安置 3,584 人，NG02-01 地块共设置总户数 958 户，可安置 3,066 人。两个地块均能满足居民安置需求。

表 1-2-1 项目主要建设技术指标一览表（NG01-01 地块）

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	m ²	48,462.45	合 72.69 亩

序号	项目名称	单位	数量	备注
2	总建筑面积	m ²	162,080.06	
2.1	地上建筑面积	m ²	121,028.73	计容建筑面积 120,874.28 m ²
2.1.1	住宅面积	m ²	118,113.03	
2.1.2	社区配套建筑	m ²	2,738.95	
其中	便民店	m ²	462.25	
	文化活动站	m ²	616.43	
	居委会/治安联防室	m ²	30.66	
	物业管理	m ²	675.21	
	居家养老服务设施	m ²	340.83	
	消防控制室	m ²	57.74	
	开闭所	m ²	146.63	
	变电所	m ²	409.20	
2.1.3	其他建筑	m ²	176.75	
2.2	地下建筑面积	m ²	48,462.45	
其中	非机动车停车库、设备用房面积	m ²	6,492.41	
	机动车停车库面积	m ²	34,558.92	
3	建筑物占地面积	m ²	8,632.08	
4	绿地面积	m ²	15,740.60	
5	道路广场面积	m ²	24,089.77	
6	容积率		2.49	
7	绿地率	%	32.48	
8	建筑密度	%	17.81	
9	居住总户数	户	1,120	
10	居住人数	人	3,854	
11	机动车停车位	个	1,038	
11.1	地上	个	58	
11.2	地下	个	980	
12	非机动车停车位	个	1,746	
12.1	地上	个	906	
12.2	地下	个	840	

表 1-2-2 项目主要建设技术指标一览表（NG02-01 地块）

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	m ²	43,467.00	合 65.20 亩
2	总建筑面积	m ²	147,054.22	
2.1	地上建筑面积	m ²	108,642.00	
2.1.1	住宅面积	m ²	102,932.00	
2.1.2	幼儿园	m ²	3,003.00	
2.1.3	社区配套建筑	m ²	2,267.00	
其中	便民店	m ²	384.00	
	社区卫生服务站	m ²	255.00	
	社区服务中心	m ²	750.00	
	物业管理	m ²	590.00	
	社区养老服务设施	m ²	288.00	
2.1.4	其他建筑	m ²	440.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	38,412.22	
其中	主楼地下室	m ²	5,160.00	
	机动车停车库面积	m ²	33,252.22	
3	建筑物占地面积	m ²	6,170.00	
4	绿地面积	m ²	13,092.26	
5	道路广场面积	m ²	24,204.74	
6	容积率		2.50	
7	绿地率	%	30.12	
8	建筑密度	%	14.19	
9	居住总户数	户	958	
10	居住人数	人	3,066	
11	机动车停车位	个	920	
11.1	地上	个	92	
11.2	地下	个	828	
12	非机动车停车位	个	1,535	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2024 年 10 月，预计完工时间 2027 年 3 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 192,530.60 万元。其中：财政资金 87,530.60 万元，专项债券资金 105,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
财政资金	35,000.00	30,000.00	22,530.60	87,530.60	45.46%
专项债券资金	19,700.00	38,300.00	47,000.00	105,000.00	54.54%
合计	54,700.00	68,300.00	69,530.60	192,530.60	100.00%
占比	28.41%	35.47%	36.12%	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；

本项目已取得郑州市二七区发展和改革委员会《关于侯寨新镇区三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（二七发审批〔2023〕156 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

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关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的通知》（豫房稳办〔2022〕2 号），本项目已列入郑州市 2022 年追加棚改计划。

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郑州市二七区侯寨街道办事处，主管部门为郑州市二七区侯寨街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州市二七区侯寨街道办事处，项目建设及运营单位均为郑州市二七区侯寨街道办事处。

关于项目债券资金使用，由郑州市二七区侯寨街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州市二七区侯寨街道办事处将清表土地交付至郑州市自然资源和规划局，郑州市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，当地财政局根据郑州市自然资源和规划局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

郑州作为中原城市群核心城市，区位优势明显，腹地市场广阔，人力资源丰富，文化底蕴厚重。根据《促进中部地区崛起“十三五”规划》（发改地区〔2016〕2664号）和《中原城市群发展规划》有关要求，推进郑州建设国家中心城市，有利于增强综合服务功能、引领中原城市群发展和支撑中部地区崛起，有利于加快新旧动能转换、带动中部地区供给侧结构性改革，有利于打造内陆开放高地、积极服务和参与“一带一路”建设。文件中指出：郑州建设国家中心城市必须坚持以下原则：改革创新，提升功能。深入推进供给侧结构性改革，面向国内外聚合创新资源，推进创新链、产业链融合，提升科技创新、产业集聚、综合枢纽功能，加快形成发展新动能，形成更多以制度创新为引领、高端功能为支撑的发展新优势。开放引领、区域联动。建设贯通南北、连接东西的现代立体交通网络和现代物流体系，提升内陆开放门户地位，深化与中原、沿海地区的联动，形成新亚欧大陆桥经济走廊区域互动合作的重要平台，辐射带动中原和中部地区开发开放。生态优先、文化传承。严守基本农田保护红线和生态保护红线，明确城镇开发边界，合理布局生产、生活、生态空间，传承弘扬中华优秀传统文化和华夏历史文明，建设绿色低碳可持续发展城市，增强城市软实力和吸引力。推动城乡统筹发展。优化城乡空间布局、规模和结构，统筹全域城镇建设、基础设施布局、农田保护、产业集聚、村庄分布、生态涵养。推进公交都市、智慧城市、海绵城市和地下综合管

廊等建设，提升城镇现代基础设施水平。优化城乡公共服务设施布局，增加就业、教育、医疗、文化等公共服务供给，促进基本公共服务均等化。加快中小城市和特色小（城）镇建设，促进农业现代化和农民就地就近城镇化，推进农村一二三产业融合发展。郑州市是建设国家中心城市的责任主体，要制定具体实施方案，强化改革创新，提升综合服务功能。国家发展改革委和河南省人民政府给予支持指导，在规划编制、政策实施、项目安排、改革试点等方面予以适当倾斜。

城中村（棚户区）已成为影响和制约全市城市加快发展、统筹发展、和谐发展的重要因素。城中村（棚户区）改造作为加快新型城镇化建设的重要载体，是提升城市品质、改善人居环境的现实需要，也是辉县市加快城镇化发展步伐、造福人民群众的一项重大举措。

随着郑州市城市建设的不断发展，繁华的市区内棚户区及城中村破烂不堪、杂乱无章，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，尽快全面启动城中村（棚户区）改造工作是当前形势下的迫切需要。

郑州市二七区作为郑州市的中心城区和传统商贸区，为了符合全区域城市化的发展主线，同时积极响应《郑州十四五规划和 2035 年远景目标纲要》要求，解决那些面临拆迁的居民的安置问题、完善区域基础设施建设是发展大都市城镇体系的重要内容，是确保社会大局稳定的重要措施，更是郑州市在中原经济区和郑州大都市城镇体系建设

中坚持以人为本，着力改善人居环境为重要原则的体现。侯寨新镇区三期棚户区改造项目是整体规划集中建设现代化安置小区。项目建成后，将为拆迁居民提供舒适的居住空间；通过改造区域的基础设施，使其能够充分享用丰富的城市资源，提高生活条件和质量；通过整合建筑布局、增大绿化面积，从而美化环境。项目的建设对改善居民的居住条件，提高居民的生活水平，完善片区基础设施建设，提高城市形象和品味是非常必要的。

因此，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、河南省人民政府办公厅《关于加快推进城市和国有工矿棚户区改造的实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154号）、河南省建设厅《关于加强城中村改造工作的指导意见》、《关于支持郑州建设国家中心城市的复函》（发改规划〔2017〕154号）、《促进中部地区崛起“十三五”规划》（发改地区〔2016〕2664号）、《中原城市群发展规划》和《郑州十四五规划和2035年远景目标纲要》等政策文件要求。

2.3 社会效益

城乡一体化是城市化发展的一个新阶段，是随着生产力的发展而促进城乡居民生产方式、生活方式和居住方式变化的过程，是城乡人口、技术、资本、资源等要素相互融合，互为资源，互为市场，互相服务，逐步达到城乡之间在经济、社会、文化、生态上协调发展的过

程。

通过城中村（棚户区）的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展。同时，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使村民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使村民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使村民和谐向上，保障村民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

通过城中村（棚户区）的改造开发，还可以进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，同时进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展，进一步深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

项目的建设是加快推动城市化进程，实现郑州都市区发展目标的需要。根据郑州都市区建设规划，要建设空间布局合理、功能分工有序、资源配置优化、经济持续发展、社会和谐安定、环境优美舒适的现代化开放宜居型都市区。合村并城工作，是郑州市市委、市政府着眼郑州都市区建设，提升农村生活环境，提高农民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为郑州合村并城模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善村民生活环

境、加快城乡一体化进程，也必将为郑州市城郊村合村并城工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现郑州都市区建设目标具有重要的意义。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到老城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

项目的建设是整合土地资源，实现土地节约集约利用的需要。随着社会经济的持续快速发展，我国目前正处于城市化加速发展时期，城市的发展对土地的需求将会经历一个迅速增长的过程。目前城市化建设用地需求已给城市土地供应带来了很大的压力，在我国土地资源普遍短缺的现实情况下，导致城郊耕地被占用现象越来越严重。同时，由于人们对生态环境重视不足，造成城市建设用地中工业用地比重过大、功能分区不尽合理，绿地湿地面积不足，又导致生态用地面临被破坏的趋势。因此，如何能够既满足城市化的必然进程对建设用地的合理需求，又尽量保护耕地和生态用地，达到城市的可持续发展和土地资

源的可持续利用，最终实现经济、社会和生态环境的协调发展，已成为现阶段城市土地利用亟待解决的重要问题。

由于项目区腾出土地，因而其未来开发建设后将形成新的宜居、宜商区域，这将有效拉动辉县市投资和消费，加速当地相关产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，未来地块的开发建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等相关行业发展。

未来该区域还可为社会提供多个就业岗位，不仅能解决本市民及周边居民就业，更能为广大劳动者增加收入，随着地块的开发建设，未来区域内商业、医疗、教育、公共服务设施等将会逐步完善，届时将会吸引一批技术人才、管理人才，以及大批中、低级技术人才以及普通工人前来，从而为地区经济社会的发展注入新的力量。随着该区域未来建设的日趋完善，建筑业拉动经济增长的趋势将日渐减少，这种趋势将提醒城市管理者要积极开发“接续产业”，抓住机遇，结合自己的未来发展定位，全力进行产业结构调整，这对促进经济社会可持续发展具有积极的意义。

2.5 项目公益性

本项目的建设是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要。改革开放以来，郑州市城市面貌发生了巨大变化，当前，城市建设的步伐还在不断加快，但随着城市发展的加快以及人口的急剧膨胀，造成了土地资源的紧缺，影响了城市建设和发展。在今后的城市建设中，正确处理发展经济与严格土地管理、科学合理利用土地，是必须解决的重要课题。

城中村土地开发处于无序状态，村民在无科学规划的情况下，随意自建房屋，造成土地利用效率极低，因此，加大城中村土地利用改造是城市整合土地资源的重要一环。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至郑州市经济社会的健康发展是非常有利的。

住房状况和住房标准，体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去较长一段时间，由于城镇住宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，导致住房造型单调，影响城市形象；房距不符合要求，影响居住安全；建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。近几年来住宅建设虽有所改善，但仍没有解决根本问题。本项目根据城市总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城市建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城市住宅建设将起到良好的示范作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括建筑工程费用、安装工程费、设备购置费、预备费、建设期利息和其他费用。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5.郑州市建设工程造价管理办公室主办或发布的《工程造价动态》等有关经济刊物；
- 6.河南省住房和城乡建设厅关于调整发布《河南省建设工程安全文明施工措施费计价管理办法》中费用的通知豫建设标〔2014〕57号；
- 7.《郑州市城乡建设委员会关于郑州市调整建设工程施工扬尘污染防治费的通知》郑建文〔2015〕68号；
- 8.《郑州市建设工程材料基准价格信息》（2021年第四季度）；
- 9.《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-03（02）-2019）；
- 10.《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）；
- 11.河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河

南省有关经济文件；

12.河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 192,530.60 万元。其中：建筑工程费用 95,153.73 万元，安装工程费 12,292.34 万元，设备购置费 4,204.01 万元，预备费 13,011.53 万元，建设期利息 16,875.00 万元，其他费用 50,993.99 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
一	第一部分工程费用	95,153.73	12,292.34	4,204.01			111,650.08	m²	309,134.28	
1	NG01-01	49,981.28	6,414.51	2,112.14			58,507.93	m²	162,080.06	3,610.00
2	NG02-01	45,172.45	5,877.83	2,091.87			53,142.15	m²	147,054.22	3,614.00
	第一部分工程费用小计	95,153.73	12,292.34	4,204.01			111,650.08			
二	第二部分其他费用					50,993.99	50,993.99			
1	NG01-01 土地费用					21,758.60	21,758.60			
1.1	土地获取费					10,176.60	10,176.60	亩	72.69	1,400,000.00
1.2	征收费					3,718.00	3,718.00	项	1	37,180,000.00
1.3	清表费					1,144.00	1,144.00	项	1	11,440,000.00
1.4	拆迁补偿费					5,720.00	5,720.00	项	1	57,200,000.00
1.5	过渡费					1,000.00	1,000.00	项	1	10,000,000.00
2	NG02-01 土地费用					18,046.00	18,046.00			
2.1	土地获取费					9,128.00	9,128.00	亩	65.2	1,400,000.00
2.2	征收费					2,782.00	2,782.00	项	1	27,820,000.00

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
2.3	清表费					856.00	856.00	项	1	8,560,000.00
2.4	拆迁补偿费					4,280.00	4,280.00	项	1	42,800,000.00
2.5	过渡费					1,000.00	1,000.00	项	1	10,000,000.00
3	前期工作费					50.00	50.00	项	1	500,000.00
4	场地准备及临时设施费					558.25	558.25	第一部分工程费用	111,650.08	0.50%
5	地质勘探费					79.46	79.46	地下室占地面积	39,731.78	20
6	工程设计费					2,679.60	2,679.60	第一部分工程费用	111,650.08	2.40%
7	工程监理费					1,647.44	1,647.44	第一部分工程费用	按规定	1.48%
8	招标代理费					68.98	68.98	第一部分工程费用	按规定	0.06%
9	城市配套费					5,255.28	5,255.28	总建筑面积	309134.28	170
10	造价咨询服务费					837.38	837.38	第一部分工程费用	111650.08	0.75%
11	环评费用					8.00	8.00	项	1	80,000
12	能评费用					5.00	5.00	项	1	50,000
	第一、第二部分费用合计	95,153.73	12,292.34	4,204.01		50,993.99	162,644.07			
三	预备费				13,011.53		13,011.53	第一+第二部分工程费用	162,644.07	8%
四	建设投资	95,153.73	12,292.34	4,204.01	13,011.53	50,993.99	175,655.60			
五	融资利息					16,875.00	16,875.00	融资金额	150,000	4.50%

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
六	项目总投资	95,153.73	12,292.34	4,204.01	13,011.53	67,868.99	192,530.60			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额 105,000.00万元，其中：2024年计划使用 19,700.00万元，2025年计划使用 38,300.00万元，2026年计划使用 47,000.00万元。2024年已使用债券资金19,700.00万元，2025年已使用债券资金38,300.00万元，2026年已使用债券资金12,600.00万元，本次申请使用10,700.00万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,700.00		19,700.00	4.00%	788.00	788.00
第 2 年	19,700.00	38,300.00		58,000.00	4.00%	2,320.00	2,320.00
第 3 年	58,000.00	47,000.00		105,000.00	4.00%	4,200.00	4,200.00
第 4 年	105,000.00			105,000.00	4.00%	4,200.00	4,200.00
第 5 年	105,000.00		19,700.00	85,300.00	4.00%	4,200.00	23,900.00
第 6 年	85,300.00		38,300.00	47,000.00	4.00%	3,412.00	41,712.00
第 7 年	47,000.00		47,000.00		4.00%	1,880.00	48,880.00
合计		105,000.00	105,000.00			21,000.00	126,000.00

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 5 年，建设期 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 3 年），收益期 5 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	规划用地	土地出让收入	249,739.00	100.00%
合计			249,739.00	100.00%

(1) 需求分析

在郑州城市化进程和郑州都市区建设中，加快合村并城、促进新型城镇化建设是郑州市建设的重点任务之一。加快合村并城任务为：到 2020 年，中心城区规划的 1,100.20 平方公里内(含上街)的城郊村统一并入城区，6 县(市)规划面积内的行政村全部纳入县(市)城，统一规划，统一建设。为加快郑州都市区建设，全面实施合村并城战略，郑州市人民政府提出了《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257 号）。为加快郑州都市区建设，全面实施

合村并城战略，妥善安置村民生活居住，合理控制土地使用，改善村民人居环境，完善公共设施和基础设施配套，营造高品质城镇景观环境，郑州市二七区人民政府、郑州市二七区侯寨街道办事处根据二七区实际情况，结合《郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）控制性详细规划》，提出侯寨新镇区三期棚户区改造项目的建设。

（2）土地出让收入

①可出让土地面积

项目拟使用 D-07-02 地块、D-08-01 地块、D-05-03 地块、HZL25-03 地块，占地合计 356.77 亩，用于项目还款来源。

D-07-02 地块位于金沙江路东、丹水大道西、晨景路南、安亭路北，占地 123.82 亩，用地性质为二类居住用地。D-08-01 地块位于金沙江路东、丹水大道西、安亭路南、长江路以北，占地 115.13 亩，用地性质为二类居住用地。D-05-03 地块位于樱桃路东、金沙江西、安亭路南、南四环北，占地 96.34 亩，用地性质为商业用地。HZL25-03 地块位于秋分路东、樱桃路西、桂江路南、秋岚路北，占地 21.48 亩，用地性质为商业用地。

②出让价格

经中国土地市场网查询郑州市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地 性质	单价(万 元/亩)
1	郑政出〔2022〕46号(网)	思源路南、宜华街西	39.40	27,606.00	城镇住宅	700.71
2	郑政出〔2022〕47号(网)	南四环南、景东路西	79.17	58,733.00	城镇住宅	741.87
3	郑政出〔2022〕	航海西路南、凯旋	56.58	43,853.00	城镇	775.06

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地 性质	单价(万 元/亩)
	58号(网)	路(尖岗路西)			住宅	
4	郑政出(2022) 27号(网)	桂江路(鼎盛大道)南、安泰路 (天泰路)东	43.04	34,302.00	城镇 住宅	796.98
5	郑政出(2022) 22号(网)	郁江路南、铁三官 庙街西	58.59	52,150.00	城镇 住宅	890.10
均价						780.95

根据郑州市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，并参考项目腾出地块近期周边住宅用地交易均价为 780.95 万元/亩；基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照 700 万元/亩进行测算，运营期内保持价格不变。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 3 年，从运营期第 1 年（即债券存续期第 3 年）以招拍挂方式开始出让，出让规模运营期第 1-5 年按照 20.00%的比例计算，运营期第 5 年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	71.35	71.35	71.35	71.35	71.37	356.77
占比	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要为各计提事项：

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

田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17%计提。土地出让总价款扣除 33%的计提事项后，剩余 67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	出让土地收入	万元	249,739.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,959.00
	收储土地类型及面积	亩	356.77	71.35	71.35	71.35	71.35	71.37
	单价	万元/亩		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
二	减：计提事项	万元	82,413.87	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,486.47
1	省级财政集中资金	土地出让收入的 3.00%	7,492.17	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.77
2	国有土地收益基金	土地出让收入的 5.00%	12,486.95	2497.25	2497.25	2497.25	2497.25	2497.95
3	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3.00%	7,492.17	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.77
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让收入的 5.00%	12,486.95	2497.25	2,497.25	2,497.25	2,497.25	2,497.95
5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让收入的 17.00%	42,455.63	8,490.65	8,490.65	8,490.65	8,490.65	8,493.03
三	资金平衡净收益	万元	167,325.13	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,472.53

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	249,739.00		49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,959.00
经营活动支出（含税费）	82,413.87		16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,486.47
经营活动产生的现金净额	167,325.13		33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,472.53
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出 （含建设期利息）	192,530.60	192,530.60					
投资活动产生的现金净额	-192,530.60	-192,530.60	-				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	87,530.60	87,530.60					
债券资金	105,000.00	105,000.00		-			
银行借款							
偿还债券本金	105,000.00		-	-	50,000.00	30,000.00	25,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	15,800.00		4,200.00	4,200.00	4,200.00	2,200.00	1,000.00

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	71,730.60	192,530.60	-4,200.00	-4,200.00	-54,200.00	-32,200.00	-26,000.00
四、净现金流量	46,525.13		29,263.15	29,263.15	-20,736.85	1,263.15	7,472.53
五、累计现金流量	46,525.13		29,263.15	58,526.30	37,789.45	39,052.60	46,525.13

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		788.00	788.00	
第 2 年		2,320.00	2,320.00	
第 3 年		4,200.00	4,200.00	33,463.15
第 4 年		4,200.00	4,200.00	33,463.15
第 5 年	19,700.00	4,200.00	23,900.00	33,463.15
第 6 年	38,300.00	3,412.00	41,712.00	33,463.15
第 7 年	47,000.00	1,880.00	48,880.00	33,472.53
合计	105,000.00	21,000.00	126,000.00	167,325.13
本息覆盖倍数	1.33			

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项目单位财政资金进行支付。专项债不能用于土地费用和拆迁安置费。

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 167,325.13 万元，应付债券本金及利息合计 126,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格按照项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

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

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税
区）河东棚户区改造项目三期
实施方案

项目单位：河南港投航程城建集团有限公司

主管部门：郑州航空港经济综合实验区建设局

财政部门：郑州航空港经济综合实验区财政金融局和国有资产管理局

目 录

第一章 项目概况	2
1.1 项目名称	2
1.2 项目单位	2
1.3 项目性质	2
1.4 建设规模及主要建设内容	3
1.5 建设地点	5
1.6 建设期	6
1.7 项目总投资	6
1.8 项目建设必要性	7
1.9 事前绩效评价	8
1.10 项目主管部门	9
第二章 项目社会经济效益	10
2.1 社会效益	10
2.2 经济效益	10
2.3 项目公益性	11
第三章 项目总投资与资金筹措	12
3.1 投资估算范围及编制依据	12
3.2 资金筹措计划	13
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划	18
4.3 投资者保护措施	20
4.4 信息披露计划	22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	22
5.1 现金流入	22
5.2 现金流出	32
5.3 项目收益	34
5.4 债券应付本息情况	36
5.5 资金平衡分析	46
5.6 结论	51
第六章 风险分析	51
6.1 项目主要风险因素识别	51
6.2 防范和降低风险措施	52
第七章 事前绩效评价报告	54
附件 土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据	70

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目单位

河南省财政厅是郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目政府专项债券的申报主体，郑州航空港经济综合实验区建设局是本项目的主管部门；项目具体建设单位为河南港投航程城建集团有限公司。

1.3 项目性质

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造三期项目包括 7 个子项目，分别为河东第一棚户区 3 号地建设项目、河东第一棚户区 6 号地建设项目、河东第二棚户区 4 号地建设项目、河东第二棚户区 5 号地建设项目、河东第二棚户区 7 号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目，以上 7 个子项目均为有自身收益的公益性项目。

1.4 建设规模及主要建设内容

1.4.1 河东第一棚户区 3 号地

河东第一棚户区 3 号地建设内容主要包括：住宅、商业、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施。

河东第一棚户区 3 号地建设规模：项目总占地面积 52563.40 平方米（合 78.8 亩），总建筑面积 240213.98 平方米，其中地上建筑面积 169680 平方米（包含住宅配套商业组团公共配套设施），地下建筑面积 70533.21 平方米（包括地下车库和地下人防）。容积率为 3.23，绿地率为 30.66%。

1.4.2 河东第一棚户区 6 号地

河东第一棚户区 6 号地建设内容主要包括：住宅、商业、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施。

河东第一棚户区 6 号地建设规模：项目总占地面积 71323 平方米（合 107 亩），总建筑面积 313158.31 平方米，其中地上建筑面积 222055.66 平方米（包含住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积 91102.65 平方米（包括地下车库和地下人防），容积率为 3.11，绿地率 31.49%。

1.4.3 河东第二棚户区 4 号地

河东第二棚户区 4 号地项目总占地面积 39281.32 平方米（合 58.92 亩），总建筑面积 204618.70 平方米，其中地上建筑面积 137171.41 平方米（包含住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积 67447.29 平方米（包括地下车库和地下人防）。容积率为 3.49，绿地面积 14731.78 平方米，绿地率为 37.50%。

1.4.4 河东第二棚户区 5 号地

河东第二棚户区 5 号地项目总占地面积 47930.17 平方米（合 71.89 亩），总建筑面积 239627.44 平方米，其中地上建筑面积 156635.47 平方米（包含住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积 82991.97 平方米（包括地下车库和地下人防）。容积率为 3.27，绿地面积 16102.32 平方米，绿地率为 33.60%。

1.4.5 河东第二棚户区 7 号地

河东第二棚户区 7 号地项目总占地面积 27584.94 平方米（合 41.38 亩），总建筑面积 126270.53 平方米，其中地上建筑面积 86144.01 平方米（包含住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积 40126.52 平方米（包括地下车库和地下人防）。容积率为 3.12，绿地面积 8374.94 平

方米，绿地率为 30.36%。

1.4.6 锦绣茶园安置区

锦绣茶园安置区项目总占地面积 72141.59 平方米（合 108.21 亩），总建筑面积 212985.32 平方米，其中地上建筑面积 136544.43 平方米（包含住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积 76440.89 平方米（包括地下车库和地下人防）。容积率为 1.89，绿地面积 25336.13 平方米，绿地率为 35.12%。

1.4.7 锦绣柳园安置区

锦绣柳园安置区项目总占地面积 38126 平方米（合 57.19 亩），总建筑面积 87274.31 平方米，其中地上建筑面积 58049.44 平方米（包含住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积 29230.87 平方米（包括地下车库和地下人防）。容积率为 1.51，绿地面积 13386.04 平方米，绿地率为 35.11%。

1.5 建设地点

河东第一棚户区 3 号地建设地点位于规划口岸四街以东，龙中北四路以南，规划口岸五街以西，规划口岸二路以北；河东第一棚户区 6 号地建设地点位于规划口岸四街以东，规划电子信息七路以南，规划口岸五街以西，规划电子信息

八路以北；河东第二棚户区 4 号地建设地点位于规划领事馆北五路以南，规划领事馆北六路以北，马陵路西侧，国泰路以东；河东第二棚户区 5 号地建设地点位于规划领事馆北六路以南，郑港三路以北，规划领事馆北二街以东，国泰路以西；河东第二棚户区 7 号地位于郑港三路以南，雁鸣路以西，国泰路以东，规划领事馆北八街以北；锦绣茶园安置区建设地点为凌风街以东，洞通湖路以南，凌飞街以西；锦绣柳园安置区建设地点为凌风街以西，洞通湖路以南。

1.6 建设期

本项目 7 个子项目开工日期、竣工日期以及工期计划如下表所示：

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	工期
1	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）锦绣茶园安置区	2020 年 4 月	2024 年 12 月	56 个月
2	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）锦绣柳园安置区	2020 年 4 月	2024 年 12 月	56 个月
3	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区 3 号地	2019 年 11 月	2024 年 12 月	61 个月
4	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区 6 号地	2019 年 11 月	2024 年 12 月	61 个月
5	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地	2020 年 2 月	2026 年 12 月	82 个月
6	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 5 号地	2019 年 11 月	2024 年 12 月	61 个月
7	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 7 号地	2019 年 11 月	2024 年 12 月	61 个月

1.7 项目总投资

本项目总投资 732,669.73 万元，其中，河东第一棚户区 3 号地建设项目总投资 99,954.32 万元；河东第一棚户区

6号地建设项目总投资 129,121.84 万元；河东第二棚户区 4 号地建设项目总投资 108,216.34 万元；河东第二棚户区 5 号地建设项目总投资 110,130.39 万元；河东第二棚户区 7 号地建设项目总投资 58,278.88 万元；锦绣茶园安置区建设项目总投资 160,399.44 万元；锦绣柳园安置区建设项目总投资 66,568.52 万元。

1.8 项目建设必要性

（1）项目的建设是整合土地资源，实现土地节约集约利用的需要。本项目的建设能够盘活棚户区建设用地，促进节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区实行统一规划，统一建设，可以形成现代化居住社区，居民集中居住能够改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，优化调整土地使用结构。相应建设用地指标可用于城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设也积极响应了国家集约和节约利用土地政策的需要。

（2）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，有助于改善郑州航空港经济综合实验区的投资环境，加速招商引资力度，同时也将快速提升项目区域内土地的价值空间。

综上所述，本项目的建设，既可以整合土地资源、改善人居环境、推进国家保障性安居工程，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合举措。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于郑州航空港经济综合实验区乃至郑州市的社会经济发展，都将起到十分重要的作用。

1.9 事前绩效评价

1.9.1 事前绩效评估政策依据

本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）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等政策文件以及项目可行性研究报告、政府审批文件等资料开展。

1.9.2 事前绩效评估内容

本项目事前绩效评估内容主要依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）关于项目实施的必要性、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；其他需要纳入事前绩效评估的事项等内容开展。

1.9.3 事前绩效评估结论

经评估，本项目充分满足地方政府专项债券申报、使用的各项政策要求，事前绩效评估的总体结论：建议予以支持。

1.10 项目主管部门

本项目的主管部门为郑州航空港经济综合实验区建设局。项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，将加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用以形成实物工作量。项目主管部门及时把专项债券项目对应的政府性基金收入或专项收入足额缴入国库，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，由财政部门采取扣减相关预算资金用于偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等各类相关行业发展，增加就业机会，主要包含两个方面：一是建设期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种等岗位；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的劳动人口。

项目建设有利于拉动郑州航空港经济综合实验区市政投资和消费，加速郑州航空港经济综合实验区房地产业发展，促进经济增长。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，加快郑州市建设创造良好的环境。

2.2 经济效益

项目通过棚户区内现存农村居民的统一拆迁安置，对棚改区建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时，通过拆迁安置，改善区域投资环境，吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目拉动经济增长的作用十分明显，也能够促进当地税源的增

长。

2.3 项目公益性

项目的建设是满足居民住房需求，改善人居环境的需要。项目建成后，可大大缓解郑州航空港经济综合实验区棚户区居住条件“脏、乱、差”的局面。经过高起点、高标准地规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化水平达到要求，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，极大地改善拆迁居民的居住环境，提高生活质量和生活水平。

项目的建设是加快推动城市化进程的需要。合村并城、棚户区改造工作是提高村民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。根据郑州市规划，2020 年中心城区规划的 1100.2 平方公里内（含上街）的城郊村统一并入城区，6 县（市）规划面积内的行政村全部纳入县（市）城，统一规划，统一建设。本项目的实施将为郑州合村并城、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后将极大地改善村民生活环境，也必将为郑州市合村并城、棚户区改造工作探索一条新的道路。本项目对加快推动城市化进程，实现相应建设目标具有重要的意义。

第三章 项目总投资与资金筹措

3.1 投资估算范围及编制依据

估算范围：本项目七个子项目投资估算范围主要包括住宅、商业、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、小区区内道路、绿化、水电等基础设施的建筑工程费用、安装工程费用、公用工程费和工程建设其他费用等。

本项目七个子项目编制依据：

- （1）国家有关建设项目技术及经济评价的规定规范；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）；
- （4）《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；
- （5）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- （6）《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）；
- （7）《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）；
- （8）《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）；

（9）《郑州市人民政府关于进一步规范城中村改造的若干规定的通知》的调整补充意见（郑政文〔2009〕326号）；

（10）《中原经济区发展规划》（2012-2020年）；

（11）《郑州市城市总体规划》（2010-2020年）；

（12）《郑州市土地利用总体规划》（2006-2020）；

（13）《河南省公共建筑节能设计标准》（DBJ41/075-2016）；

（14）《河南省居住建筑节能设计标准》（寒冷地区）（DBJ41/062-2012）；

（15）建设单位提供的有关技术资料、基础数据；

3.2 资金筹措计划

项目总投资 732,669.73 万元，其中财政资金安排 146,809.73 万元；拟申请使用棚户区改造专项债券资金 585,860.00 万元，所有债券资金均用于本项目棚户区改造；本项目无单位自筹资金。

本项目计划申请使用政府专项债券资金 585,860.00 万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，已于 2020 年使用政府专项债券资金 3,400.00 万元，已于 2021 年申请政府专项债券资金 103,710.00 万元，2022 年申请政府专项债券资金 104,300.00 万元；2023 年申请政府专项债券资金

21,410.00 万元；2024 年申请使用政府专项债券资金 283,900.00 万元；2026 年计划申请使用政府专项债券资金 69,140.00 万元。

本项目财政总投资、财政投资（分年度投资）债券资金需求，如下表所示：

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目三期
投资计划分布表

万 元

子项 目名 称	总投 资	财政计 划投资	总债券 额度需 求	2020 年实 际使用资 金	2021 年实 际使用资 金	2022 年实 际使用额 度	2023 年实 际使用额 度	2024 年计 划使用额 度	2023 年 4 月份 实际使用额度	2023 年 8 月份 实际使用额度	2024 年 2 月份 实际使用额度	2026 年计 划使用额 度
锦绣 茶园 安置 区	160,3 99.44	32,099 .44	128,300 .00	0	22,000.0 0	9,500.00	11,800.0 0	85,000.0 0		11,800.00	300	
锦绣 柳园 安置 区	66,56 8.52	13,368 .52	53,200. 00	0	8,400.00	5,200.00		39,600.0 0				
河东 第一 棚户 区 3 号地	99,95 4.32	19,994 .32	79,960. 00	0	24,300.0 0	16,400.0 0	4,700.00	34,560.0 0		4,700.00	500	
河东 第一 棚户 区 6	129,1 21.84	25,921 .84	103,200 .00	3,400.00	22,810.0 0	24,800.0 0	4,910.00	47,280.0 0	710.00	4,200.00	680	

号地												
河东 第二 棚户区 4号地	108,2 16.34	21,716 .34	86,500. 00	0	3,200.00	9,400.00		4,760.00			4760	69,140.0 0
河东 第二 棚户区 5号地	110,1 30.39	22,030 .39	88,100. 00	0	16,100.0 0	24,900.0 0		47,100.0 0				
河东 第二 棚户区 7号地	58,27 8.88	11,678 .88	46,600. 00	0	6,900.00	14,100.0 0		25,600.0 0			1100	
合计	732,6 69.73	146,80 9.73	585,860 .00	3,400.00	103,710.0 0	104,300.0 0	21,410.00	283,900.0 0	710.00	20,700.00	7340	69,140.0 0

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础上，根据以下文件编制的：

《中华人民共和国预算法》；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；

《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）；

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；

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

《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》。

4.2 债券使用计划

4.2.1 河东第一棚户区 3 号地

河东第一棚户区 3 号地计划申请使用政府专项债券资金 79,960.00 万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，2021 年实际申请债券资金 24,300.00 万元，2022 年实际申请债券资金 16,400.00 万元，2023 年实际申请债券资金 4,700.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 34,560.00 万元。

4.2.2 河东第一棚户区 6 号地

河东第一棚户区 6 号地计划申请使用政府专项债券资金 103,200.00 万元，其中 2020 年已经使用债券资金 3400 万元，2021 年实际申请债券资金 22,810.00 万元，2022 年实际申请债券 24,800.00 万元；2023 年实际申请债券资金 4,910.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 47,280.00 万元。

4.2.3 河东第二棚户区 4 号地

河东第二棚户区 4 号地计划申请使用政府专项债券资金总额 86,500.00 万元，已于 2021 年实际申请使用债券资金 3,200.00 万元，2022 年实际申请使用债券资金 9,400.00 万元；2024 年实际申请使用债券资金 4,760.00 万元；2026 年计划申请政府专项债券资金 69,140.00 万元，本次申请使用专项债券资金 29,400.00 万元。

4.2.4 河东第二棚户区 5 号地

河东第二棚户区 5 号地计划申请使用政府专项债券资金 88,100.00 万元,2021 年实际申请债券资金 16,100.00 万元,2022 年实际申请债券资金 24,900.00 万元;2024 年计划申请使用债券资金 47,100.00 万元。

4.2.5 河东第二棚户区 7 号地

河东第二棚户区 7 号地计划申请使用政府专项债券资金 46,600.00 万元,2021 年实际申请债券资金 6,900.00 万元,2022 年实际申请债券资金 14,100.00 万元;2024 年计划申请使用债券资金 25,600.00 万元。

4.2.6 锦绣茶园安置区

锦绣茶园安置区计划申请使用政府专项债券资金 128,300.00 万元,2021 年实际申请债券资金 22,000.00 万元,2022 年实际申请债券资金 9,500.00 万元;2023 年实际申请债券资金 11,800.00 万元;2024 年计划申请使用债券资金 85,000.00 万元。

4.2.7 锦绣柳园安置区

锦绣柳园安置区计划申请使用政府专项债券资金 53,200.00 万元,2021 年实际申请债券资金 8,400.00 万元,

2022 年实际申请债券资金 5,200.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 25,600.00 万元。

4.2.8 债券使用计划汇总

本项目计划申请使用政府专项债券资金 585,860.00 万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，2020 年已经申请使用政府专项债券资金 3400 万元，2021 年已经申请政府专项债券资金 103,710.00 万元，2022 年已经申请政府专项债券资金 104,300.00 万元；2023 年已经申请政府专项债券资金 21,410.00 万元，2024 年已申请使用债券资金 283,900.00 万元；2026 年计划申请使用债券资金 69,140.00 万元。

本期债券存续期限为 5 年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

(1) 建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），经河南省人民政府批准，2017 年 3 月 6 日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，郑州航空港经济综

合实验区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

（2）还款责任及保障计划

项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入和专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管理，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。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州航空港经济综合实验区财政金融局和国有资产管理局、项目主管单位、项目建设单位将建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

4.4 信息披露计划

本项目将严格按照《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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）及《财政部关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等内容。项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造三期项目七个项目属于新建项目，均已经纳入《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2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号）。在本项目债券存续期，将严格按照法律法规以及政策要求，及时披露专项债券相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

调研项目所在地及周边地区2018年、2019年土地出让

价格，详细信息见下表：

项目所在地及周边地区 2018 年、2019 年住宅用地土地出让价格表

宗地编号	面积 (亩)	用途	价款(万元)	单价 (元/亩)	合同签订时间
郑港出(2018)140号(网)	58.59	住宅用地	51798	884.14	2018年10月
郑港出(2018)166号(网)	112.05	住宅用地	78779	703.1	2018年10月
郑港出(2018)141号(网)	81.45	住宅用地	74630	916.31	2018年8月
郑港出(2018)52号(网)	73.40	住宅用地	57122	778.18	2018年6月
郑港出(2018)53号(网)	65.34	住宅用地	51266	784.58	2018年6月
郑港出(2018)54号(网)	48.78	住宅用地	38238	783.83	2018年6月
郑港出(2018)56号(网)	55.19	住宅用地	40369	731.5	2018年6月
2018年土地出让价格平均值			797.37		
郑港出(2019)101号(网)	4.50	住宅用地	5448.00	1210.63	2019年12月
郑港出(2019)114号(网)	57.44	住宅用地	41425.00	721.14	2019年12月
郑港出(2019)115号(网)	69.45	住宅用地	50146.00	722.09	2019年12月
郑港出(2019)116号(网)	72.89	住宅用地	58331.00	800.23	2019年12月
2019年土地出让价格平均值			863.52		

根据调研结果，2018年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以

后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2026 年开始推进土地出让计划（其中河东第二棚户区 4 号地计划 2027 年开始土地出让，2026 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成），基于上述分析，2027 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

5.1.1 河东第一棚户区 3 号地

河东第一棚户区改造项目 3 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 245 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2025 年开始出让，2029 年出让完成，5 年内完成出让，平均每年出让面积为 49 亩。

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出

让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2025 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，河东第一棚户区改造项目 3 号地块第一年土地出让收入为 62,205.47 万元，预期土地出让总收入为 311,027.37 万元。

表 5-1-1 河东第一棚户区 3 号地土地出让收入明细表

年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让面积（亩）	245.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
土地出让单价（万元/亩）		1269.50	1269.50	1269.50	1269.50	1269.50
土地出让收入（万元）	311027.37	62205.47	62205.47	62205.47	62205.47	62205.47

5.1.2 河东第一棚户区 6 号地

河东第一棚户区改造项目 6 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 320 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2025 年开始出让，2029 年出让完成，5 年内完成出让，平均每年出让面积为 64 亩。

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港

区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目2020年拟待出让居住用地的土地出让价为864万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区2018年、2019年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为8%；本项目计划2025年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025年居住用地土地出让单价预估为1269.50万元/亩，分5年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，河东第一棚户区改造项目6号地块第一年土地出让收入为81247.97万元，预期土地出让总收入为406239.83万元。

表 5-1-2 河东第一棚户区改造项目 6 号地土地出让收入明细表						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让面积 (亩)	320.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
土地出让单价 (万元/亩)		1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50
土地出让收入 (万元)	406,239.83	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97

5.1.3 河东第二棚户区 4 号地

河东第二棚户区改造项目4号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为250亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于2027年开始出让，2031年出让完成，5年内完成出让，平均每年出让面积为50亩。

根据调研结果，2018年本项目周边区域居住用地土地出

让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2026 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2027 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，河东第二棚户区改造项目 4 号地块第一年土地出让收入为 63474.97 万元，预期土地出让总收入为 317374.86 万元。

表 5-1-3 河东第二棚户区 4 号地土地出让收入明细表						
年份	合计	2027	2028	2029	2030	2031
土地出让面积（亩）	250.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
土地出让单价（万元/亩）		1269.50	1269.50	1269.50	1269.50	1269.50
土地出让收入（万元）	317374.86	63474.97	63474.97	63474.97	63474.97	63474.97

5.1.4 河东第二棚户区 5 号地

河东第二棚户区改造项目 5 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 250 亩，土地性质为居住用地，项目区域

内的土地计划于 2025 年开始出让，2029 年出让完成，5 年内完成出让，平均每年出让面积为 50 亩。

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2025 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，河东第二棚户区改造项目 5 号地块第一年土地出让收入为 63474.97 万元，预期土地出让总收入为 317374.86 万元。

表 5-1-4 河东第二棚户区 5 号地土地出让收入明细表						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让面积 (亩)	250.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
土地出让单价 (万元/亩)		1269.50	1269.50	1269.50	1269.50	1269.50
土地出让收入 (万元)	317374.86	63474.97	63474.97	63474.97	63474.97	63474.97

5.1.5 河东第二棚户区 7 号地

河东第二棚户区改造项目 7 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 130 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2025 年开始出让，2029 年出让完成，5 年内完成出让，平均每年出让面积为 26 亩。

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2025 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，河东第二棚户区改造项目 7 号地块第一年土地出让收入为 33006.99 万元，预期土地出让总收入为 165034.93 万元。

表 5-1-5 河东第二棚户区 7 号地土地出让收入明细表						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让面积（亩）	130.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
土地出让单价（万元/亩）		1269.50	1269.50	1269.50	1269.50	1269.50
土地出让收入（万元）	165034.93	33006.99	33006.99	33006.99	33006.99	33006.99

5.1.6 锦绣茶园安置区

锦绣茶园安置区区域内共整理出可出让用地面积为 410 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2025 年开始出让，2029 年出让完成，5 年内完成出让，平均每年出让面积为 82 亩。

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2025 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025 年居住用地土地出让单价预估为 1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，锦绣茶园安置区第一年土地出让收入为 104098.96 万元，预期土地出让总收入为 520494.78 万元。

表 5-1-6 锦绣茶园土地出让收入明细表						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让面积（亩）	410.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
土地出让单价（万元/亩）		1269.50	1269.50	1269.50	1269.50	1269.50
土地出让收入（万元）	520494.78	104098.96	104098.96	104098.96	104098.96	104098.96

5.1.7 锦绣柳园安置区

锦绣柳园安置区项目区域内共整理出可出让用地面积为 160 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2025 年开始出让，2029 年出让完成，5 年内完成出让，平均每年出让面积为 32 亩。

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为 8%；本项目计划 2025 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025 年居住用地土地出让单价预估为

1269.50 万元/亩，分 5 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

经测算，锦绣柳园安置区第一年土地出让收入为 40623.98 万元，预期土地出让总收入为 203119.91 万元。

表 5-1-7 锦绣柳园土地出让收入明细表						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让面积（亩）	160.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
土地出让单价（万元/亩）		1269.50	1269.50	1269.50	1269.50	1269.50
土地出让收入（万元）	203119.91	40623.98	40623.98	40623.98	40623.98	40623.98

5.2 现金流出

本项目现金流出主要是按土地出让收入规定计提的相关费用和基金，包括上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障安居工程资金、出让业务费、新增建设用地有偿使用费、教育资金及农田水利建设资金等，具体征收标准详见附件一。

5.2.1 河东第一棚户区 3 号地

经测算，河东第一棚户区 3 号地按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 87466.60 万元。

5.2.2 河东第一棚户区 6 号地

经测算，河东第一棚户区 6 号地按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 114,242.08 万元。

5.2.3 河东第二棚户区 4 号地

经测算，河东第二棚户区 4 号地按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 89251.63 万元。

5.2.4 河东第二棚户区 5 号地

经测算，河东第二棚户区 5 号地按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 89251.63 万元。

5.2.5 河东第二棚户区 7 号地

经测算，河东第二棚户区 7 号地按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 46,410.85 万元。

5.2.6 锦绣茶园安置区

经测算，锦绣茶园安置区按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 146,372.67 万元。

5.2.7 锦绣柳园安置区

经测算，锦绣柳园安置区按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 57,121.04 万元。

5.3 项目收益

5.3.1 河东第一棚户区 3 号地

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-1 河东第一棚户区 3 号地项目收益明细表

单位：万元

年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让收入	311,027.37	62,205.47	62,205.47	62,205.47	62,205.47	62,205.47
计提各项费用及基金	87,466.60	17,493.32	17,493.32	17,493.32	17,493.32	17,493.32
剩余土地出让收入	223,560.77	44,712.15	44,712.15	44,712.15	44,712.15	44,712.15

5.3.2 河东第一棚户区 6 号地

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-2 河东第一棚户区 6 号地项目收益明细表

单位：万元

年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让收入	406,239.83	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97
计提各项费用及基金	114,242.08	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42
剩余土地出让收入	291,997.74	58,399.55	58,399.55	58,399.55	58,399.55	58,399.55

5.3.3 河东第二棚户区 4 号地

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-3 河东第二棚户区 4 号地项目收益明细表

单位：万元

年份	合计	2027	2028	2029	2030	2031
土地出让收入	317,374.86	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97
计提各项费用及基金	89,251.63	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33
剩余土地出让收入	228,123.24	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65

5.3.4 河东第二棚户区 5 号地

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-4 河东第二棚户区 5 号地项目收益明细表						
单位：万元						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让收入	317,374.86	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97
计提各项费用及基金	89,251.63	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33
剩余土地出让收入	228,123.24	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65

5.3.5 河东第二棚户区 7 号地

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-5 河东第二棚户区 7 号地项目收益明细表						
单位：万元						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让收入	165,034.93	33,006.99	33,006.99	33,006.99	33,006.99	33,006.99
计提各项费用及基金	46,410.85	9,282.17	9,282.17	9,282.17	9,282.17	9,282.17
剩余土地出让收入	118,624.08	23,724.82	23,724.82	23,724.82	23,724.82	23,724.82

5.3.6 锦绣茶园安置区

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-6 锦绣茶园项目收益明细表						
单位：万元						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让收入	520,494.78	104,098.96	104,098.96	104,098.96	104,098.96	104,098.96
计提各项费用及基金	146,372.67	29,274.53	29,274.53	29,274.53	29,274.53	29,274.53
剩余土地出让	374,122.11	74,824.42	74,824.42	74,824.42	74,824.42	74,824.42

收入						

5.3.7 锦绣柳园安置区

债券存续期内项目预期收入扣除计提各项费用及基金后的项目收益预测如下：

表 5-3-7 锦绣柳园项目收益明细表						
单位：万元						
年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029
土地出让收入	203,119.91	40,623.98	40,623.98	40,623.98	40,623.98	40,623.98
计提各项费用及基金	57,121.04	11,424.21	11,424.21	11,424.21	11,424.21	11,424.21
剩余土地出让收入	145,998.87	29,199.77	29,199.77	29,199.77	29,199.77	29,199.77

5.4 债券应付本息情况

5.4.1 河东第一棚户区 3 号地

2021 年实际申请债券资金 24,300.00 万元，2022 年实际申请债券资金 16,400.00 万元，2023 年实际申请债券资金 4,700.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 34,560.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2023 年共发行 1 期，对应利率 2.46%，2021 年、2022 年及 2023 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中，2024 年该子项目减少债券资金 500 万元，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 500 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-1 河东第一棚户区 3 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	0.00			
2	2021	24,300.00	0.00	0.00	0.00
3	2022	16,400.00	747.62	0.00	747.62
4	2023	4,700.00	1,195.22	0.00	1,195.22
5	2024	34,560.00	1,810.84	500.00	1,310.84
6	2025	0.00	2,832.94	0.00	2,832.94
7	2026	0.00	27,132.94	24,300.00	2,832.94
8	2027	0.00	18,485.32	16,400.00	2,085.32
9	2028	0.00	6,337.72	4,700.00	1,637.72
10	2029	0.00	35,582.10	34,060.00	1,522.10
合计		79,960.00	94,124.70	79,960.00	14,164.70

5.4.2 河东第一棚户区 6 号地

河东第一棚户区 6 号地计划申请使用政府专项债券资金 103,200.00 万元，其中 2020 年已经使用债券资金 3400 万元（实际利率 3.34%），2021 年实际申请债券资金 22,810.00 万元，2022 年实际申请债券资金 24,800.00 万元；2023 年

实际申请债券资金 4,910.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 47,280.00 万元。

其中，2023 年该子项目申请使用债券资金 710 万元（调整至本项目的金额），为 2021 年河南省棚改专项债券（一期）-2021 年河南省政府专项债券（六期）债券中 710 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 3.26%，每年年末支付利息，2026 年 4 月 8 日偿还本金。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，除上述用途调整外 2023 年共发行 1 期，对应利率 2.46%，2021 年、2022 年及 2023 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

2024 年该子项目减少债券资金 320 万元，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 320 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-2 河东第一棚户区 6 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	3,400.00			

2	2021	22,810.00	153.00	0.00	153.00
3	2022	24,800.00	851.98	0.00	851.98
4	2023	4,910.00	1,527.88	0.00	1,527.88
5	2024	47,280.00	1,974.35	320.00	1,654.35
6	2025	0.00	7,153.13	3,400.00	3,753.13
7	2026	0.00	27,273.13	23,520.00	3,753.13
8	2027	0.00	27,831.00	24,800.00	3,031.00
9	2028	0.00	6,555.10	4,200.00	2,355.10
10	2029	0.00	49,211.78	46,960.00	2,251.78
合计		103,200.00	122,531.36	103,200.00	19,331.36

5.4.3 河东第二棚户区 4 号地

河东第二棚户区 4 号地计划申请使用政府专项债券资金 86,500.00 万元，2021 年实际申请债券资金 3,200.00 万元，2022 年实际申请债券资金 9,400.00 万元；2024 年实际申请使用债券资金 4,760.00 万元；2026 年计划申请政府专项债券资金 69,140.00 万元；本次申请使用专项债券资金 29,400.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应

利率测算实际利息。

其中,2023 年该子项目减少债券资金 710 万元。为 22021 年河南省棚改专项债券（一期）-2021 年河南省政府专项债券（六期）债券中 710 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区 6 号地。

2024 年该子项目申请使用债券资金合计为 4760 万元，为其他项目调整至本项目金额。其中，2024 年该子项目申请使用债券资金 3760 万元（调整至本项目的金额），为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 3760 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 2.38%，每年年末支付利息，2029 年 2 月 6 日到期偿还本金；2024 年该子项目申请使用债券资金 1000 万元（调整至本项目的金额），为 24 河南债 13-2024 年河南省棚改专项债券（三期）郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）大寨安置区债券中 1000 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 2.53%，每年年末支付利息，2034 年 2 月 6 日到期偿还本金。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-3 河东第二棚户区 4 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	0.00		0.00	0.00
2	2021	3,200.00	0.00	0.00	0.00
3	2022	9,400.00	104.32	0.00	104.32

4	2023	0.00	1,069.30	710.00	359.30
5	2024	4,760.00	336.15	0.00	336.15
6	2025	0.00	450.94	0.00	450.94
7	2026	69,140.00	2,940.94	2,490.00	450.94
8	2027	0.00	12,881.07	9,400.00	3,481.07
9	2028	0.00	3,226.09	0.00	3,226.09
10	2029	0.00	6,986.09	3,760.00	3,226.09
11	2030	0.00	3,136.60	0.00	3,136.60
12	2031	0.00	72,276.60	69,140.00	3,136.60
13	2032	0.00	25.30	0.00	25.30
14	2033	0.00	25.30	0.00	25.30
15	2034	0.00	1,025.30	1,000.00	25.30
合计		86,500.00	104,484.00	86,500.00	17,984.00

5.4.4 河东第二棚户区 5 号地

河东第二棚户区 5 号地计划申请使用政府专项债券资金 88,100.00 万元,2021 年实际申请债券资金 16,100.00 万元,2022 年实际申请债券资金 24,900.00 万元;2024 年计划申请使用债券资金 47,100.00 万元。

债券期限 5 年,预期债券利率为 4.5%,利息按年支付,到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期,每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%,2022 年共发行 4 期,每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%,2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中,2023 年该子项目减少债券资金 10600 万元.为

2022 年河南省棚改专项债券（十期）——2022 年河南省政府专项债券（三十八期））中 10600 万元资金调整用途至其他项目。其中调整至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区 5 号地项目金额 2400 万元，调整至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 3 号地 8200 万元。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-4 河东第二棚户区 5 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	0.00			
2	2021	16,100.00	0.00	0.00	0.00
3	2022	24,900.00	494.95	0.00	494.95
4	2023	0.00	11,772.93	10,600.00	1,172.93
5	2024	47,100.00	883.93	0.00	883.93
6	2025	0.00	3,003.43	0.00	3,003.43
7	2026	0.00	19,103.43	16,100.00	3,003.43
8	2027	0.00	16,808.48	14,300.00	2,508.48
9	2028	0.00	2,119.50	0.00	2,119.50
10	2029	0.00	49,219.50	47,100.00	2,119.50
合计		88,100.00	103,406.15	88,100.00	15,306.15

5.4.5 河东第二棚户区 7 号地

河东第二棚户区 7 号地计划申请使用政府专项债券资金 46,600.00 万元，2021 年实际申请债券资金 6,900.00 万元，2022 年实际申请债券资金 14,100.00 万元；2024 年计划申

请使用债券资金 25,600.00 万元。其中，2024 年本批次该子项目申请使用债券资金 1100 万元（调整至本项目的金额），为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）锦绣茶园安置区债券中 1100 万元资金调整用途至本项目。利率不超过 2.38%，每年年末支付利息，2029 年 2 月 6 日偿还本金。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-5 河东第二棚户区 7 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	0.00			
2	2021	6,900.00	0.00	0.00	0.00
3	2022	14,100.00	214.14	0.00	214.14
4	2023	0.00	598.90	0.00	598.90
5	2024	25,600.00	598.90	0.00	598.90
6	2025	0.00	1,727.58	0.00	1,727.58
7	2026	0.00	8,627.58	6,900.00	1,727.58

8	202 7	0.00	15,613.44	14,100.00	1,513.44
9	202 8	0.00	1,128.68	0.00	1,128.68
10	202 9	0.00	26,728.68	25,600.00	1,128.68
合计		46,600.00	55,237.90	46,600.00	8,637.90

5.4.6 锦绣茶园安置区

锦绣茶园安置区计划申请使用政府专项债券资金 128,300.00 万元，2021 年实际申请债券资金 22,000.00 万元，2022 年实际申请债券资金 9,500.00 万元；2023 年实际申请债券资金 11,800.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 85,000.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2023 年共发行 1 期，对应利率 2.46%，2021 年、2022 年及 2023 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中，2024 年该子项目减少债券资金 1700 万元。其中，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 600 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地；为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 1100 万元资

金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 7 号地。

债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-6 锦绣茶园还本付息汇总表

单位：万元

序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	0.00			
2	2021	22,000.00	0.00	0.00	0.00
3	2022	9,500.00	663.90	0.00	663.90
4	2023	11,800.00	923.80	0.00	923.80
5	2024	85,000.00	2,914.08	1,700.00	1,214.08
6	2025	0.00	4,956.22	0.00	4,956.22
7	2026	0.00	26,956.22	22,000.00	4,956.22
8	2027	0.00	13,792.32	9,500.00	4,292.32
9	2028	0.00	15,832.42	11,800.00	4,032.42
10	2029	0.00	87,042.14	83,300.00	3,742.14
合计		128,300.00	153,081.10	128,300.00	24,781.10

5.4.7 锦绣柳园安置区

锦绣柳园安置区计划申请使用政府专项债券资金 53,200.00 万元，2021 年实际申请债券资金 8,400.00 万元，2022 年已经申请政府专项债券资金 5,200.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 39,600.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每

期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

表 5-4-7 锦绣柳园还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020	0.00			
2	2021	8,400.00	0.00	0.00	0.00
3	2022	5,200.00	251.16	0.00	251.16
4	2023	0.00	393.04	0.00	393.04
5	2024	39,600.00	393.04	0.00	393.04
6	2025	0.00	2,175.04	0.00	2,175.04
7	2026	0.00	10,575.04	8,400.00	2,175.04
8	2027	0.00	7,123.88	5,200.00	1,923.88
9	2028	0.00	1,923.88	0.00	1,923.88
10	2029	0.00	41,382.00	39,600.00	1,782.00
合计		53,200.00	64,217.08	53,200.00	11,017.08

5.5 资金平衡分析

5.5.1 河东第一棚户区 3 号地

河东第一棚户区 3 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 94,124.70 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额

预计为 223,560.77 万元，覆盖倍数约为 2.38。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-1 河东第一棚户区 3 号地项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	0.00	0.00	/
2022	0.00	747.62	747.62	/
2023	0.00	1,195.22	1,195.22	/
2024	500.00	1,310.84	1,810.84	/
2025	0.00	2,832.94	2,832.94	44,712.15
2026	24,300.00	2,832.94	27,132.94	44,712.15
2027	16,400.00	2,085.32	18,485.32	44,712.15
2028	4,700.00	1,637.72	6,337.72	44,712.15
2029	34,060.00	1,522.10	35,582.10	44,712.15
合计	79,960.00	14,164.70	94,124.70	223,560.77
本息覆盖倍数	2.38			

5.5.2 河东第一棚户区 6 号地

河东第一棚户区 6 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 122,531.36 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 291,997.74 万元，覆盖倍数约为 2.38。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-2 河东第一棚户区 6 号地项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	153.00	153.00	/
2022	0.00	851.98	851.98	/
2023	0.00	1,527.88	1,527.88	/
2024	320.00	1,654.35	1,974.35	/
2025	3,400.00	3,753.13	7,153.13	58,399.55
2026	23,520.00	3,753.13	27,273.13	58,399.55
2027	24,800.00	3,031.00	27,831.00	58,399.55
2028	4,200.00	2,355.10	6,555.10	58,399.55
2029	46,960.00	2,251.78	49,211.78	58,399.55

合计	103,200.00	19,331.36	122,531.36	291,997.74
本息覆盖倍数	2.38			

5.5.3 河东第二棚户区 4 号地

河东第二棚户区 4 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 104,484.00 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 228,123.24 万元，覆盖倍数约为 2.18。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-3 河东第二棚户区 4 号地项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	0.00	0.00	/
2022	0.00	104.32	104.32	/
2023	710.00	359.30	1,069.30	/
2024	0.00	336.15	336.15	/
2025	0.00	450.94	450.94	45,624.65
2026	2,490.00	450.94	2,940.94	45,624.65
2027	9,400.00	3,481.07	12,881.07	45,624.65
2028	0.00	3,226.09	3,226.09	45,624.65
2029	3,760.00	3,226.09	6,986.09	45,624.65
2030	0.00	3,136.60	3,136.60	0.00
2031	69,140.00	3,136.60	72,276.60	0.00
2032	0.00	25.30	25.30	0.00
2033	0.00	25.30	25.30	0.00
2034	1,000.00	25.30	1,025.30	0.00
合计	86,500.00	17,984.00	104,484.00	228,123.24
本息覆盖倍数	2.18			

5.5.4 河东第二棚户区 5 号地

河东第二棚户区 5 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 103,406.15 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 228,123.24 万元，覆盖倍数约为 2.21。债券存续

期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-4 河东第二棚户区 5 号地项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	0.00	0.00	/
2022	0.00	494.95	494.95	/
2023	10,600.00	1,172.93	11,772.93	/
2024	0.00	883.93	883.93	/
2025	0.00	3,003.43	3,003.43	45,624.65
2026	16,100.00	3,003.43	19,103.43	45,624.65
2027	14,300.00	2,508.48	16,808.48	45,624.65
2028	0.00	2,119.50	2,119.50	45,624.65
2029	47,100.00	2,119.50	49,219.50	45,624.65
合计	88,100.00	15,306.15	103,406.15	228,123.24
本息覆盖倍数	2.21			

5.5.5 河东第二棚户区 7 号地

河东第二棚户区 7 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 55,237.90 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 118,624.08 万元，覆盖倍数约为 2.15。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-3 河东第二棚户区 7 号地项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	0.00	0.00	/
2022	0.00	214.14	214.14	/
2023	0.00	598.90	598.90	/
2024	0.00	598.90	598.90	/
2025	0.00	1,727.58	1,727.58	23,724.82
2026	6,900.00	1,727.58	8,627.58	23,724.82
2027	14,100.00	1,513.44	15,613.44	23,724.82
2028	0.00	1,128.68	1,128.68	23,724.82
2029	25,600.00	1,128.68	26,728.68	23,724.82
合计	46,600.00	8,637.90	55,237.90	118,624.08
本息覆盖倍数	2.15			

5.5.6 锦绣茶园安置区

锦绣茶园安置区申请使用的债券资金预期还本付息总额为 153,081.10 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 374,122.11 万元，覆盖倍数约为 2.44。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-6 锦绣茶园项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	0.00	0.00	/
2022	0.00	663.90	663.90	/
2023	0.00	923.80	923.80	/
2024	1,700.00	1,214.08	2,914.08	/
2025	0.00	4,956.22	4,956.22	74,824.42
2026	22,000.00	4,956.22	26,956.22	74,824.42
2027	9,500.00	4,292.32	13,792.32	74,824.42
2028	11,800.00	4,032.42	15,832.42	74,824.42
2029	83,300.00	3,742.14	87,042.14	74,824.42
合计	128,300.00	24,781.10	153,081.10	374,122.11
本息覆盖倍数	2.44			

5.5.7 锦绣柳园安置区

锦绣柳园安置区申请使用的债券资金预期还本付息总额为 64,217.08 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 145,998.87 万元，覆盖倍数约为 2.27。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

表 5-5-7 锦绣柳园项目资金平衡表				
单位：万元				
年度	债券本息支付			经营现金
	本金	利息	本息合计	净流入
2021	0.00	0.00	0.00	/

2022	0.00	251.16	251.16	/
2023	0.00	393.04	393.04	/
2024	0.00	393.04	393.04	/
2025	0.00	2,175.04	2,175.04	29,199.77
2026	8,400.00	2,175.04	10,575.04	29,199.77
2027	5,200.00	1,923.88	7,123.88	29,199.77
2028	0.00	1,923.88	1,923.88	29,199.77
2029	39,600.00	1,782.00	41,382.00	29,199.77
合计	53,200.00	11,017.08	64,217.08	145,998.87
本息覆盖倍数	2.27			

5.6 结论

本项目预期可用于偿还项目融资本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

（1）拆迁安置风险

棚户区改造项目显著的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，该问题不仅影响项目的妥善实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，拆迁成本难以事前准确估计，很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

（2）工期进度及质量风险

影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平、工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。

同时，在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等也与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，并对后期运营产生不利影响。

（3）债券本息偿付风险

项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

6.2 防范和降低风险措施

（1）拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先应对所拆迁地区的情况作周密的现场调查，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，切实可行的拆迁安置补偿

方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，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。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题作出防范措施，避免增加拆迁成本。

（2）工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

针对工程质量管理风险，需根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

（3）债券本息偿付风险应对措施

郑州航空港经济综合实验区建设局根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目

净收益符合预期要求。

郑州航空港经济综合实验区财政金融局和国有资产管理局要统筹规划区域专项债券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

第七章 事前绩效评价报告

7.1 专项债券项目基本情况

7.1.1 立项背景

为解决棚户区分居民的现实困难，提高城市的整体形象，加强群众对城市发展建设自觉参与的热情，同时提升政府基础设施服务的能力和水平，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）就本项目做出了《关于港区河东第一棚户区 3 号地建设 项目

可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]204 号）、《关于港区河东第一棚户区 6 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]207 号）、《关于港区河东第二棚户区 4 号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发[2019]201 号）等 7 个子项目可研报告批复。由河南港投航程城建集团有限公司作为项目单位，河南省财政厅作为主管项目单位，负责郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目三期的建设及监督管理工作。

7.1.2 项目内容

本项目包含 7 个子项目，建设内容主要包括住宅、配套公建、出租商业、地下车库以及道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。

7.1.3 资金投入

项目总投资 732,669.73 万元，其中财政资金安排 146,809.73 万元；拟申请使用棚户区改造专项债券资金 585,860.00 万元，所有债券资金均用于本项目棚户区改造；本项目无单位自筹资金。本项目计划申请使用政府专项债券资金 585,860.00 万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，已于 2020 年使用政府专项债券资金 3,400.00 万元，已于 2021 年申请政府专项债券资金 103,710.00 万元，已于 2022 年申请使用政府专项债券资金 104,300.00 万元；2023 年申请使用政府专项债券资金 21,410.00 万元；2024 年申请

使用政府专项债券资金 283,900.00 万元；2026 年计划申请使用债券资金 69,140.00 万元。

7.2 专项债券项目实施的必要性

7.2.1 项目立项与政策规划

本项目建设单位为河南港投航程城建集团有限公司，该项目已经于 2019 年完成发改委立项审批。相关规划手续完善，满足港区发展以及港区居民的现实需求，符合港区整体发展规划。

7.2.2 项目收益与融资自求平衡

本项目七个子项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 697,082.29 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,610,550.04 万元，总体覆盖倍数为 2.31。

7.3 专项债券项目绩效目标

7.3.1 总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成固定资产投资 732,669.73 万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。实现合理化收益，能够满足还本付息的需求。

7.3.2 产出目标

本项目产出指标共包括 4 个二级指标，包括数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，三级指标共 13 个；具体内容如下表所示：

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	安置总人口	≥19183 人
		总建筑面积	≥1583161 平方米

		总用地面积	≥394395 平方米
		住宅建筑面积	≥1028475 平方米
		商业建筑面积	≥67142 平方米
		社区配套总建筑面积	≥16782 平方米
	质量指标	建设内容竣工验收合格率	100%
		材料及设备购置验收合格率	100%
	时效指标	项目开工建设	按计划开工建设
		项目建设工期	按工期计划完成
		项目资金支出计划	按项目建设进度及时支付
	成本指标	总投资成本控制	≤732,669.73 万元
		运营总成本控制	≤630,116.50 万元

7.3.3 效果目标

本项目效果指标共四个二级指标，包括经济效果指标、社会效果指标、生态效果指标、可持续性影响指标；三级指标 11 个，具体内容如下表所示：

效果指标	经济效果指标	项目预期总收益	≥1,610,549.98 万元
		项目收支平衡	实现项目债券存续期内的收支平衡
	社会效果指标	居民生活水平与生活质量	有效提升
		新增就业机会	有效增加
		航空港区整体城市形象	有效提升
	生态效果指标	建设过程中环保处罚	≤3 次
		建设过程中扬尘处理	有效处理
		施工噪音	有效处理
		建成后生态环境改善程度	有效改善

	可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	≥70 年
		航空港经济综合试验区建设	有效提升航空港经济综合试验区建设进度

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

7.4.1 项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造项目，符合《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）的相关要求，本项目属于棚户区改造项目，属于专项债券资金重点支持的项目类型，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑州航空港区整体发展规划。

本项目的收入来源为土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目，能够实现项目融资与收益自求平衡，符合专项债券支持的领域和方向。

2019 年，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）就本项目做出了相关可行性研究报告的批复，立项程序规范合法，完成了主管部门、发改委、财政等部门的审批情况。

7.4.2 前期准备

前期准备工作包括如下几个方面

1. 通过项目完善的管理组织体系，本着精干、高效的原则，同时根据本工程的施工特点及初步拟定的施工程序，委派实践经验丰富、业务能力强、综合素质高的人员组成项目经理部，实行项目管理，负责工程的组织实施。

2. 项目成立后，由项目经理主持对管理人员进行合同交底，明确合同质量目标、工期进度，并将这一项要求贯彻到过程控制中。合同履行过程中发生的变更，项目部应根据变更响应程序分别进行评审处理并重新交底。

3. 工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的定货计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

4. 对现场的地上障碍物等进行清除，对场地进行平整碾压；在三通一平的基础上，施工场地设置围挡，接好电源及水源；建设好施工临时设施；同时为了满足施工现场封闭管理的需要及甲方要求，沿施工现场周围设置围挡。

7.4.3 实施情况

整个项目实施过程中要严格执行项目法人制、质量监督管理和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各个环节的质量关，对项目的资金要做到专款专用，

专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

由项目承办单位负责项目设计、施工和监理的协调计划落实和工程项目的监督管理、项目的监督检查、资金的落实，确保本项目按期顺利完成，其具体工作如下：

1. 实行工程质量终身责任制对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度。

2. 实行工程监理制项目建设过程中，聘请有资质的监理单位 and 人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

3. 严格按照基本建设程序办事 项目建设过程中，同级审计部门会同纪检监察部门应对建设项目随时进行审计和监督，本项目也应该接受计划、审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

4. 严格项目资金管理，要强化专项债等建设专项资金的管理，实行封闭运行的财务管理机制，将建设项目分户建卡，实行专账管理、专款专用，根据项目所需的设备、材料和人工费用按验收凭证经检查、验收后进入预算或结算程序，严禁挪用和挤占。

7.4.4 人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

对于人员保障措施，应在项目经理负责制的基础上，按照分工合作、同步协调的原则，明确各部门和各个岗位的职责。针对现有人才结构普遍难以适应项目管理需要的特点，以专业知识为基础，在工程施工和项目管理的实践中使用、发现和培养项目管理人才。提倡在工作中将复杂的问题分解化、简单化，将烦琐的事情程序化、表格化，将容易疏忽的工作制度化，不断提高项目执行人员的工作效率和积极性。

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

针对财物保障措施，根据市场价格变动趋势和工程计划进度，在实际采购过程中适时调整采购计划，选择合适的进货时间和批量；同时，根据周转资金的情况采用合理的付款方式，尽可能减小价格变动对材料成本和工程利润的影响。同时实行严格规范的变更签证及会签制度，变更签证要实行申请审批制度，由提出方做出申请，其余参建单位进行审批。

不能随意指示扩大建设规模，随意更换工程材料及设备，避免发生财物风险。

7.4.5 管理制度建设情况

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

7.4.6 不确定因素和风险控制措施

1. 不确定因素分析

（1）拆迁安置风险

棚户区改造项目显著的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，该问题不仅影响项目的妥善实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，拆迁成本难以事前准确估计，很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

（2）工期进度及质量风险

影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平和工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。

同时，在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等也与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，并对后期运营产生不利影响。

（3）债券本息偿付风险

项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

风险控制措施

（1）拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，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。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题作出防范措施，避免增加拆迁成本。

（2）工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

针对工程质量管理风险，需根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

（3）债券本息偿付风险应对措施

郑州航空港经济综合实验区建设局应根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求。

郑州航空港经济综合实验区财政金融局和国有资产管理局要统筹规划区域专项债券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

7.5.1 项目政策与环境可持续性

自2015年1月1日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“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。”“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。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范

地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、2019 年 6 月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》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

项目所属行业类型属于国家政策一贯鼓励支持、符合专项债券资金投向的领域，满足专项债券支持的项目类型。

7.5.2 预期产出及效果的可持续性

本项目投入运营后，总安置人口约 20000 人，安置总建筑面积 1583161 平方米，通过棚户区内现存农村居民的统一拆迁安置，对棚改区建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给，同时通过拆迁安置，改善区域投资环境，吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。拉动经济增长的作用是十分明显，带动当地经济的发展，

增加当地税源的增长，预期产出内容符合项目建设的基本要求，项目收益持续性较强。

7.5.3 组织管理机构与运营机制的可持续性

加强组织机构针对专项债券全生命周期的管理力度。通过构建统一的项目全生命周期信息管理平台，加大信息披露和监督管理力度。项目信息披露内容包括项目立项、建设、运营及收益、资产情况，总体绩效、阶段性绩效评价及整改情况等。同时，与项目单位与财政部门、发改、行业主管部门或债券使用单位加强沟通协调，保障专项债券资金使用的合规性，落实主体责任。加强行业主管部门、建设单位、债券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

项目进入运用期后，行业主管部门、财政部门、建设单位等组织管理机构加强项目运营质量、效果的监督质量评价。提高运营质量和效率，提升群众的满意度；加强项目绩效管理，不断提升项目收益，保障项目的本息偿付能力。本项目在运营期需要不断加强运营管理和资产管理，按期偿还债券存续期利息；不断提升综合管理水平，建立高效的运营管理机制，建立专项收益账户，不断积累债券收益，为债券到期本金偿付提供保障。通过科学合理的组织管理机构与运营机制，提升专项债券项目的预期绩效的可持续。

7.6 专项债券项目预算

7.6.1 项目预算构成

项目总投资 732,669.73 万元，其中财政资金安排 146,809.73 万元；拟申请使用棚户区改造专项债券资金 585,860.00 万元，所有债券资金均用于本项目棚户区改造；本项目无单位自筹资金。项目预算资金由财政投资以及地方政府专项债券资金构成，没有项目单位（自有）自筹资金，没有配套市场化融资。

7.6.2 预算测算依据和标准

本项目已经经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

7.6.3 配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，且项目河南港投航程城建集团有限公司；项目主管单位是河南省财政厅，项目建设的配套资金来源于财政预算资金以及地方政府专项债券资金。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

7.7 其他需要说明的内容。

本项目暂无其他需要说明的内容。

附件 土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（一）上解省财政费用

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

（二）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

（三）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30 元/平方米）的 30%提取。

（四）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居

《工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（五）土地出让金业务费

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

（六）新增建设用地土地有偿使用费

根据《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），农用地及未利用地转为建设用地时，需缴纳新增建设用地土地有偿使用费。新增建设用地土地有偿使用费征收标准共分为十五级，郑州航空港经济综合实验区属于十二级区域，需按20元/平方米缴纳。

（七）教育资金

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

（八）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田

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

(此页无正文)

郑州航空港经济综合实验区财政局



郑州航空港经济综合实验区规划建设环保局



洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目 实施方案

主管部门：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局



项目单位：洛阳龙跃产业投资有限公司



财政部门：洛阳市洛龙区财政局



日期：二〇二五年九月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	5
1.7 总投资及资金筹措	5
1.8 项目手续	6
1.9 债券资金使用合规性	6
1.10 项目资金保障措施	7
1.11 主管部门责任	8
1.12 项目主体及运作模式	8
第二章 项目社会经济效益	10
2.1 项目的提出	10
2.2 政策背景	11
2.3 社会效益	11
2.4 经济效益	12
2.5 项目公益性	13
第三章 项目投资估算	14
3.1 估算范围	14
3.2 估算说明	14
3.3 投资估算表	16
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券使用计划及期限	21
4.3 债券信息披露	22
4.4 投资者保护措施	23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	25
5.1 应付债券本息情况	25

5.2 经营现金流分析	27
5.3 项目本息覆盖倍数	51
5.4 总体评价结果	53
第六章 风险分析.....	54
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	54
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	54
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	55
第七章 事前绩效评估.....	57
7.1 事前绩效评估方法	57
7.2 事前绩效评估内容	58
7.3 事前绩效评估结论	58

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市洛龙区丰鑫棚户户区一期 B 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

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	赵志远	成立日期	2023-10-26
注册资本	10,000 万元	营业期限	2023-10-26 至 无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专		

	业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
公司类型	有限公司（国有独资）
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100%

洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，洛宜快速通道以南，甘泉河路（规划路）以东，开元西路以北，甘泉河湿地公园（规划）以西。



1.5 建设规模及内容

本项目包含丰鑫棚户区一期 B 区地块建设。其中：

一期 B 区地块规划用地面积 63,540.31 平方米（95.31 亩），规划总建筑面积 270,214.05 平方米，地上建筑面积 181,104.05 平方米，地下建筑面积 89,110.00 平方米，容积率 3.03，建筑密度 17.20%。绿地率 33.20%，总户数 1,532 户。

项目由 1 栋 27 层的拼接高层住宅，3 栋 27 层的点式高层住宅，2 栋 26 层的点式高层住宅，4 栋 33 层的点式高层住宅，1 栋 33 层的拼接高层住宅，一栋 4 层社区综合楼组成。地下室为设备用房、地下人防工程及车库组成。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数量	备注

序号	工程和费用名称			技术经济指标			
				单位	数量	备注	
1	规划用地面积			m²	63,540.31	95.31 亩	
2	规划总建筑面积			m²	270,214.05		
	其中	地上建筑面积		m²	181,104.05		
		地下建筑面积		m²	89,110.00		
		1、计容总建筑面积		m²	315,186.85		
	其中	B 区计容建筑面积		m²	181,104.05		
			高层住宅	m²	177,214.05		
			老年服务站点	m²	390.00		
			物业用房	m²	720.00		
			社区服务中心	m²	720.00		
			商业网点	m²	500.00		
			医务其他用房	m²	1,260.00		
			门卫及其他用房		m²	300.00	
		2、不计容总建筑面积		m²	98,010.97		
			B 区计容建筑面积		m²	80,055.00	
			其中	地下车库及储藏	m²	79,855.00	
				热交换站	m²	200.00	
	一期 B 区停车配比						
3	机动车停车位			辆	1,810		
		地上停车位		辆	100		
		其中	地上普通停车位	辆	85		
			地上充电桩停车位	辆	15		
		地下停车位		辆	1,710		
		其中	地下普通停车位	辆	1,660		
			地下充电桩停车位	辆	50		
4			非机动车停车位		辆	1,556	
	其中	普通停车位		辆	1,056		
		充电桩停车位		辆	500		
5	容积率				3.03		
6	建筑基底面积			m²	17,921.37		
7	建筑密度			%	17.20		
8	绿地率			%	33.20		

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数量	备注
9	总户数	户	1,532	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 10 月，预计完工时间 2028 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 87,721.55 万元。项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 38,571.55 万元，资本金来源于自筹资金 34,421.55 万元、专项债券资金 4,150.00 万元；项目剩余建设资金 49,150.00 万元，资金来源于市场化融资 8,300.00 万元，专项债券资金 40,850.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自筹资金	11,421.55	15,000.00	8,000.00	34,421.55	39.24%
	专项债券资金	4,150.00			4,150.00	4.73%
	小计	15,571.55	15,000.00	8,000.00	38,571.55	43.97%
建设资金	专项债券资金	40,850.00			40,850.00	46.57%
	银行贷款	8,300.00			8,300.00	9.46%
	小计	49,150.00			49,150.00	56.03%
合计		64,721.55	15,000.00	8,000.00	87,721.55	100.00%
占比		73.78%	17.10%	9.12%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 43.97%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2023〕56号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目已纳入河南省城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

本项目已取得洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目变更业主的批复》，同意本项目申报主体、资金来源方式变更，其余内容以原批复执行。

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。

1.项目分账管理办法

根据《项目融资管理办法》，洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，土地出让金收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担

保。

2.主管部门职责

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。洛阳市洛龙区住房和城乡建设局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，洛阳龙跃产业投资有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳龙跃产业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。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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。

关于项目收益收缴，纳入专项收入土地出让金收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；纳入专项收入的物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资，由洛阳龙跃产业投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由洛阳龙跃产业投资有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由洛阳龙跃产业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。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

丰李片区规划区位于洛阳市西南部，洛河以南，龙门浅山区以北，西苑遗址西边界一线以东，西南环高速以西。规划面积 35.00 平方公里，重点规划区域为南环路（规划）以北 21.00 平方公里。规划城市建设用地面积 16.00 平方公里，规划期末，规划范围内总人口约 9 万人。

丰李片区发展定位为洛阳军民融合发展基地、先进制造业基地；一座融山汇水、品质优先的先进“智造”主题产业小镇。随着格力集团、银隆新能源汽车产业、军民融合产业园相继进驻丰李，一大批优势新兴产业重点项目在丰李片区落地开花，6,000.00 亩格力产业小镇、4,200.00 亩银隆新能源汽车产业园、10,000.00 亩军民融合产业园已基本成型，丰李镇迎来历史大变革的关键时期。

当前，丰李片区正处于全面开发建设中，棚户区、城中村改造、基础设施建设、产业园区等都在有序进行中。区域现状居住用地较为集中，而且和其他公建用地互相交叉，无明确的规划结构，住宅建筑密度高，住宅间距小，配套设施不完善，外部环境不佳，公共绿地少，大部分居住建筑为砖混结构，不适应丰李片区城市化发展的要求，急需进行改造。为保障丰李片区开发建设顺利实施，加快区域内村庄的拆迁进度，优化人居环境，根据《洛阳洛龙区丰李片区空间发展规划》、《洛阳市洛龙区丰李片区控制性详细规划》，丰李片区按照 9

万人进行公共服务设施配套，新建居住区应成片成规模地开发，严格按照国家规范对住宅、基础设施、公共服务设施及整体的居住环境进行统一规划，配套建设，分期分批实施。本项目的建设是结合当地片区规划和开发建设需要提出的，用于妥善安置片区内被征用房屋和土地的居民，提高片区的人居环境，加快区域城市化建设。

基于以上，结合本项目实际情况，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办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》、《国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《关于印发河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划的通知》（豫政〔2021〕43号）、洛阳市人民政府下发《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动洛阳市洛龙区建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

1. 本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2.项目的实施是县委、县政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

3.本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进洛阳市洛龙区建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

2.4 经济效益

洛龙区有独特的区位和资源优势，文化底蕴深厚，交通便捷。经过近几年的建设，洛龙区内基础设施已比较完善，伴随洛龙区政府近年来对政策引导和投资力度的加大，这些区域的基础设施更趋完善，具有了系统的供电、通讯、供水、供暖、供气网络和雨污水排放管线，交通四通八达。

该项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，项目建成后可以置换出的土地用于建设洛阳市军民融合发展基地、先进制造业基地，一座融山汇水、品质优先的先进智造主题产业小镇。利用优惠的招商政策，良好的发展环境，可加快推进城区的建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，是促进洛龙区经济快速健康发展的必然选择。

同时项目建设可根本上改善原有居民生活环境和条件，从而提高当地群众的生活质量和水平。

2.5 项目公益性

项目建成后可使区域内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化了居住环境，增加了居民幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。对洛阳市洛龙区的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于洛阳市洛龙区乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1. 工程建设费用

本项目工程建设费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和洛阳市工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2. 工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、施工图审查费、工程咨询费、工程招标代理服务费、工程造价咨询费、城市配套费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

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

（2）勘察设计费：按工程勘察设计收费标准（2002年修订版）文件规定计取；

（3）施工图审查费：根据豫发改收费〔2011〕534号文，按设计费的8.00%计取；

（4）工程咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文计取以及发改价格〔2015〕299号文规定计算；

（5）工程招标代理服务费：按照按计委计价〔2002〕1980号文及发改价格〔2011〕534号文的规定计取；

（6）工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510号文计及国家发改委发改价格〔2015〕299号；

（7）工程监理费：按豫建监协〔2015〕19号《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》及发改价格〔2015〕299号文规定计取计算；

（8）城市配套费：按照洛政办〔2017〕95号规定计费。

3.基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的 5.00%计取。

4.建设期利息按利率 4.50%估算。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 87,721.55 万元，其中：工程费用为 71,534.76 万元，工程建设其他费用 7,723.86 万元，基本预备费 3,962.93 万元，建设期利息 4,500.00 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	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值
一	工程费用	54,494.74	15,840.02	1,200.00		71,534.76			
1	建筑工程	52,800.02	15,840.02			68,640.04	270,214.05	m²	2,540.21
1.1	地上建筑	34,705.29	10,411.59			45,116.88	181,104.05	m²	2,491.21
1.1.1	高层建筑	16,345.47	4,903.64			21,249.11	96,149.85	m²	2,210.00
1.1.2	社区卫生服务站	163.80	49.14			212.94	1,260.00	m²	1,690.00
1.1.3	老年人日间照料中心	50.70	15.21			65.91	390.00	m²	1,690.00
1.1.4	物业用房	93.60	28.08			121.68	720.00	m²	1,690.00
1.1.5	门卫以及其他用房	39.00	11.70			50.70	300.00	m²	1,690.00
1.1.6	社区服务中心	93.60	28.08			121.68	720.00	m²	1,690.00
1.1.7	商业配套	85.00	25.50			110.50	500.00	m²	2,210.00
1.1.8	装配式建筑	17,834.12	5,350.24			23,184.36	81,064.20	m²	2,860.00

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值
1.2	地下建筑	18,094.73	5,428.43			23,523.16	89,110.00	m²	2,639.79
1.2.1	地下车库以及储藏	15,786.39	4,735.92			20,522.31	70,800.00	m²	2,898.63
1.2.2	地下人防工程	2,263.75	679.13			2,942.88	9,055.00	m²	3,250.01
1.2.3	热交换站	44.59	13.38			57.97	200.00	m²	2,898.50
2	室外工程	1,694.72		1,200.00		2,794.72			
2.1	绿化工程以及景观建设	456.57				456.57	20,753.00	m²	220.00
2.2	室外硬化面积	687.94				687.94	28,664.00	m²	240.00
2.3	室外管网工程	386.96				386.96	28,664.00	m²	135.00
2.4	室外照明以及监控工程	148.25				148.25	49,417.00	m²	30.00
2.5	大门工程	15.00				15.00	1	处	150,000.00
2.6	热交换站			100.00		100.00	1	处	1,000,000.00
2.7	变电设施			100.00		100.00	1	套	1,000,000.00
2.8	充电桩			1,000.00		1,000.00	200	个	50,000.00
二	工程建设其它费用				7,723.86	7,723.86			
1	建设单位管理费				712.28	712.28	财政部财建〔2016〕504号		
2	勘察费				239.19	239.19	工程勘察设计收费标准		
							(2002年修订版)		
3	设计费				1,355.42	1,355.42	工程勘察设计收费标准		
							(2002年修订版)		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值
4	施工图审查费				108.43	108.43	设计费的 8.00%		
5	招标代理费				61.32	61.32	《招标代理服务管理暂行办法》 （计价格〔2002〕1980 号）		
6	工程咨询费				74.07	74.07	国家计委计价格〔1999〕1283		
7	造价咨询费				115.53	115.53	豫发改收费〔2008〕2510 号文		
8	工程监理费				1,001.49	1,001.49	豫建监协〔2015〕19 号		
9	工程保险费				214.60	214.60	建标〔2007〕164 号		
10	文物普探费				50.83	50.83	按占地面积计算，8.00 元/m ²		
11	消防电气安全检测费				179.66	179.66	按建筑面积计算，5.00 元/m ²		
12	水土保持补偿及评价费				10.80	10.80	按占地面积计算，1.70 元/m ²		
13	场地准备及临时设施费				357.67	357.67	建标〔2007〕164 号		
14	城市配套费				3,242.57	3,242.57	120.00 元/m ²		
	小计	54,494.74	15,840.02	1,200.00	7,723.86	79,258.62			
三	预备费					3,962.93	第一部分、第二部分费用之和的 5.00%		
四	建设期利息					4,500.00			
五	总投资					87,721.55			

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

表 3-2 项目形成资产情况表

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	高层住宅	177,214.05 平方米	44,433.47	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	土地出让金收入、物业费收入	土地出让金部分上缴	82.45%
	医务其他用房	1,260.00 平方米	212.94			土地出让金收入	是	
	社区服务中心	720.00 平方米	121.68					
	物业用房	720.00 平方米	121.68					
	老年人日间照料中心	390.00 平方米	65.91					
	商业配套	500.00 平方米	110.50					
	室外管网工程	28,664.00 米	386.96					
	室外照明以及监控	49,417.00 平方米	148.25					
	地下车库	89,110.00 平方米	23,523.16			土地出让金收入、停车费收入、停车位出售收入	土地出让金部分上缴	

第四章 项目组合融资方案

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. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
12. 《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)；

13.本项目的实施符合国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)；

14.项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资为 87,721.55 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 38,571.55 万元，资本金来源于自筹资金 34,421.55 万元、专项债券资金 4,150.00 万元；项目剩余建设资金 49,150.00 万元，资金来源于市场化融资 8,300.00 万元、专项债券资金 40,850.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 38,571.55 万元，占比 43.97%。资本金来源于财政预算资金和专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)、《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)和《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)要求。本项目投向领域为“十九、城市更新(一)棚户区改造”，符合专项债券做项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请债券资金总额 45,000.00 万元。其中，已于 2025 年使用债券资金 4,000.00 万元，2026 年已使用债券资金 13,500.00 万

元，本次申请使用 4,150.00 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支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

3. 市场化融资资金使用计划

洛阳龙跃产业投资有限公司，已与中信银行股份有限公司洛阳分行签订初步贷款意向协议。由于洛阳龙跃产业投资有限公司暂未尚未签订融资合同，按照《中共中央办公厅 国务院办公厅 关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 8,300.00 万元，借款期限按照 20 年，借款利率按照 5 年期以上的 LPR 的 1.2 倍（ $3.5\% \times 1.2 = 4.2\%$ ）进行测算。

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 专项债券投资者保护措施

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。

4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大

项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。

项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 融资本息情况

1. 专项债券应付本息

根据债券使用计划，本项目申请债券还本付息明细如下：

表 5-1 专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 3 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 4 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 5 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		45,000.00	45,000.00			10,125.00	55,125.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

2. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 8,300.00 万元，洛阳龙跃产业投资有限公司，已与中信银行股份有限公司洛阳分行签订初步贷款意向协议。由于洛阳龙跃产业投资有限公司暂未尚未签订正式融资合同，按照《中共中央办公厅 国务院办公厅 关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）及河南省评审资料制作标准指引文件，省市级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率，区县级项目市场化融资测算利率应不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款

LPR 利率的 1.2 倍。故本项目借款金额为 8,300.00 万元，借款期限按照 20 年，借款利率按照 5 年期以上的 LPR 的 1.2 倍（ $3.5\% \times 1.2 = 4.2\%$ ）进行测算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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 1 年		8,300.00		8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 2 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 3 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 4 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 5 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 6 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 7 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 8 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 9 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 10 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 11 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 12 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 13 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 14 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 15 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 16 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 17 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 18 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 19 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 20 年	8,300.00		8,300.00		4.20%	348.60	8,648.60
合计		8,300.00	8,300.00			6,972.00	15,272.00

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，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%；考虑物价上涨因素，本项目部分支出项目价格增长标准按照 1.00%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 5 年，建设 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

2.项目运营收入分析

表 5-3 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	收入偿还对象	项目收入	收入金额	占比
1	出让地块	专项债券	土地出让金收入	101,200.00	84.18%
2	高层建筑	市场化融资	物业费收入	4,248.88	3.53%
3	停车位	市场化融资	车位出租，出售收入	14,762.88	12.28%
合计				120,211.76	100.00%

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的物业费收入以及车位租售的收入。本项目预计可实现收入 120,211.76 万元，其中，国有土地使用权出让收入 101,200.00 万元、专项收入 19,011.76 万元。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，专项收入用于偿还市场化融资的本息。

（1）专项债券对应项目收益

本项目专项债还款来源为项目腾出土地的出让收入。棚户区改造可出让国有土地使用权面积 220 亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入 101,200.00 万元，扣除各项提留费用共计 28,676.26 万元，项目偿债收益 72,523.74 万元。

1) 收入分析

①可出让土地面积

根据可行性研究报告，本项目涉及安置村庄范围面积为 220.00 亩，均为住宅用地。

②土地出让价格

项目土地出让价格参照近年来自然资源部门成交项目所在住宅用地成交价格进行预测。

序号	位置	面积 (亩)	成交价 (万元)	价格 (万元/亩)	来源依据
1	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角	53.85	23,467.00	435.57	中国土地市场网
2	洛龙区伊洛路与广利街东南角	63.99	56,373.00	881.03	中国土地市场网

序号	位置	面积 (亩)	成交价 (万元)	价格 (万元/亩)	来源依据
3	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一	120.04	57,858.72	482.00	中国土地市场网
4	洛龙区王城大道与通衢路西北角	51.78	24,338.00	470.00	中国土地市场网
5	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三	197.67	82,861.33	461.18	中国土地市场网
6	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二	128.26	72,159.77	562.60	中国土地市场网

供地结果信息										
行政区:		河南省洛阳市本级				电子监督号:		4103002023B000067		
项目名称:		洛龙区广阜路与定鼎门街东南角								
项目位置:		洛龙区广阜路与定鼎门街东南角								
面积(m²):		35902.70								
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式: 拍卖出让				
土地使用年限:		70				行业分类: 房地产业				
土地级别:		三级				成交价格(万元): 23467				
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期			约定支付金额		备注	
	1			2023-11-21			11733.5		第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）	
	1			2023-11-21			11733.5		第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）	
	2			2024-08-21			11733.5		第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。	
	2			2024-08-21			11733.5		第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。	
土地使用权人:		洛阳城乡建设投资集团有限公司								
约定容积率:		下限:	1	上限:	1.5	约定交地时间:		2023-08-21		
约定开工时间:		2024-08-21				约定竣工时间:		2027-08-21		
实际开工时间:		--				实际竣工时间:		--		
批准单位:		洛阳市人民政府				合同签订日期:		2023-08-21		

供地结果信息									
行政区:		河南省洛阳市本级			电子监督号:		4103002023B00266		
项目名称:		洛龙区伊洛路与广利街东南角							
项目位置:		洛龙区伊洛路与广利街东南角							
面积(m²):		42657.25							
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:		拍卖出让		
土地使用年限:		70			行业分类:		房地产业		
土地级别:		二级			成交价格(万元):		56373		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-08-12		28186.5		土地出让金首期交纳比例不低于出让价款的50% (三个月内, 不计利息)		
	2		2024-05-12		28186.5		剩余价款可在一年内缴清, 分期交纳部分需按银行 同期贷款支付利息。		
土地使用权人:		洛阳联袂置业有限公司							
约定容积率:		下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:		2023-05-12	
约定开工时间:		2024-05-12			约定竣工时间:		2027-05-12		
实际开工时间:		--			实际竣工时间:		--		
批准单位:		洛阳市			合同签订日期:		2023-05-12		

供地结果信息				
行政区:	河南省洛阳市本级		电子监管号:	4103002022B01081
项目名称:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一			
项目位置:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一			
面积(m²):	80025.90			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	57858.7257
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-07	57858.7257	--
土地使用权人:	洛阳市轨道交通集团有限责任公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.7
		约定交地时间:	2022-12-09	
约定开工时间:	2023-12-09		约定竣工时间:	2026-12-09
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洛阳市		合同签订日期:	2022-12-09

供地结果信息				
行政区:	河南省洛阳市本级		电子监管号:	4103002022B01248
项目名称:	房地产开发项目			
项目位置:	洛龙区王城大道与通衢路西北角			
面积(m²):	34521.92			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	二级		成交价格(万元):	24338
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-01-28	24338	--
土地使用权人:	洛阳城投地产发展有限公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.3
		约定交地时间:	2022-12-29	
约定开工时间:	2023-12-29		约定竣工时间:	2026-12-29
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洛阳市		合同签订日期:	2022-12-29

供地结果信息				
行政区:	河南省洛阳市本级		电子监管号:	4103002022B01104
项目名称:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三			
项目位置:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三			
面积(m²):	119781.62			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	82861.3313
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-07	82861.3313	--
土地使用权人:	洛阳市轨道交通集团有限责任公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8
		约定交地时间:	2022-12-09	
约定开工时间:	2023-12-09		约定竣工时间:	2026-12-09
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洛阳市		合同签订日期:	2022-12-09

供地结果信息				
行政区:	河南省洛阳市本级		电子监管号:	4103002022B01096
项目名称:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二			
项目位置:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二			
面积(m ²):	85507.49			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	72159.7708
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-07	72159.7708	--
土地使用权人:	洛阳市轨道交通集团有限责任公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.9
约定开工时间:	2023-12-09		约定竣工时间:	2026-12-09
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洛阳市		合同签订日期:	2022-12-09

土地出让价格参考中国土地市场网公布的洛阳市洛龙区出让地块价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为460.00万元/亩，在债券存续期内保持不变。

③出让率

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于债券存续期第4年及第5年平均出让土地。

2) 各项提留费用

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%

类型	征收标准
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	20.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

①上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办（2007）33 号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3.00%由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

②农业土地开发资金：土地出让面积*30.00 元/平方米*30.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综（2004）103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30.00 元/平方米）的 30.00%提取。

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，本项目所在地标准为 30.00 元/平方米。

③国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综（2006）68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办（2009）38号），按土地出让总价的 2.00%计提。

④保障性安居工程基金：土地出让收入*3.00%

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

⑤土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

⑥新增建设用地土地有偿使用费：20.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48号），按 20.00 元/平方米计提。

⑦教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综（2011）62号），按照土地出让净收益的 10.00% 计提。

⑧农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综（2011）48号），按照土地出让净收益的10.00%计提。

3) 项目收益

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

表 5-4 项目经营收入测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
住宅用地出让收入				50,600.00	50,600.00	101,200.00
单价（万元/亩）				460.00	460.00	
面积（亩）				220.00	220.00	
出让率				50.00%	50.00%	100.00%

表 5-5 项目经营支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				5,272.67	5,272.67	10,545.34
上解省财政费用				1,518.00	1,518.00	3,036.00
农业土地开发资金				66.00	66.00	132.00
国有土地收益基金				1,012.00	1,012.00	2,024.00
保障性安居工程基金				1,518.00	1,518.00	3,036.00
土地出让业务费				1,012.00	1,012.00	2,024.00
新增建设用地有偿使用费				146.67	146.67	293.34

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2、土地收益提取各类资金				9,065.46	9,065.46	18,130.92
教育资金				4,532.73	4,532.73	9,065.46
农田水利建设资金				4,532.73	4,532.73	9,065.46
成本合计				14,338.13	14,338.13	28,676.26

（2）市场化融资对应项目收益

市场化融资对应项目专项收入为物业费收入以及车位租售的收入，运营期内合计为 19,011.76 万元，扣除各项成本费用 3,578.52 万元，项目偿债收益 15,433.24 万元。

1) 收入分析

①物业费收入

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的高层住宅面积共 177,214.05 平方米，物业费收入价格参考洛龙区内小区物业费水平进行收取，具体单价如下：





小区:泉舜锦泉苑
小区地址:永泰街
房租走势

129
在租房源

建筑年代: 2012
建筑类型: 超高层
物业公司: 洛阳泉舜物业服务有限公司
物业费用: 1.35元/平米/月
所属商圈: 洛龙 / 泉舜财富中心

小区地图



序号	项目	类型	单价（元/m²/月）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.35 元/m²/月进行测算，暂不考虑物价上涨的因素。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%、第三年 80.00%、第四年 85.00%、第五年及以后年度按照 90.00%进行测算。

2) 停车位出租收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 1,810 个，可全部出

租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/m²/月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00
			325.00

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 政和路车位出租

(出租) 位于亚威国际地下一层, 为封闭卷帘门车库

随时入驻 随时可看 价格可面议 转让费可面议 更新于2025-08-21



58同城



请输入房源相关信息 搜

350元/月 0.24元/m²/天 (费用可面议)

47.75m² 地下车库 面议

建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 洛龙 - 政和路

地址: 亚威卓越国际广场 地图

李先生
个人
已在58注册13年
已实名认证

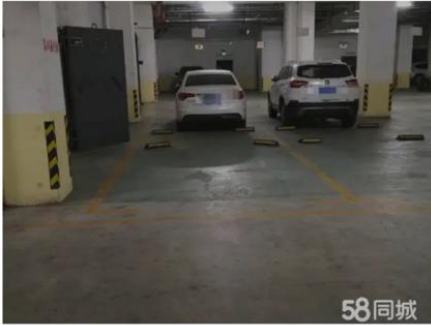
电话联系TA 在线沟通

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 古城路车位出租

(出租) 车位出租或出售 价格面议

租金含物业费 更新于2025-08-12



58同城



请输入房源相关信息 搜

300元/月 0.5元/m²/天

20m² 地下车库 面议

建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 洛龙 - 古城路

地址: 盛唐至尊20号楼 地图

陈昊
个人
已在58注册10年
已实名认证

电话联系TA 在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 300 元/月进行测算，暂不考虑进行增长。

3) 停车位出售收入

①出售数量

经过谨慎性考虑，在项目偿还完毕专项债券资金之年起，即运营期的第 6 年开始，逐步将小区车位对外进行出售，共计出售 1500 个按照每年均匀出售进行测算。

②出售价格

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

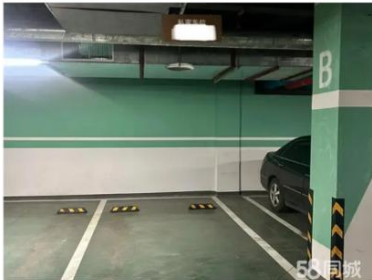
序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰洧府	停车位	70,000.00
			73,000.00

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 古城路车位出售

(出售) 洛龙区古城路阳光双溪布洛一期地下车位

更新于2025-08-31



8万元

6153.85元/m²

13m²

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

首付

区域: 洛龙·古城路

地址: 阳光双溪布洛

王先生

个人

已在58注册13年

实名认证

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 宝龙城市广场车位出售

(出售) 绿都塞纳春天, 六号楼前, 负二层车位

价格可面议 更新于2025-08-17



6.9 万元 4600元/m² (价格可面议)

15m² 建筑面积

地下车库 车位类型

面议 首付

区域: 洛龙 - 宝龙城市广场

地址: 河南省洛阳市洛龙区关林街道厚载门街与香山... 地图

李武伟
个人
已在58注册8年
已实名认证

电话联系TA 在线沟通

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出售 > 洛龙车位出售 > 洛龙周边车位出售

(出售) 蓝光钰珑府1期3号楼负一层, 位置好, 出行方便

随时入驻 更新于2025-08-26



7 万元 5833.33元/m²

12m² 建筑面积

地下车库 车位类型

面议 首付

区域: 洛龙 - 洛龙周边

地址: 中成钰珑府 地图

李伟
个人
已在58注册7年
已实名认证

电话联系TA 在线沟通

根据查询到的价格信息, 基于谨慎性原则并结合建设内容特点, 本项目出售价格按照 6 万元/个进行出售。

3.项目运营成本分析

①外购燃料及动力费

本项目年用电量为 2.82 万度, 电价根据河南省电网价格销售表, 按 0.60 元/度测算; 年用水量为 0.84 万吨, 根据当地水价情况, 非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。

②工资及福利费

本项目投入运营后，劳动定员暂定 29 人，其中管理人员 4 人，后勤及其他人员 25 人。根据《河南统计年鉴 2024》，洛阳市老城区城镇单位就业人员平均工资为 9.82 万元/年，考虑到洛阳市其他区平均薪资水平，本项目管理人员工资按照 9.00 万元/年，后勤人员工资按 4.00 万元/年进行测算。

③修理费

本项目的修理费主要包括日常维修费、项目建筑维护费等定期修理费，第一年按照总投资的 0.01%计取，以后年份按照每年 1.00%的速度递增。

④管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要包括差旅费、办公费、宣传费、业务招待费以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，按照当年营业收入的 2.00%计取。

⑤税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、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，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税物业费收入按照 6.00%、停车位租售收入按照 9.00%测算；房产税

按照从租计征 12%测算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照 7.00%、3.00%、2.00%进行测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和利息的税前扣除。

表 5-6 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	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	第 10 年
1	增值税									
	销项税	716.34		49.04	52.54	53.66	54.49	55.02	52.35	49.67
	建设期进项	2,057.32								
	运营期进项	48.50		2.25	2.31	3.02	3.05	3.07	3.04	3.02
	待抵扣进项税		2,057.32	2,010.53	1,960.30	1,909.66	1,858.21	1,806.26	1,756.96	1,710.30
2	附加税									-
3	房产税	634.45		50.22	53.80	54.22	54.24	53.86	50.29	46.73
	折旧	38,509.55		2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27
	摊销									
	银行贷款利息	14,226.20		348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	利润总额	-37,302.51		-2,170.22	-2,127.90	-1,522.63	-1,508.50	-1,497.50	-1,525.77	-1,554.05
4	所得税									
5	税费合计	634.45		50.22	53.80	54.22	54.24	53.86	50.29	46.73

(续)

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税										
	销项税	47.00	44.32	41.64	38.97	36.29	33.62	30.94	28.27	25.59	22.92

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	建设期进项										
	运营期进项	2.99	2.96	2.94	2.91	2.89	2.86	2.84	2.81	2.79	2.76
	待抵扣进项税	1,666.30	1,624.94	1,586.24	1,550.18	1,516.77	1,486.02	1,457.91	1,432.45	1,409.64	1,389.49
2	附加税										
3	房产税	43.16	39.59	36.03	32.46	28.89	25.33	21.76	18.19	14.62	11.06
	折旧	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27
	摊销										
	银行贷款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	8,648.60
	利润总额	-1,582.33	-1,610.61	-1,638.89	-1,667.17	-1,695.45	-1,723.73	-1,752.02	-1,780.30	-1,808.59	-10,136.87
4	所得税										
5	税费合计	43.16	39.59	36.03	32.46	28.89	25.33	21.76	18.19	14.62	11.06

4.净收益分析

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

表 5-7 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	营业收入	19,011.76	-	657.08	704.02	1,322.15	1,336.68	1,347.62	1,315.22	1,282.82	1,250.42
1	物业费收入	4,248.88		200.96	215.32	229.67	244.02	258.38	258.38	258.38	258.38

序号	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	第 10 年	第 11 年
	高层面积（平方米）			177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05
	物业费收费标准（元/平方米/月）			1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车费收入	5,762.88	-	456.12	488.70	492.48	492.66	489.24	456.84	424.44	392.04
	停车位数量（个）			1,810	1,810	1,710	1,610	1,510	1,410	1,310	1,210
	租金（元/月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位出售收入	9,000.00				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出售停车位数量（个）					100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售价格（万元）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	成本支出	3,578.52		213.43	218.05	230.91	231.31	231.25	227.12	223.00	218.88
1	燃料动力费	90.17		5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
	年耗电量（万 kwh）			2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	电价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）			0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	水价（元/立方米）			4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	工资及福利费	2,312.00	-	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
	管理人员薪资			36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00

序号	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	第 10 年	第 11 年
	人数（人）			4	4	4	4	4	4	4	4
	管理人员平均薪资（万元/年）			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	后勤及其他人员薪资			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人数（人）			25	25	25	25	25	25	25	25
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	修理费	161.67		8.77	8.86	8.95	9.04	9.13	9.22	9.31	9.40
4	管理及其他费用	380.24	-	13.14	14.08	26.44	26.73	26.95	26.30	25.66	25.01
5	税费	634.45	-	50.22	53.80	54.22	54.24	53.86	50.29	46.73	43.16
三	净收益	15,433.24	-	443.65	485.97	1,091.24	1,105.37	1,116.37	1,088.10	1,059.82	1,031.54

（续）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	1,218.02	1,185.62	1,153.22	1,120.82	1,088.42	1,056.02	1,023.62	991.22	958.82
1	物业费收入	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38
	高层面积（平方米）	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05
	物业费收费标准（元/平方米/月）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车费收入	359.64	327.24	294.84	262.44	230.04	197.64	165.24	132.84	100.44
	停车位数量（个）	1,110	1,010	910	810	710	610	510	410	310

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	租金（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位出售收入	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出售停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售价格（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	成本支出	214.76	210.64	206.52	202.40	198.28	194.17	190.05	185.94	181.82
1	燃料动力费	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
	年耗电量（万 kwh）	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	电价（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	水价（元/立方米）	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	工资及福利费	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
	管理人员薪资	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	人数（人）	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	管理人员平均薪资（万元/年）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	后勤及其他人员薪资	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人数（人）	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	修理费	9.50	9.59	9.69	9.79	9.88	9.98	10.08	10.18	10.29

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
4	管理及其他费用	24.36	23.71	23.06	22.42	21.77	21.12	20.47	19.82	19.18
5	税费	39.59	36.03	32.46	28.89	25.33	21.76	18.19	14.62	11.06
三	净收益	1,003.26	974.98	946.70	918.42	890.14	861.85	833.57	805.28	776.99

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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	第 8 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入	120,211.76				51,257.08	51,304.02	1,322.15	1,336.68	1,347.62
2	经营活动支出（含税费）	32,254.78				14,551.56	14,556.18	230.91	231.31	231.25
	经营活动产生的现金净额	87,956.98				36,705.52	36,747.84	1,091.24	1,105.37	1,116.37
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出（含建设期利息）	87,721.55	64,721.55	15,000.00	8,000.00					
	投资活动产生的现金净额	-87,721.55	-64,721.55	-15,000.00	-8,000.00					
三	融资活动产生的现金	-								
1	自有资金	34,421.55	11,421.55	15,000.00	8,000.00					
2	债券资金	45,000.00	45,000.00							

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	第 8 年
3	银行借款	8,300.00	8,300.00							
4	偿还债券本金	45,000.00					45,000.00			
5	偿还银行借款本金	8,300.00								
6	支付运营期债券利息	-				-	-			
7	支付银行借款利息	5,926.20				348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	28,495.35	64,721.55	15,000.00	8,000.00	-348.60	-45,348.60	-348.60	-348.60	-348.60
四	净现金流量	28,730.78	-	-	-	36,356.92	-8,600.76	742.64	756.77	767.77
五	累计现金流量	28,730.78	-	-	-	36,356.92	27,756.16	28,498.79	29,255.56	30,023.34

(续)

序号	项目	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	1,315.22	1,282.82	1,250.42	1,218.02	1,185.62	1,153.22	1,120.82
2	经营活动支出 (含税费)	227.12	223.00	218.88	214.76	210.64	206.52	202.40
	经营活动产生的现金净额	1,088.10	1,059.82	1,031.54	1,003.26	974.98	946.70	918.42
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	自有资金							

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
2	债券资金							
3	银行借款							
4	偿还债券本金							
5	偿还银行借款本金							
6	支付运营期债券利息							
7	支付银行借款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60
四	净现金流量	739.50	711.22	682.94	654.66	626.38	598.10	569.82
五	累计现金流量	30,762.83	31,474.05	32,156.99	32,811.65	33,438.03	34,036.13	34,605.95

(续)

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	经营活动产生的现金					
1	经营活动收入	1,088.42	1,056.02	1,023.62	991.22	958.82
2	经营活动支出 (含税费)	198.28	194.17	190.05	185.94	181.82
	经营活动产生的现金净额	890.14	861.85	833.57	805.28	776.99
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					

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	自有资金					
2	债券资金					
3	银行借款					
4	偿还债券本金					
5	偿还银行借款本金					8,300.00
6	支付运营期债券利息					
7	支付银行借款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-8,648.60
四	净现金流量	541.54	513.25	484.97	456.68	-7,871.61
五	累计现金流量	35,147.49	35,660.74	36,145.71	36,602.39	28,730.78

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 87,956.98 万元，融资本息 70,397.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.25 倍。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。具体如下：

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	101,200.00	72,523.74	45,000.00	55,125.00	1.32
市场化融资	物业费收入、停车位出租出售收入	19,011.76	15,433.24	8,300.00	15,272.00	1.01

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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 72,523.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 专项债券还本付息计算表

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		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		2,025.00	2,025.00	
第 3 年		2,025.00	2,025.00	
第 4 年		2,025.00	2,025.00	36,261.87
第 5 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	36,261.87
合计	45,000.00	10,125.00	55,125.00	72,523.74
本息覆盖倍数	1.32			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 15,433.24 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.01。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-10 市场化融资还本付息计算表

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		348.60	348.60	
第 2 年		348.60	348.60	
第 3 年		348.60	348.60	
第 4 年		348.60	348.60	443.65
第 5 年		348.60	348.60	485.97
第 6 年		348.60	348.60	1,091.24
第 7 年		348.60	348.60	1,105.37
第 8 年		348.60	348.60	1,116.37
第 9 年		348.60	348.60	1,088.10
第 10 年		348.60	348.60	1,059.82
第 11 年		348.60	348.60	1,031.54
第 12 年		348.60	348.60	1,003.26
第 13 年		348.60	348.60	974.98
第 14 年		348.60	348.60	946.70
第 15 年		348.60	348.60	918.42
第 16 年		348.60	348.60	890.14
第 17 年		348.60	348.60	861.85
第 18 年		348.60	348.60	833.57
第 19 年		348.60	348.60	805.28
第 20 年	8,300.00	348.60	8,648.60	776.99
合计	8,300.00	6,972.00	15,272.00	15,433.24
本息覆盖倍数	1.01			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内

债券利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.01 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：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。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。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 事前绩效评估

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。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及
大香山路周边区域棚户区改造项目
实施方案

日期：二〇二四年一月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	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	4
1.7 项目总投资	4
1.8 经济技术指标	4
1.9 主管部门责任	4
第二章项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	5
第三章项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 投资估算	7
3.3 资金筹措计划	7
3.4 项目资金保障措施	7
第四章项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券规模和期限安排	8
4.3 债券使用计划	8
4.4 投资者保护措施	9
第五章项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 预期收益预测	10
5.2 项目本息覆盖倍数	15
5.3 结论	15

第六章风险分析.....17

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17

6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17

第七章项目事前绩效评价..... 17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目

1.2 项目单位

平顶山市新华区住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目涉及 4 个地块，分别为：王庄安置区 A01、A05 地块，杨官营安置区 A1 地块，焦店安置区 JD-B7-02 地块。

(1)王庄安置区 A01、A05 地块位于园林路以北、光明路以西。

(2)杨官营安置区 A1 地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角。

(3)焦店安置区 JD-B7-02 地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。

1.5 建设规模及内容

本项目涉及 4 个地块，规划总用地面积为 186185.60 m²（合 279.28 亩），总建筑面积 694799.55 m²，其中：地上建筑面积 560512.49 m²，地下建筑面积 134287.06 m²。项目规划机动车停车位 3678 个（地上 492 个，地下 3186 个），新建住宅共 5348 套，住宅面积 505106.19 m²。

具体建设规模与内容如下：

(1)王庄安置区 A01 地块

王庄安置区 A01 地块规划用地面积 18690.89 m²（合 28.04 亩），总建筑面积 106204.95 m²，其中：地上建筑面积 92629.01 m²，地下建筑面积 13575.94 m²。项目规划机动车停车位 451 个（地上 64 个，387 个），新建住宅 868 套。

1) 新建住宅建筑面积 78582.83 m²，为 2 栋 33F 住宅楼。

2) 沿街配套商业 7041.51 m²。

3) 配套用房 7004.67 m²，包括市场 5574.91 m²、架空层 1429.76 m²。

4) 地下建筑 13575.94 m²，主要用做地下人防、车库等。

5) 配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

(2)王庄安置区 A05 地块

王庄安置区 A05 地块规划用地面积 30275.16 m²（合 45.41 亩），总建筑面积 180760.37 m²，其中：地上建筑面积 167850.95 m²，地下建筑面积 12909.42 m²。项目规划机动车停车位 528 个（地上 160 个，地下 368 个），新建住宅 2096 套。

1) 新建住宅建筑面积 149612.00 m²，为 5 栋 33F 住宅楼。

2) 沿街配套商业 14594.56 m²。

3) 配套用房 3644.39 m²，包括社区居委 1311.60 m²、架空层 2332.79 m²。

4) 地下建筑 12909.42 m²，主要用做地下人防、车库等。

5) 配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

(3)杨官营安置区 A1 地块

杨官营安置区 A1 地块规划用地面积 68865.55 m²（合 103.30 亩），

总建筑面积 186583.23 m²，其中：地上建筑面积 129245.53 m²，地下建筑面积 57337.70 m²。项目规划机动车停车位 1223 个（地上 120 个，地下 1103 个），新建住宅 932 套。

1) 新建住宅建筑面积 110476.36 m²，包括 2 栋 10F、13 栋 11F 住宅楼。

2) 沿街配套商业 8937.22 m²。

3) 配套用房 9831.95 m²，包括社区服务用房 287.85 m²、物业管理用房 380.74 m²、居民养老服务设施 313.10 m²、公厕 61.20 m²、办公配套 8083.56 m²、开闭所 153.93 m²、垃圾房 30.10 m²、地下车库地上部分 521.47 m²。

4) 地下建筑 57337.70 m²，主要用做地下人防、车库等。

5) 配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

(4) 焦店安置区 JD-B7-02 地块

焦店安置区 JD-B7-02 地块规划用地面积 68354.00 m²（合 102.53 亩），总建筑面积 221251.00 m²，其中：地上建筑面积 170787.00 m²，地下建筑面积 50464.00 m²。项目规划机动车停车位 1476 个（地上 148 个、地下 1328 个），新建住宅 1452 套。

1) 新建住宅建筑面积 166435.00 m²，为 14 栋 26F 住宅楼。

2) 配套用房 4352.00 m²，包括社区服务用房 425.00 m²、物业管理用房 342.00 m²、居民养老服务设施 425.00 m²、居委会、治安联防 150.00 m²、幼儿园 2150.00 m²、便民店 100.00 m²、公厕 60.00 m²、开闭所 600.00 m²、垃圾房 100.00 m²。

3) 地下建筑 50464.00 m²，主要用做地下人防、车库等。

4) 配建小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、强电、弱电、燃气、消防等基础设施。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 72 个月。2021 年-2026 年

1.7 项目总投资

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元。

1.8 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	项目名称	征收范围	年度计划 征收户数 (户)	可腾空土 地(亩)	其中	拆迁建筑 面积(m ²)
					可用于出让用 地(亩)	
1	平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山公路周边区域棚户区改造项目	征收范围涉及王庄村、杨官营村、石桥营村、星峰水泥厂、焦店村	5348	2419.8	居住 1816.6 亩 商业 603.2 亩	544792

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

(1) 项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高,按照平顶山城区发展定位,现有棚户区内无论从规模,还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要,棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视,棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求,是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施,为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障,同时也将满足城市可持续发展的要求,实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一,对城市整体形象的提升起到显著作用。因此,项目建设是完善城市功能、提城市品位味的需要。

(2) 项目建设是盘活土地,集约利用土地的需要。

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

2.2 经济效益

(1) 项目的建设是扩大就业,促进人口聚集,加快城镇化进程的需要。

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。

（2）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于新华区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、商业、配套公建、幼儿园及地下建筑工程，室外道路及硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防、热力、燃气等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用；征地及拆迁补偿费用、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务等工程其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元，投资估算明细如下：

项目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项目总投资
投资额（万元）	175085.71	69213.59	12214.97	25368.00	281882.27
占比例	61.48%	24.53%	4.30%	9.69%	100.00%

3.3 资金筹措计划

本项目总投资为 281882.27 万元，资金来源为：申请专项债券资金总额 211,400.00 万元，财政预算资金为 70,482.27 万元。

3.4 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。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- 5.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 8.《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金20,500.00万元，已于2025年使用债券资金2,200.00万元，已于2026年使用债券资金3,800.00万元，本次申请使用8,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券使用计划

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《试点发行地方政府棚户区

区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件的相关要求，对于专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，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 预期收益预测

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，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.现金流入

本项目现金流入为项目腾出可供出让土地的收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 281882.27 万元。本项目腾出土地可供出让的土地为 2419.80 亩。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）	土地性质

		总计	一类居住用地	二类居住用地	商业用地	
平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块	2419.80	431.8	1384.8	603.2	国有土地

可供出让地块明细如下：

可出让地块信息一览表

序号	地块编号	用地性质	面积（m ² ）	面积（亩）
1	王庄 A04 地块	二类居住用地	53891.71	80.84
2	九矿独立工矿区 1 号	商业用地	9082.29	13.62
3	九矿独立工矿区 2 号	商业用地	24216.38	36.32
4	九矿独立工矿区 3 号	商业用地	24242.96	36.36
5	九矿独立工矿区 4 号	商业用地	120273.73	180.41
6	九矿独立工矿区 5 号	商业用地	59972.22	89.96
7	九矿独立工矿区 6 号	二类居住用地	41852.41	62.78
8	九矿独立工矿区 8 号	一类居住用地	119210.07	178.81
9	九矿独立工矿区 9 号	一类居住用地	93681.38	140.52
10	九矿独立工矿区 10 号	商业用地	15817.68	23.73
11	九矿独立工矿区 11 号	二类居住用地	37189.05	55.78
12	九矿独立工矿区 13 号	一类居住用地	74974.68	112.46
13	九矿独立工矿区 14 号	二类居住用地	55314.26	82.97
14	九矿独立工矿区 15 号	二类居住用地	38670.92	58.01
15	九矿独立工矿区 18 号	二类居住用地	47585.27	71.38
16	九矿独立工矿区 19 号	商业用地	16683.31	25.02
17	九矿独立工矿区 20 号	二类居住用地	99450.25	149.17
18	九矿独立工矿区 27 号	商业用地	118228.60	177.34
19	九矿独立工矿区 28 号	二类居住用地	132993.96	199.49

20	九矿独立工矿区 29 号	二类居住用地	141624.03	212.43
21	九矿独立工矿区 30 号	商业用地	13623.75	20.44
22	九矿独立工矿区 31 号	二类居住用地	274632.42	411.95
	合计			2419.80

(2) 土地出让价格:

本项目土地出让价格参考 2018 年-2019 年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段出让成交记录,居住用地、商服用地参考地块明细如下:

序号	土地位置	土地用途	土地面积 (亩)	成交单价 (万元/亩)	成交总额 (万元)
1	新华区焦店沟西侧 (谢庄村)	二类居住兼容商业用地	21.21	190.17	4,033.53
2	新华区曙光街西段南侧	二类居住兼容商业用地	16.47	300.00	4,941.05
3	新华区陈庄沟上游西侧,乐武南路路北	二类居住兼容商业用地	77.66	261.01	20,269.79
4	稻香路北段西侧	商服用地	5.12	155.12	794.20
5	中兴路与曙光路交叉口西北角	商服用地	2.10	245.00	514.79
6	平煤神马集团十一矿生活区中部原修建队院内	商服用地	0.74	200.10	148.63

本项目居住用地、商业用地均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基数进行测算。居住用地土地价格基数以 250.39 万/亩进行测算;商业用地土地价格基数以 200.07 万/亩进行测算。基于谨慎性原则,债券存续期内,土地价格不予增长。

考虑以上信息,假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年

开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价 （万元/亩）	土地出让收入
第四年	1,815.65	250.39	454,620.61
第五年	603.21	200.07	120,684.22
合计	2,418.86		575,304.83

3.现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：其中，土地综合整治成本包括：腾出地块拆迁补偿费、腾出地块征地补偿费、腾出地块“五通一平”费用。

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
2、土地综合整治成本	7 万元/亩
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				65,197.74	22,707.95	87,905.69
其中：上解省财政费用				18,916.58	6,598.85	25,515.43
农业土地开发资金				2,142.48	711.79	2,854.27
国有土地收益基金				12,611.05	4,399.23	17,010.28
保障性安居工程资金				18,916.58	6,598.85	25,515.43
土地开发费用				12,611.05	4,399.23	17,010.28
2、土地综合整治成本				12,709.55	4,222.47	16,932.02
3、土地收益提取各类资金				109,481.66	38,300.18	147,781.84
其中：教育资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
农田水利建设资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
合计				187,388.95	65,230.60	252,619.55

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 322,685.28 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入				454,620.61	120,684.22	575,304.83
项目成本				187,388.95	65,230.60	252,619.55
项目收益				267,231.66	55,453.62	322,685.28

5.2 项目本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 322,685.28 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.25 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,513.00	9,513.00	
第二年		9,513.00	9,513.00	
第三年		9,513.00	9,513.00	
第四年		9,513.00	9,513.00	267,231.66
第五年	211,400.00	9,513.00	220,913.00	55,453.62
合计	211,400.00	47,565.00	258,965.00	322,685.28
用于资金平衡土地相关收益			322,685.28	
本息覆盖倍数			1.25	

5.3 结论

债券存续期内，平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山

路周边区域棚户区改造项目累计净收益 322,685.28 万元，应付债券本金及利息合计 258,965.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，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 项目事前绩效评价

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（以下简称办法），结合项目绩效目标表、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，项目绩效目标如下：

项目名称		平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目		
主管部门		平顶山市新华区住房和城乡建设局	项目单位	平顶山市新华区住房和城乡建设局
项目资金 (万元)		建设期投入资金总额：	281882.27 万元	
		其中：财政拨款	70482.27 万元	
		债券资金	211400 万元	
		自筹资金		
绩	实施目标			

效 目 标	本项目涉及 4 个地块，规划总用地面积为 186185.60 m²（合 279.28 亩），总建筑面积 694799.55 m²，其中：地上建筑面积 560512.49 m²，地下建筑面积 134287.06 m²。项目规划机动车停车位 3678 个（地上 492 个，地下 3186 个），新建住宅共 5348 套，住宅面积 505106.19 m²。 存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 节约盘活大量土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。			
绩 效 指 标	一 级 指 标	二 级 指 标	三级指标	指标值
	产 出 指 标	数 量 指 标	安置区总建筑面积	694799.55 m ²
			安置房	5348 套
			停车位数量	3678 个
		质 量 指 标	容积率	3%
			绿地率	35%
			建筑密度	24%
			已建工程合格率	98%
		时 效 指 标	项目按时开工建设	按计划完成
			项目建设按期完工	按计划完成
			项目资金按计划支出	按计划完成
		成 本 指 标	建设期投入资金	281882.27 万元
			整治成本	亩均 7 万元
			六项计提成本	亩均 90 万元
	效 益 指 标	经 济 效 益 指 标	提供就业	吸纳当地及其周边地区剩余劳动力，解决劳动就业问题
			土地出让收入	575,304.83 万元
		社 会 效 益 指 标	居民生活环境	显著改善
			盘活土地	集约利用土地，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题

		标	提高城市品位	改善棚户区“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
		生态效益指标	噪声、废水、固体废弃物	有效处理
			大气扬尘	降低 70%
			空气优良率	95%
		可持续影响指标	基础设施使用年限	≥50 年
			对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置居民满意度	≥90%
			业人员满意度	≥95%
			投诉率	<0.5%

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”。

平顶山市湛南新城棚户区改造项目 实施方案



项目单位：平顶山市湛河区住房和城乡建设局



主管单位：平顶山市湛河区住房和城乡建设局

财政部门：湛河区财政局

日期：二〇二二年九月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 经济技术指标	4
1.10 主管部门责任	5
第二章项目社会经济效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	10
第三章项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	12
3.4 资金筹措计划	14
3.5 债券资金使用合规性	15
3.6 项目资金保障措施	15
第四章项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券规模和期限安排	17
4.3 债券信息披露	18

4.4 投资者保护措施	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	20
5.1 应付债券本息情况	20
5.2 经营现金流入	20
5.3 项目本息覆盖倍数	26
5.4 结论	26
第六章风险分析	27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章事前绩效评估	30
7.1 项目概况	30
7.2 评估内容	30
7.3 评估结论	30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市湛南新城棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

平顶山市湛河区住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市湛河区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1141041100547204X9
注册地址	河南省平顶山市湛河区南环路中段
法定代表人	苑天增
登记机关	平顶山市湛河区人民政府

平顶山市湛河区住房和城乡建设局，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目位于平顶山市开源路南延高速引线东侧辉岗、胡杨楼、徐庄三个村。

1.5 建设规模及内容

根据平顶山市发展和改革委员会关于本项目的平发改审服〔2018〕18号以及平发改审服〔2019〕46号可行性研究报告批复，本项目总规划用地面积为94,403.02 m²，总建筑面积约320,717.72 m²，其中地上总建筑面积约254,678.03 m²，地下建筑面积66,039.69 m²。建设内容包括胡杨楼安置区5栋（1#-5#）、辉岗安置区4栋（1-4#）及徐庄安置区7栋（1#-7#）；配套便利店、物业用房（含村委会）、社区服务用房、托儿所、公厕、地库出屋面等相关配套用房，电梯、变配电、消防、智能化等设备采购与安装，以及景观绿化、道路硬化及铺装、给排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

1.6 项目手续

本项目审批情况如下：

（1）立项审批

2018年5月8日，平顶山市发展和改革委员会作出《关于平顶山市发展和改革委员会关于平顶山市建昌房地产开发有限公司湛南新城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2018〕18号），同意本项目的建设。

2019年12月30日，平顶山市发展和改革委员会于作出《平顶山市发展和改革委员会关于调整平顶山市湛南新城棚户区改

造项目可行性研究报告内容的批复》（平发改审服〔2019〕46号），本项目的建设内容和总投资进行了变更并取得了变更批复。

（2）环评备案

2017年9月15日，平顶山市湛河区环境保护局作出《关于平顶山市湛南新城棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（平湛环窗〔2017〕15号），同意项目建设。

（3）规划审批

2019年2月15日，平顶山市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》（平城规地字第410400（2019）0201号），本项目已取得胡杨楼村安置区建设用地规划许可证。

2019年8月6日，平顶山市城乡规划局出具《建设工程规划许可证》（平城规建字第410400（2019）0802号），本项目已取得胡杨楼村安置区建设工程规划许可证。

2019年2月15日，平顶山市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》（平城规地字第410400（2019）0202号），本项目已取得徐庄村安置区建设用地规划许可证。

2019年8月6日，平顶山市城乡规划局出具《建设工程规划许可证》（平城规建字第410400（2019）0803号），本项目已取得徐庄村安置区建设工程规划许可证。

（4）施工审批

2019年10月12日，平顶山市住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：4104001910120103-SX-001），本

项目已取得胡杨楼村安置区建设工程施工许可证。

2019 年 10 月 12 日，平顶山市住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：4104001910120102-SX-001），本项目已取得徐庄村安置区建设工程施工许可证。

（5）列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 8 月 17 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 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），本项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表，本项目已列入国家棚户区改造计划。

综上，本项目成熟度较高。

1.7 建设期

本项目计划建设期为 36 个月，开工日期为 2018 年 6 月，原定完工日期为 2021 年 6 月，由于每年的大气污染防治停工，新冠疫情及 2021 年大雨、大风天气停工，本项目计划完工时间延长至 2026 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 148,775.05 万元。

1.9 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	规划建设用地面积	m ²	94,403.02	合 141.60 亩
2	总建筑面积	m ²	320,717.73	
3	地上建筑面积	m ²	254,678.04	

序号	指标名称	单位	数量	备注
3.1	住宅	m ²	218,000.00	
3.2	配套便利店	m ²	23,487.94	
3.3	物业用房（含村委会）	m ²	2,997.95	
3.4	社区服务用房	m ²	1,876.36	
3.5	其他用房	m ²	830.69	
3.6	垃圾中转站	m ²	205.93	
3.7	托儿所	m ²	6,496.74	
3.8	公厕	m ²	184.53	
3.9	地库出屋面	m ²	557.39	
3.10	门卫房	m ²	40.50	
4	地下建筑面积	m ²	66,039.69	
4.1	停车库	m ²	55,963.86	
4.2	人防	m ²	7,640.00	
4.3	设备用房	m ²	2,435.83	
5	绿地面积	m ²	40,960.75	
6	建筑基底面积	m ²	16,643.25	
7	总套数	套	1,886	
8	总人数	人	6,035	户数*3.2 人/户
9	机动车停车位	个	2,453	
9.1	地上机动车停车位	个	323	
9.2	地下机动车停车位	个	2,130	
10	非机动车停车位	个	4,486	
10.1	非机动车地上停车位	个	638	
10.2	非机动车地下停车位	个	3,848	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

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，做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。

2014 年 7 月 21 日，《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36 号）文件发布，文件指出 2014 年计划改造棚户区 470 万套以上，到 2017 年本届政府预计共完成 1,500 万套。到 2020 年预计共完成 3,760 万套棚户区改造，使 1 亿人口搬出棚户区。

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，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户

区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

2016 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在《政府工作报告》中指出，为推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。计划改造棚户区住房 600 万套。

2016 年 3 月 21 日，中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽出席全国棚户区改造工作电视电话会议。会议指出，2016 年棚户区住房改造 600 万套，任务重、难度大，要不断开拓工作思路，创新工作方法，扎实做好工作。为实现这一目标，要从以下几个方面着手：一要早安排、早开工、早见效，确保棚改进度不低于 2015 年。二要进一步提高棚改货币化安置比例，商品住房库存量大的地方，货币化安置比例应更高一些，一线城市和部分二线城市可以因地制宜。三要落实棚改信贷支持政策，对 2015 年底以前开工的棚改续建项目，可以按照已签订的合同继续发放贷款，对 2016 年及以后年度新开工棚改项目，要全面实施政府购买服务。四要完善机制，堵塞漏洞，严格资金监管，进一步简化程序，加快项目进度，提高资金使用效率，务必把钱用在刀刃上。五要确保棚改工程质量安全，加快完善配套基础设施，改善周边环境和服务条件，让群众住得安心、放心、舒心。

2016 年全国棚户区改造计划开工 600 万套。据各地上报数据，2016 年全年开工 606 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.48 万亿元。棚户区改造“中央补助城镇保障性安居工程专项资金”2016 年预算支出额度为 1,208.00 亿元，相较 2015 年执行数额略微增长 0.80%。从 2016 年各地区实际分配情况来看，中央补助资金明显往中西部省份倾斜，东部地区共分得资金将近 190.00 亿元，中部地区分得 539.00 亿元，西部地区分得 487.00 亿元。截至 2016 年 7 月底，已获国家专项建设基金 75.50 亿元；与国开行签订棚改项目贷款合同，金额 1,189.00 亿元，累计发放贷款 522.33 亿元；农发行棚改项目贷

款已审批 20.20 亿元，发放 9.00 亿元。

2.2 项目的提出

近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，平顶山市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，科学编制了《平顶山市城市总体规划》（2011-2020 年）（以下简称《规划》），《规划》从重视城乡区域统筹发展、合理控制城市规模、完善城市基础设施体系、建设资源节约型和环境友好型城市、创造优良的人居环境等合理规划，其中要求“要坚持以人为本，统筹安排关系人民群众切身利益的教育、医疗、市政等公共服务设施的规划布局和建设。将城市保障性住房的建设目标纳入近期建设规划，确保保障性住房用地的分期供给规模、区位布局和相关资金投入。加快棚户区、城中村、城乡危房特别是老旧矿区居住区改造及配套基础设施建设，根据城市的实际需要与可能，稳步推进城市有机更新。不断完善城市管理和服 务，提高城市发展的宜居性，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。”

本项目是对项目周边区域进行拆迁改造。现有住房大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

《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

基础设施建设有关工作的意见》(国发(2015)37号),河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅、国家开发银行股份有限公司河南省分行《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》(豫财资合(2015)10号)的发布为本项目带来了巨大的发展契机和强大的融资平台。

在上述背景下,为改善被拆迁村民人居环境质量,提高平顶山市土地节约集约利用水平,大大提升城市形象,平顶山市湛河区住房和城乡建设局提出了本项目的建设。

2.3 社会效益

(1) 项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高,按照平顶山城区发展定位,现有棚户区内无论从规模,还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要,棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视,棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求,是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目的实施,为原有城中村居民选择环境优美的居住小区提供了资金保障,同时也将满足城市可持续发展的要求,实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一,对城市整体形象的提升起到显著作用。

(2) 项目建设是盘活土地,集约利用土地的需要。

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地,可以节约集约利用土地资源,将分散的土地要素重新布局,重新调整土地使用结构,优化城乡土地、人口和生产力布局,有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题,增强区域经济发展后劲。改造后居民将搬入统一规划、统一建设的现代化居住社区,使居民集中居住,可以改

变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济发展后劲。因此，本项目实施是盘活土地，集约利用土地的需要。

2.4 经济效益

（1）项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的需要。

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。

（2）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

本项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。所以，本项目的实施具有十分显著的社会效益和政治意义，对于湛河区的社会经济发展，都起到十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

2.5 项目公益性

根据政府相关文件，项目建成后可使项目区域内棚户区部分居民

摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括：工程建设费用、工程建设其他费用以及基本预备费。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用；

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980号）文件确定的费率进行计算。

3.3 投资估算

本项目总投资 148,775.05 万元。其中，工程建设费用 87,638.64 万元，工程建设其他费用 39,178.12 万元，基本预备费 6,137.10 万元，建设期利息 15,821.19 万元。

投资估算具体明细如下表：

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	65,430.76	11,546.60			76,977.36
1.1	地上建筑	51,450.70	9,079.54			60,530.24
1.1.1	住宅	45,398.50	8,011.50			53,410.00
1.1.2	配套便利店	3,593.66	634.17			4,227.83
1.1.3	物业用房(含村委会)	433.20	76.45			509.65
1.1.4	社区服务用房	271.13	47.85			318.98
1.1.5	垃圾转运站	70.02	12.36			82.37
1.1.6	托儿所	1,491.00	263.12			1,754.12
1.1.7	公厕	17.25	3.04			20.30
1.1.8	门卫房	3.79	0.67			4.46
1.1.9	地库出屋面	52.12	9.20			61.31
1.1.10	其他用房	120.03	21.18			141.22
1.2	地下建筑面积	13,980.06	2,467.07			16,447.12
1.2.1	地下车库	11,654.47	2,056.67			13,711.15
1.2.2	人防面积	1,818.32	320.88			2,139.20
1.2.3	设备用房	507.26	89.52			596.78
2	设备工程			5,828.61		5,828.61
2.1	电梯			1,680.00		1,680.00
2.2	变配电设备			3,848.61		3,848.61
2.3	给排水加压设备			200.00		200.00
2.4	智能停车系统			100.00		100.00
3	辅助工程	1,956.57	2,876.09			4,832.66
3.1	景观绿化	542.66				542.66
3.2	道路硬化及铺装	1,237.91				1,237.91
3.3	大门及围墙	176.00	44.00			220.00
3.4	室外管网		2,832.09			2,832.09
	第一部分工程费用合计	67,387.33	14,422.70	5,828.61		87,638.64
二	第二部分其他费用					
1	安置区土地费用				25,315.27	25,315.27
2	拆迁补偿费				7,805.95	7,805.95
3	项目建设管理费				965.50	965.50
4	建设项目前期工作咨询费				26.22	26.22
5	工程勘察费				41.69	41.69

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
6	工程设计费				990.17	990.17
7	施工图预算编制费				65.45	65.45
8	竣工图编制费				79.21	79.21
9	环境影响咨询服务费				31.91	31.91
10	建设工程监理费				962.37	962.37
11	工程造价咨询服务费				327.24	327.24
12	招标代理服务费				69.37	69.37
13	施工图审查费				49.51	49.51
14	地震安全性评价费				16.04	16.04
15	节能评估费				35.77	35.77
16	文物勘探费				28.32	28.32
17	工程保险费				262.92	262.92
18	劳动安全卫生评审费				262.92	262.92
19	场地准备费及临时设施费				438.19	438.19
20	城市基础设施配套费				1,398.80	1,398.80
21	房屋价值评估费				5.30	5.30
	第二部分其他费用合计				39,178.12	39,178.12
三	基本预备费					6,137.10
四	建设期利息					15,821.19
五	项目总投资					148,775.05

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	-	-
	财政自有资金	25,379.05	17.06%
	专项债券资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	25,379.05	17.06%
2.债务资金	专项债券资金	59,300.00	39.86%
	银行贷款	64,096.00	43.08%
	小计	123,396.00	82.94%
合计		148,775.05	100.00%

除以上资金来源，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。

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 债券规模和期限安排

本项目计划申请债券资金总额 59,300.00 万元。其中：2020 年已使用 5,000.00 万元，2021 年已使用 22,300.00 万元，2023 年已使用 6,200.00 万元，2026 年计划使用 25,800.00 万元，2026 年已使用 13,000.00 万元，本次申请使用 3,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息

一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金；

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

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配

合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接；

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50% 计算）：

债券还本付息表

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	融资利 率	应付利息	应付本息
第 1 年	-	5,000.00	-	5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 2 年	5,000.00	22,300.00	-	27,300.00	4.50%	1,228.50	1,228.50
第 3 年	27,300.00	-	-	27,300.00	4.50%	1,228.50	1,228.50
第 4 年	27,300.00	6,200.00	-	33,500.00	4.50%	1,507.50	1,507.50
第 5 年	33,500.00	-	5,000.00	28,500.00	4.50%	1,507.50	6,507.50
第 6 年	28,500.00	25,800.00	22,300.00	32,000.00	4.50%	2,443.50	24,743.50
第 7 年	32,000.00	-	-	32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第 8 年	32,000.00	-	6,200.00	25,800.00	4.50%	1,440.00	7,640.00
第 9 年	25,800.00	-	-	25,800.00	4.50%	1,161.00	1,161.00
第 10 年	25,800.00	-	25,800.00	-		1,161.00	26,961.00
合计		59,300.00	59,300.00			13,342.50	72,642.50

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

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

2.项目运营模式

本项目债券申请主管单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，平顶山市建昌房地产开发有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由湛河区财政局负责通过主管部门住建局拨付给平顶山市建昌房地产开发有限公司用于本项目建设。项目运营期内，平顶山市湛河区财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

(1) 土地出让收入

A: 拟出让土地面积:

本项目是在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 148,775.05 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 948.00 亩，分为胡杨楼村剩余地块（东临荆山村、西临高速引线，南临辉岗村、北临徐庄村）、辉岗村剩余地块（东临荆山村，西临高速引线，南邻河山，北临胡杨楼村）、徐庄村剩余地块（东临铁炉村，南临胡杨楼村，西临高速引线，北临平顶山市农科院），其中 608 亩

为住宅土地、340 亩为商服用地。

B：土地出让价格：

根据平顶山市湛河区土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 201.77 万元/亩、商服用地平均出让单价 238.42 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地、商服用地出让单价均以平顶山市湛河区近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	神马大道中段路南	网上挂牌	58.11	其他普通商品住房用地	10,749.53	184.99
2	凤鸣路与凤翔路交叉口西北角	网上挂牌	72.72	其他普通商品住房用地	15,285.45	210.2
3	龙翔大道与秋实路交叉口西南侧	网上挂牌	74.91	其他普通商品住房用地	15,739.10	210.11
平均						201.77

商服用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	湛河区黄河路与西环路交叉口东北角	网上挂牌	17.29	商服用地	3,492.20	202.00
2	轻工路东段南侧	网上挂牌	8.04	商服用地	2,277.37	283.26
3	新城区梅园路与平宝大道交叉口东南角	网上挂牌	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
平均						238.42

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让。

4.项目运营成本分析

（1）银行借款

长期借款	本金（万元）	利率	总利息（万元）	本息和（万元）

中国农业发展银行	64,096.00	5.39%	10,364.31	74,460.31

为便于测算，将银行借款本息和均匀地分为五年，建设期的利息由财政资金解决，在项目存续期内，其他融资还本付息各年度还款情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	64,096.00	12,819.20	51,276.80	5.39%	3,454.77	16,273.97
2023 年	51,276.80	12,819.20	38,457.60	5.39%	2,763.82	15,583.02
2024 年	38,457.60	12,819.20	25,638.40	5.39%	2,072.86	14,892.06
2025 年	25,638.40	12,819.20	12,819.20	5.39%	1,381.91	14,201.11
2026 年	12,819.20	12,819.20		5.39%	690.95	13,510.15
合计		64,096.00			10,364.31	74,460.31

(2) 土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（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，标准为 30 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

类型	征收标准
	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。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

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	债券存续期									合计
		建设期			第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
一	项目收入				50,934.35	50,934.35	50,934.35	16,978.12	16,978.12	16,978.11	203,737.40
1	住宅土地使用收入				30,669.04	30,669.04	30,669.04	10,223.01	10,223.01	10,223.02	122,676.16
2	商服用地出让收入				20,265.31	20,265.31	20,265.31	6,755.10	6,755.10	6,755.11	81,061.24
二	项目成本										
1	其他融资成本				15,583.02	14,892.06	14,201.11	4,503.38	4,503.38	4,503.39	58,186.34
2	土地出让基金及费用				5,193.74	5,193.74	5,193.74	1,731.25	1,731.25	1,731.24	20,774.96
3	土地收益提取各类资金				8,613.46	8,613.46	8,613.46	2,871.15	2,871.15	2,871.16	34,453.84
三	净收益				21,544.13	22,235.09	22,926.04	7,872.33	7,872.33	7,872.34	90,322.26

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 90,322.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.24 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	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年	-	225.00	225.00	
第 2 年	-	1,228.50	1,228.50	
第 3 年	-	1,228.50	1,228.50	
第 4 年	-	1,507.50	1,507.50	
第 5 年	5,000.00	1,507.50	6,507.50	21,544.13
第 6 年	22,300.00	2,443.50	24,743.50	22,235.09
第 7 年	-	1,440.00	1,440.00	22,926.04
第 8 年	6,200.00	1,440.00	7,640.00	7,872.33
第 9 年	-	1,161.00	1,161.00	7,872.33
第 10 年	25,800.00	1,161.00	26,961.00	7,872.34
合计	59,300.00	13,342.50	72,642.50	90,322.26
本息覆盖倍数	1.24			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 90,322.26 万元，应付债券本金及利息合计 72,642.50 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：平顶山市湛南新城棚户区改造项目

主管部门：平顶山市湛河区住房和城乡建设局

项目单位：平顶山市湛河区住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 59,300.00 万元用于本项目建设，期限 5 年。

项目总体绩效目标如下：

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得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。

示范区班家等七村改造安置房项目二期
实施方案

日期：二〇二二年三月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目参与单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容.....	2
1.6 项目手续.....	2
1.7 建设期.....	4
1.8 项目总投资.....	4
1.9 主要经济技术指标.....	4
1.10 主管部门责任.....	5
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.....	9
2.3 社会效益.....	9
2.4 经济效益.....	10
2.5 项目公益性.....	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围.....	12
3.2 估算说明.....	12
3.3 投资估算.....	13
3.4 专项债券形成资产情况.....	14
3.5 资金筹措计划.....	14
3.6 债券资金使用合规性.....	15
3.7 项目资金保障措施.....	15

第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划	17
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	20
5.1 应付债券本息情况	20
5.2 经营现金流入	20
5.3 项目本息覆盖倍数	29
5.4 总体评价结果	29
5.5 敏感性分析	29
第六章 风险分析	31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	32
第七章 事前绩效评估	34
7.1 项目概况	34
7.2 评估内容	34
7.3 评估结论	38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

示范区班家等七村改造安置房项目二期。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
统一社会信用代码	1141090058858478XM
住所	河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口
负责人	孔伟
登记机关	濮阳市事业单位登记管理局

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，儒林街以南，士林街以北，净用地面积 63,364.00 m²（约 95.05 亩）。

1.5 建设规模及内容

深圳群伦项目管理有限公司 2021 年 2 月出具的《示范区班家等七村改造安置房项目二期可行性研究报告》和濮阳市城乡一体化示范區管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目二期可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕28 号），本项目主要建设内容和规模：二期项目用地面积为 63,364.00 m²，总建筑面积 229,092.00 m²，地上建筑面积 164,741.00 m²，地下建筑面积 64,350.00 m²。共建设 26.00F 住宅楼 9 栋及其他配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等。配套基础设施主要包括：小区道路铺装工程 24,920.00 平方米、给水及消防管网 2,990.00 米、雨污水管网 6,500.00 米、绿化工程 22,205.00 平方米等。

1.6 项目手续

（1）项目列入棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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），濮阳市示范区班家等西七村改造项目二期，项目征收范围为大广高速东、绿城路北、濮范高速南、G342 西，安置房四至范围为大广高速南、卫都大街

北、学林街南、祥林路西，征收户数 395 户，年度计划征收房屋建筑面积 79000 平方米，年度计划新开工安置房套数 1,141 套。

本项目已列入河南省棚改计划。

（2）项目立项审批

根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会于 2021 年 4 月 19 日出具的《关于示范区班家等七村改造安置房项目二期可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕28 号），原则同意本项目建设，并对项目建设规模及内容等内容进行批复。本项目已取得可行性研究报告批复。

（3）项目环评审批

根据濮阳市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2021 年 8 月 8 日出具的《情况说明》，本项目不涉及环境敏感区域，无需办理环评手续。

（4）项目规划审批

根据濮阳市自然资源和规划局于 2021 年 5 月 25 日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 410900202100027 号）载明，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求；用地单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区社区居民委员会，项目名称为示范区班家等七村改造安置房项目二期（地块一），用地位置位于龙门路东、儒林街南、士林街北、祥源路西，用地面积为 60659.68 m²，土地用途为二类居住用地（R2），建设规模为容积率≤2.6，土地取得方式为划拨。本项目部分用地已取得建设用地规划许可证。

(5) 项目用地审批

根据濮阳市自然资源和规划局与 2021 年 6 月 7 日颁发的《不动产权证书》（豫（2021）濮阳市不动产权第 0024076 号）载明，权利人为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，共有情况为单独所有，坐落于河南省濮阳市龙门路东、儒林街南、祥源北路西、士林街北，权利类型为国有建设用地使用权，不动产单元号 410902102001GB00022W00000000，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积 60559.68 m²。本项目部分用地已取得不动产权证书。

经核实，本项目已列入河南省棚改计划。本项目已取得相关项目的立项审批手续，部分用地已取得用地规划许可证和不动产权证书。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

根据棚改计划台账，本项目计划建设周期 42 个月，实际已于 2021 年 5 月开工，由于项目前期资金未到位等原因，项目完工日期推迟至 2028 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 68,708.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

主要经济指标表

序号	工程或费用名称	技术经济指标		单价（元）
		单位	数量	
	二期（C 地块）			
1	住宅	m ²	158,315.34	2,414.00
1.1	土建	m ²	158,315.34	2,150.00
1.2	水电暖	m ²	158,315.34	264.00
1.2.1	强电	m ²	158,315.34	120.00
1.2.2	弱电	m ²	158,315.34	20.00
1.2.3	消防弱电	m ²	158,315.34	30.00
1.2.4	给排水	m ²	158,315.34	34.00
1.2.5	消防水	m ²	158,315.34	15.00
1.2.6	通风	m ²	158,315.34	15.00
1.2.7	采暖	m ²	158,315.34	30.00
2	其他公共服务及生产保障性用房	m ²	6,425.90	2,800.00
3	地下总建筑面积	m ²	64,350.30	
3.1	地下车库	m ²	52,181.32	
3.11	普通车库	m ²	42,212.46	3,150.00
3.12	地下人防	m ²	9,968.86	3,700.00
3.2	主楼地下室	m ²	12,168.98	3,000.00
4	室外配套工程			
4.1	绿化	m ²	22,205.29	300.00
4.2	道路铺装	m ²	24,920.00	300.00
4.3	给水	m	1,620.00	230.00
4.4	消防水	m	1,370.00	230.00
4.5	雨污水	m	6,500.00	260.00
4.6	景观灌溉给水	m	1,450.00	130.00
4.7	强弱电预埋管	m	13,880.00	680.00
4.8	照明	个	94	2,130.00
4.9	路灯	个	55	5,140.00
4.10	供电	m	13,880.00	560.00
4.11	天然气	m	2,300.00	600.00
4.12	大门围墙	项	1	2,000,000.00
4.13	监控系统	项	1	1,500,000.00

1.10 主管部门责任

本项目主管部门为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目主管部门和单位在依

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

我国正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇，准确研判城镇化发展的新趋势新特点，妥善应对城镇化面临的风险挑战。其中，提高城市可持续发展能力是城镇化建设的重点发展目标：加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。加快推进集中成片城市棚户区改造，逐步将其他棚户区、城中村改造纳入城市棚户区改造范围。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》：坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，

稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据《河南省新型城镇化规划》，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。各级、各部门要切实提高对新型城镇化的认识，全面准确把握科学推进新型城镇化的重大意义、发展思路和目标任务，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决农业转移人口市民化、城镇棚户区和城中村改造、城市综合承载能力提升、城乡发展一体化等问题，推进新型城镇化沿着正确方向发展。2020 年之前，还有 1000 多万农村人口亟待转移，城市建成区内涉及 200 多万户的城中村、棚户区需要改造。重点抓好三个一批、解决五个问题，围绕六个关键领域，实施重大专项，积极稳妥扎实有序推进。

2.2 项目的提出

民生是指与实现人的生存权利有关的全部需求和与实现人的发展权利有关的普遍需求，而住房是人民群众最为关注的民生问题。目前，班家等七村的房屋大多数建造房龄超过了 20 年，规划标准较低，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。项目区的居民迫切希望通过城中村改造，改变落后的生活环境。

通过本项目的建设，可为七村居民提供住房约 1,768 套，改变居民现有住房破旧的现状。通过本项目的建设能够为小区配套完善的综合服务功能，提升居民的生活质量，让群众感受到经济发展的成果，同时也促进了区域社会的和谐稳定。

示范区班家等七村改造安置，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.3 社会效益

1. 项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。2018 年 10 月的国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，此次会议指出，严格把好棚改范围和标准，坚持

将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。各地要严格评估财政承受能力，科学确定 2019 年度棚改任务。

2008 年至 2012 年我国改造开工各类棚户区 1,260 万套，此后则是 2013 年 320 万套、2014 年 470 万套、2015 年 601 万套、2016 年 606 万套、2017 年 609 万套。如加上 2018 年数据（626 万套），从 2008 年到 2018 年，这十一年间中国棚改累计开工超过 4,500 万套。

棚户区的改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

2.项目建设是加快濮阳市城市发展的需要

当前，随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。因此，项目建设是加快濮阳市城市发展的需要。

2.4 经济效益

1.本项目的建设有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，可促进域内建筑材料、交通运输等其他行业发展，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.本项目可带来就业机会。在建设期和运营期将直接创造大量临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种、运营期门卫、绿

化、保洁等。

2.5 项目公益性

推进棚户区改造，是保障和改善民生、是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。本项目的实施，将提高城市土地节约集约利用水平，优化拆迁区域产业布局，提升濮阳市的城市形象，项目拆迁完成后，被拆迁区域将会建设成为城市规划区的一部分，而安置区建设完成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目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.《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 68,708.00 万元，其中：工程费用 64,580.46 万元、工程建设其他费用 2,029.33 万元、基本预备费 2,098.21 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计
	二期（C 地块）	64,580.46
1	住宅	38,217.32
1.1	土建	34,037.80
1.2	水电暖	4,179.52
1.2.1	强电	1,899.78
1.2.2	弱电	316.63
1.2.3	消防弱电	474.95
1.2.4	给排水	538.27
1.2.5	消防水	237.47
1.2.6	通风	237.47
1.2.7	采暖	474.95
2	其他公共服务及生产保障性用房	1,799.25
3	地下总建筑面积	20,636.10
3.1	地下车库	16,985.40
3.11	普通车库	13,296.92
3.12	地下人防	3,688.48
3.2	主楼地下室	3,650.69
4	室外配套工程	3,927.79
4.1	绿化	666.16
4.2	道路铺装	747.60
4.3	给水	37.26
4.4	消防水	31.51
4.5	雨污水	169.00
4.6	景观灌溉给水	18.85
4.7	强弱电预埋管	943.84

序号	工程或费用名称	合计
4.8	照明	20.02
4.9	路灯	28.27
4.10	供电	777.28
4.11	天然气	138.00
4.12	大门围墙	200.00
4.13	监控系统	150.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目		(万元)					
固定资产	住宅用房	158315.34 m ²	38,217.32	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会	土地出让收入	是	73.66%
	其他公共服务及生产保障性用房	6425.9 m ²	1799.252					
	普通车库	42212.46 m ²	13296.92					
	主楼地下室	12168.98 m ²	3650.694					
	监控系统	1 项	150					

3.5 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

项目所需资金为自筹，自筹方式主要为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式，拟申请债券资金 52,000.00 万元，财政资金安排 16,708.00 万元。除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已投入 金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
1	财政投入	3,000.00	500.00	600.00	300.00	12,308.00	16,708.00
2	专项债券 资金		20,000.00	15,000.00	17,000.00		52,000.00
合计		3,000.00	20,500.00	15,600.00	17,300.00	12,308.00	68,708.00

3.6 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。

3.7 项目资金保障措施

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

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

金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 52,000.00 万元。其中：2026

年计划使用 20,000.00 万元，2027 年计划使用 15,000.00 万元，2028 年计划使用 17,000.00 万元；已于2026年使用债券资金7,000.00万元，本次申请使用 3,000.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次偿还本金。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发

〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 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		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00	17,000.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 4 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		20,000.00	32,000.00	4.50%	2,340.00	22,340.00
第 6 年	32,000.00		15,000.00	17,000.00	4.50%	1,440.00	16,440.00
第 7 年	17,000.00		17,000.00		4.50%	765.00	17,765.00
合计			52,000.00			11,700.00	63,700.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消

费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目各年债券存续期 5 年，建设期 42 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会将清表土地交付至濮阳市自然资源部门，濮阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，濮阳市财政局根据濮阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

（1）腾出土地的出让收入

①出让面积

根据可行性研究报告，本项目可腾出土地 1,400 亩，本项目为原地安置，计划安置面积为 300 亩。项目征收安置完成后，扣除 300 亩的

道路、绿地、公共设施、其他用途等市政用地，一期已出让的 384.62 亩，剩下可出让土地面积约为 415.38 亩，本期计划可出让土地面积 300 亩，均为住宅用地。

②出让价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	项目名称	取得时间	地块位置	地块性质	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	濮华地 2021-R- 75 号	2022-4- 20	绿城路南、 黄城北路西	城镇住宅-普通 商品住房用地	25.85	5,945.27	230.00
2	濮华地 2021-R- 14 号	2022-6- 12	龙都路西、 中原路北	城镇住宅-普通 商品住房用地	81.15	32,458.98	400.00
3	濮华地 2021- RB-70 号	2022-6- 10	建设路南、 帝丘路东	城镇住宅-普通 商品住房用地	143.17	48,533.79	339.00
4	濮示范 地 2021- R-38 号	2022-3- 19	卫河路东、 龙泽大街南	城镇住宅-普通 商品住房用地	40.48	18,743.61	463.00
5	濮华地 2021-R- 60 号	2022-6- 11	建设路南， 长庆路东	城镇住宅-普通 商品住房用地	141.81	49,633.87	350.00
6	濮华地 2021-R- 51 号	2022-2- 27	龙都路西、 中原路北	城镇住宅-普通 商品住房用地	39.21	16,084.87	410.20
平均值							376.03

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房

条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

《纲要》中指出：保障性安居工程及房地产业。优化房地产供给结构，合理引导和发展商品房市场，推动房地产业平稳健康发展。加大保障性住房建设力度，增加中低价位、中小户型普通商品住房供给，建立健全满足多层次需求的住房供给体系。推进住房制度改革，探索建立租购并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。到2020年基本完成现有7万户城市棚户区改造任务，完成现有约1万户城中村改造。

本项目住宅用地出让价格参考以上平均价，2022年住宅用地出让价格按照376.03万元/亩进行测算。本项目出让计划为从债券存续期第一年即2022年开始出让，根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.9%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，出让价格每年增长2.10%。

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 1-7 年出让,具体出让情况如下:

项目	出让面积 (亩)							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	300.00

4.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容:

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中:上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)规定,按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,濮阳市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68 号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号)的规定,按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号)的规定,按照土地出让总价的 3.00%提取。
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),

类型	征收标准
	从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），濮阳市 28.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 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。

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一、出让收入	16,115.61	16,454.14	16,799.57	17,152.29	17,512.29	17,880.00	18,255.43	120,169.33
住宅用地收储土地面积（亩）	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	
单价（万元/亩）	376.03	383.93	391.99	400.22	408.62	417.20	425.96	
二、成本合计	4,519.22	4,614.00	4,710.74	4,809.50	4,910.30	5,013.26	5,118.38	33,695.40
1.上解省财政费用	483.47	493.62	503.99	514.57	525.37	536.40	547.66	3,605.08
2.农业土地开发资金	35.14	35.14	35.14	35.14	35.14	35.14	35.14	245.98
3.国有土地收益基金	322.31	329.08	335.99	343.05	350.25	357.60	365.11	2,403.39
4.保障性安居工程资金	483.47	493.62	503.99	514.57	525.37	536.40	547.66	3,605.08
5.土地开发费用	322.31	329.08	335.99	343.05	350.25	357.60	365.11	2,403.39
6.新增建设用地土地有偿使用费	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	560.00
7.教育资金	1,396.26	1,426.73	1,457.82	1,489.56	1,521.96	1,555.06	1,588.85	10,436.24
8.农田水利建设资金	1,396.26	1,426.73	1,457.82	1,489.56	1,521.96	1,555.06	1,588.85	10,436.24
三、净收益	11,596.39	11,840.14	12,088.83	12,342.79	12,601.99	12,866.74	13,137.05	86,473.93

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	120,169.33		16,115.61	16,454.14	16,799.57	17,152.29	17,512.29	17,880.00	18,255.43
经营活动现金流出	33,695.40		4,519.22	4,614.00	4,710.74	4,809.50	4,910.30	5,013.26	5,118.38
经营活动产生的现金净额	86,473.93		11,596.39	11,840.14	12,088.83	12,342.79	12,601.99	12,866.74	13,137.05
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	68,708.00	3,000.00	20,500.00	15,600.00	17,300.00	12,308.00			
投资活动产生的现金净额	-68,708.00	-3,000.00	-20,500.00	-15,600.00	-17,300.00	-12,308.00			
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	13,708.00	3,000.00	500.00	600.00	300.00	12,308.00			
债券资金	52,000.00		20,000.00	15,000.00	17,000.00				
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									

年度	合计	已投入金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付运营期债券利息	11,700.00		900.00	1,575.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	1,440.00	765.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	54,008.00	3,000.00	19,600.00	14,025.00	14,960.00	9,968.00	-2,340.00	-1,440.00	-765.00
四、净现金流量	74,773.93		10,696.39	10,265.14	9,748.83	10,002.79	10,261.99	11,426.74	12,372.05
五、累计现金流量	74,773.93		10,696.39	20,961.53	30,710.36	40,713.15	50,975.14	62,401.88	74,773.93

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 86,473.93 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.36 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		900.00	900.00	11,596.39
第 2 年		1,575.00	1,575.00	11,840.14
第 3 年		2,340.00	2,340.00	12,088.83
第 4 年		2,340.00	2,340.00	12,342.79
第 5 年	20,000.00	2,340.00	22,340.00	12,601.99
第 6 年	15,000.00	1,440.00	16,440.00	12,866.74
第 7 年	17,000.00	765.00	17,765.00	13,137.05
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	86,473.93
本息覆盖倍数	1.36			

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 86,473.93 万元，应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.36 倍，能够合理保障偿还所使/用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%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	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00
债券本息合计	63,700.00	63,700.00	63,700.00	64,285.00
项目收益	86,473.93	80,465.46	84,789.16	86,473.93
覆盖倍数	1.36	1.26	1.33	1.35

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：示范区班家等七村改造安置房项目二期

主管部门：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

实施单位：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 52,000.00 万元用于示范区班家等七村改造安置房项目二期建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。2018 年 10 月的国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，此次会议指出，严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。各地要严格评估财政承受能力，科学确定 2019 年度棚改任务。

2008 年至 2012 年我国改造开工各类棚户区 1,260 万套，此后则是 2013 年 320 万套、2014 年 470 万套、2015 年 601 万套、2016 年 606 万套、2017 年 609 万套。如加上 2018 年数据（626 万套），从 2008 年到 2018 年，这十一年间中国棚改累计开工超过 4500 万套。

棚户区的改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

当前，随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、

住宅和商贸设施。濮阳市城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。因此，项目建设是加快濮阳市城市发展的需要。

2.项目实施的公益性

推进棚户区改造，是保障和改善民生、是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。本项目的实施，将提高城市土地节约集约利用水平，优化拆迁区域产业布局，提升濮阳市的城市形象，项目拆迁完成后，被拆迁区域将会建设成为城市规划区的一部分，而安置区建设完成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

3.项目实施的收益性

本项目现金流入为腾出土地的出让收入。

4.项目建设投资合规性

项目未发现其他公司或职能部门有类似项目资金的重复投入。该项目采用部分资金申请上级资金支持项目建设的方式科学合理。

5.项目成熟度

项目已取得发改立项批复文件,已取得濮阳市城乡一体化示范区管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目二期可行性研究报告的批复》(濮示范政文〔2021〕28号),立项合法合规,项目成熟度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

项目所需资金由单位自筹,自筹方式为财政资金与政府专项债券相结合的方式,项目单位拟申请政府专项债券52,000.00万元,财政资金16,708.00万元,财政投入资金已保证足额到位。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益相关数据遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库〔2015〕83号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89)规定,相关假设为预测提供了合理基础,项目收益、支出预测是在这些假设的基础上进行了恰当编制,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

8.债券资金需求合理性

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

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划的可行性

根据测算，在专项债券发行期限 5 年共产生可用于还付本息金额的净现金流入为 86,473.93 万元，融资本息合计为 63,700.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍，能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（2）偿债风险点

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

（3）应对措施

第一，加强项目管理，努力降低经营成本，提高项目的收益水平和社会经济效益，以充分保障债券资金的用款与还款。第二，预测数据严格按照谨慎性原则要求，即收益预测选择区间数据较低值成本预测选择区间数据较高值。第三，严格遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库（2015）83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预（2017）89 号）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用偿还等环节。

10.绩效目标合理性

项目绩效目标主要为项目建设进度及债券资金支付进度。项目计划 2025 年 12 月工程全部完成，选用项目建设进度及债券资金支付进度作为绩效目标符合相关要求，同时符合实际情况，具有科学规范、统筹兼顾、激励约束、公开透明的特点。

该项目的实施内容与绩效目标匹配度高，绩效目标与项目相关性

较强，绩效目标与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性。该项目具有良好的社会效益，财政投入相关性强，具有公共性，属于公共财政支持范围。项目已完成立项手续办理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.3 评估结论

示范区班家等七村改造安置房项目二期收益 86,473.93 万元，项目债券本息合计 63,700.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在一定时间内为本地区社会和人文环境所接受。

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

南乐县 2020 年棚户区改造项目 实施方案



第一章 项目概况	2
1.1 项目名称	2
1.2 项目单位	2
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 项目总投资	4
1.8 主要技术经济指标	4
1.9 主管部门责任	4
第二章 项目社会效益	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算	9
3.4 资金筹措计划	17
3.5 资金使用计划	17
3.6 项目资金保障措施	17
第四章 项目专项债券融资方案	18
4.1 编制依据	18
4.2 债券使用计划	18
4.3 债券规模和期限安排	19
4.4 投资者保护措施	19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	20
5.1 项目净收益情况	20
5.2 债券应付本息情况	23
5.3 资金平衡情况	23
5.4 结论	24
5.5 独立第三方专业机构的评估意见	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	26
第七章 绩效评估情况	28
7.1 事前绩效评估工作开展情况	28
7.2 评估结果	28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南乐县 2020 年棚户区改造项目。

1.2 项目单位

南乐县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于濮阳市南乐县。

1.5 建设规模及内容

南乐县 2020 年棚户区改造项目中包含南街城中村改造项目、赵藏固城中村改造项目以及原林业局家属院片区棚户区改造项目等 3 个具体项目，具体建设规模及内容如下：

南街城中村改造项目项目共有两个安置区：A 安置区总占地面积 6,670.00 m²（合 10.00 亩），建设安置住房 100 套，规划总建筑面积 16,100.00 m²，其中地上建筑 13,340.00 m²：包括安置住宅 11,000.00 m²，配套设施用房 2,340.00 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,760.00 m²：包括人防地下室 968.21 m²（可规划车位 24 个），普通车库 1,883.79 m²（可规划车位 46 个）。配套基础设施绿化面积 2,700.72 m²，道路、广场硬化面积 3,082.87 m²，安置区可容纳人数 320 人；B 安置区总占地面积 15,110.00 m²（合 22.65 亩），建设安置住房 230 套，规划总建筑面积 36,660.00 m²，其中地上建筑 30,220.00 m²：包括安置住宅 25,300.00 m²，配套设

施用房 4,920.00 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 6,440.00 m²：包括人防地下室 2,155.04 m²（可规划车位 54 个），普通车库 4,192.96 m²（可规划车位 106 个）。配套基础设施绿化面积 6,011.28 m²，道路、广场硬化面积 6,861.88 m²，安置区可容纳人数 736 人。

赵藏固城中村改造项目安置区总占地面积 83,460.00 m²（合 125.13 亩），建设安置住房 1,300 套，规划总建筑面积 210,920.00 m²，其中地上建筑 166,920.00 m²：包括安置住宅 143,000.00 m²，配套设施用房 23,920.00 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 44,000.00 m²：包括人防地下室 11,968.16 m²（可规划车位 291 个），普通车库 32,031.84 m²（可规划车位 809 个）。配套基础设施绿化面积 33,384.00 m²，道路、广场硬化面积 38,107.84 m²，安置区可容纳人数 4,160 人。

原林业局家属院片区棚户区改造项目安置区总占地面积 5,194.80 m²（合 7.79 亩），建设安置住房 78 套，规划总建筑面积 13,029.60 m²，其中地上建筑 10,389.60 m²：包括安置住宅 8,580.00 m²，配套设施用房 1,809.60 m²（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,640.00 m²：包括人防地下室 744.93 m²（可规划车位 18 个），普通车库 1,895.07 m²（可规划车位 48 个）。配套基础设施绿化面积 2,077.92 m²，道路、广场硬化面积 2,371.95 m²，安置区可容纳人数 250 人。

1.6 建设期

本项目工程建设期为 5 年，开工日期为 2021 年，因资金到位等原因延期至 2026 年完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 98,589.44 万元，其中：工程建设费用 66,539.44 万元，工程建设其他费用 27,355.26 万元，基本预备费 4,694.74 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名 称	单位	数据
一	建筑面积		
1	南街城中村改造项目	m ²	52,760.00
2	赵藏固城中村改造项目	m ²	210,920.00
3	原林业局家属院片区棚户区改造项目	m ²	13,029.60
二	经济数据		
1	总投资	万元	98,589.44
2	资金筹措	万元	98,589.44
3	其中：借款	万元	0.00
4	专项债券资金	万元	71,200.00
5	资本金	万元	27,389.44
6	建设资本金占总投资比例	%	27.78

1.9 主管部门责任

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

1、配合做好南乐县 2020 年棚户区改造项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

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

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

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

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

1、本项目通过现代化安置小区的建设，可改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人为本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进家庭和谐幸福。

2、项目的实施可有效提升南乐县的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。

3、项目的实施有利于南乐县土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

综上所述，本项目的实施对于改善南乐县的城市环境，改善投资环境促进生产，扩大投入、推动国民经济发展，提高和改善居民的生活和健康水平，具有十分重要的意义。

2.2 经济效益

1、直接经济效益

(1) 本项目的建设有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，可促进域内建筑材料、交通运输等其他行业发展，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

(2) 本项目可带来就业机会。在建设期和运营期将直接创造大量临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、绿化、保洁等。

2、间接经济效益

(1) 实现土地增值。项目的实施有利于进一步改善南乐县城市

面貌，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，扩大招商引资规模创造良好的环境。带动地方经济持续稳定健康发展，促进当地土地增值。

（2）维护社会稳定。项目的实施可以有效改善居民的居住环境和生活条件，让他们摆脱棚户区（城中村）脏、乱、差及治安、消防等隐患带来的生命和财产安全的威胁。

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建设费、工程建设其他费用、基本预备费。

3.2 估算说明

本项目投资估算依据为：

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备费及工器具购置费，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和濮阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入，建筑材料价格均依据濮阳市现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

2、工程建设其他费用

用本项目工程建设其他费用包括土地使用费用、建设单位管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

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

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

环境影响咨询服务费：计价格〔2002〕125号，以26200元计

入；

勘察设计费：豫发改收费〔2006〕1158 号，工程勘察费以工程建设估算的 0.98%计入；工程设计费以工程建设估算的 2.3%计入；

招标代理：计价格〔2002〕1980 号，以工程建设估算的 0.13%计入；

工程监理：豫发改收费〔2007〕534 号以工程建设估算的 2.3%计入。

（3）工程造价咨询服务费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765 号），以第一部分工程费用的 0.94%计入，主要包括设计概算的编制与审核、施工图预算、标底投标报价编制、编制工程量清单等。

（4）施工图审查费：以设计收费的 5%计入。

（5）场地准备及临时设施费：按照工程费用的 0.13%计入。

3、预备费

基本预备费根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%进行估算。

3.3 投资估算

南乐县 2020 年棚户区改造项目总投资 98,589.44 万元，工程费用 66,539.44 万元、工程建设其他费用 27,355.26 万元、基本预备费 4,694.74 万元，估算结果如下表：

南街城中村改造项目安置房建设投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
一	工程费用	9,986.05	2,777.36	240.00		13,003.40	67.23			
1	主体工程	9,581.90	2,230.68			11,812.58	61.08		52,760.00	
1.1	住宅建筑	5,989.50	1,089.00			7,078.50	36.60	m ²	36,300.00	1,950.00
1.2	配套设施用房	1,016.40	217.80			1,234.20	6.38	m ²	7,260.00	1,700.00
1.3	地下建筑	2,576.00	377.20			2,953.20	15.27	m ²	9,200.00	3,210.00
2	室外配套公用工程	404.15	546.68			950.83	4.92			
2.1	道路、广场硬化	278.45				278.45	1.41	m ²	9,944.75	280.00
2.2	绿化景观	69.70				69.70	0.36	m ²	8,712.00	80.00
2.3	室外管网		546.68			546.68	2.83			
其中	给水工程		87.12			87.12	0.45	m ²	21,780.00	40.00
	雨水工程		54.45			54.45	0.28	m ²	21,780.00	25.00
	污水工程		54.45			54.45	0.28	m ²	21,780.00	25.00
	电力工程		217.80			217.80	1.13	m ²	21,780.00	100.00
	燃气工程		76.23			76.23	0.39	m ²	21,780.00	35.00
	消防工程		56.63			56.63	0.29	m ²	21,780.00	26.00
2.4	大门	20.00				20.00	0.10	项	2.00	100,000.00
2.5	围墙	36.00				36.00	0.19	m	600.00	600.00
3	设施设备购置			240.00		240.00	1.24			
3.1	电梯			240.00		240.00	1.24	部	10.00	240,000.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
二	工程建设其他费用				5,416.64	5,416.64	28.01			
1	土地使用费用				3,591.50	3,591.50	18.57	亩	32.65	110 万元/亩
2	拆迁补偿费				587.48	587.48	3.04	亩	1.00	587.48 万元
3	建设单位管理费				161.24	161.24	0.83	工程费用		
4	工程监理费				299.08	299.08	1.55	工程费用		
5	前期工作咨询费				2.62	2.62	0.01	项	1.00	26,200.00
6	工程造价咨询服务费				110.53	110.53	0.57	工程费用		
7	节能评估咨询费				2.62	2.62	0.01	项	1.00	26,200.00
8	工程勘察费				127.43	127.43	0.66	工程费用		
9	工程设计费				305.58	305.58	1.58	工程费用		
10	环境影响咨询服务费				2.62	2.62	0.01	项	1.00	26,200.00
11	招标代理服务费				16.90	16.90	0.09	工程费用		
12	施工图审查费				15.28	15.28	0.08	工程设计费	410.00	0.05
13	场地准备及临时设施费				14.30	14.30	0.07	工程费用		
14	地震安全性评价				5.34	5.34	0.03	项	1.00	53,400.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
	费									
15	城市基础设施配套费				174.11	174.11	0.90	建筑面积	52,760.00	33.00
三	第一二费用之和					18,420.05	95.24			
四	预备费				921.00	921.00	4.76	一+二		0.05
五	建设投资	9,986.05	2,777.36	240.00	21.00	19,341.05	100.00			

赵藏固城中村改造项目安置房建设投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
一	工程费用	40,981.69	8,906.45	384.00		50,272.14	67.59			
1	主体工程	39,588.80	6,811.60			46,400.40	62.39		210,920.00	
1.1	住宅建筑	25,740.00	4,680.00			30,420.00	40.90	m ²	156,000.00	1,950.00
1.2	配套设施用房	1,528.80	327.60			1,856.40	2.50	m ²	10,920.00	1,700.00
1.3	地下建筑	12,320.00	1,804.00			14,124.00	18.99	m ²	44,000.00	3,210.00
2	室外配套公用工程	1,392.89	2,094.85			3,487.74	4.69			
2.1	道路、广场硬化	1,067.02				1,067.02	1.43	m ²	38,107.84	280.00
2.2	绿化景观	267.07				267.07	0.36	m ²	33,384.00	80.00
2.3	室外管网		2,094.85			2,094.85	2.82			
其	给水工程		333.84			333.84	0.45	m ²	83,460.00	40.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
中	雨水工程		208.65			208.65	0.28	m ²	83,460.00	25.00
	污水工程		208.65			208.65	0.28	m ²	83,460.00	25.00
	电力工程		834.60			834.60	1.12	m ²	83,460.00	100.00
	燃气工程		292.11			292.11	0.39	m ²	83,460.00	35.00
	消防工程		217.00			217.00	0.29	m ²	83,460.00	26.00
2.4	大门	30.00				30.00	0.04	项	3.00	100,000.00
2.5	围墙	28.80				28.80	0.04	m	480.00	600.00
3	设施设备购置			384.00		384.00	0.50			
3.1	电梯			384.00		384.00	0.50	部	16.00	240,000.00
二	工程建设其他费用				220,560.01	20,560.01	27.64			
1	土地使用费用				13,764.30	13,764.30	18.51	亩	125.13	110 万元/亩
2	拆迁补偿费				2,025.74	2,025.74	2.72	项	1.00	2025.74 万元
3	建设单位管理费				623.37	623.37	0.84	工程费用		
4	工程监理费				1,156.26	1,156.26	1.55	工程费用		
5	前期工作咨询费				2.62	2.62	0.00	项	1.00	26,200.00
6	工程造价咨询服务费				427.31	427.31	0.57	工程费用		

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
7	节能评估咨询费				2.62	2.62	0.00	项	1.00	26,200.00
8	工程勘察费				492.67	492.67	0.66	工程费用		
9	工程设计费				1,181.40	1,181.40	1.59	工程费用		
10	环境影响咨询服务费				2.62	2.62	0.00	项	1.00	26,200.00
11	招标代理服务费				65.35	65.35	0.09	工程费用		
12	施工图审查费				59.07	59.07	0.08	工程设计费	410.00	0.05
13	场地准备及临时设施费				55.30	55.30	0.07	工程费用		
14	地震安全性评价费				5.34	5.34	0.01	项	1.00	53,400.00
15	城市基础设施配套费				696.04	696.04	0.94	建筑面积	210,920.00	33.00
三	第一二费用之和					70,832.15	95.24			
四	预备费				3,541.61	3,541.61	4.76	一+二		
五	建设投资	40,981.69	8,906.45	384.00	3,541.61	74,373.76	100.00			

原林业局家属院片区棚户区改造项目安置房建设投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
一	工程费用	2,569.58	550.32	144.00		3,263.90	66.96			
1	主体工程	2,427.74	419.93			2,847.67	58.42		13,029.60	
1.1	住宅建筑	1,544.40	280.80			1,825.20	37.44	m ²	9,360.00	1,950.00
1.2	配套设施用房	144.14	30.89			175.03	3.59	m ²	1,029.60	1,700.00
1.3	地下建筑	739.20	108.24			847.44	17.38	m ²	2,640.00	3,210.00
2	室外配套公用工程	141.84	130.39			272.23	5.58			
2.1	道路、广场硬化	66.41				66.41	1.36	m ²	2,371.95	280.00
2.2	绿化景观	16.62				16.62	0.34	m ²	2,077.92	80.00
2.3	室外管网		130.39			130.39	2.67			
其中	给水工程		20.78			20.78	0.43	m ²	5,194.80	40.00
	雨水工程		12.99			12.99	0.27	m ²	5,194.80	25.00
	污水工程		12.99			12.99	0.26	m ²	5,194.80	25.00
	电力工程		51.95			51.95	1.07	m ²	5,194.80	100.00
	燃气工程		18.18			18.18	0.37	m ²	5,194.80	35.00
	消防工程		13.51			13.51	0.28	m ²	5,194.80	26.00
2.4	大门	30.00				30.00	0.62	项	3.00	100,000.00
2.5	围墙	28.80				28.80	0.59	m	480.00	600.00
3	设施设备购置			144.00		144.00	2.95			
3.1	电梯			144.00		144.00	2.95	部	6.00	240,000.00
二	工程建设其他费用				1,378.61	1,378.61	28.28			

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）	占总投资比例（%）	主要技术经济指标		
								单位	数量	单价（元）
1	土地使用费用				856.90	856.90	17.58	亩	7.79	110 万元/亩
2	拆迁补偿费				201.87	201.87	4.14	项	1.00	201.87 万元
3	建设单位管理费				40.47	40.47	0.83	工程费用		
4	工程监理费				75.07	75.07	1.54	工程费用		
5	前期工作咨询费				2.62	2.62	0.05	项	1.00	26,200.00
6	工程造价咨询服务费				27.74	27.74	0.57	工程费用		
7	节能评估咨询费				2.62	2.62	0.05	项	1.00	26,200.00
8	工程勘察费				31.99	31.99	0.66	工程费用		
9	工程设计费				76.70	76.70	1.57	工程费用		
10	环境影响咨询服务费				2.62	2.62	0.05	项	1.00	26,200.00
11	招标代理服务费				4.24	4.24	0.09	工程费用		
12	施工图审查费				3.84	3.84	0.08	工程设计费	410.00	0.05
13	场地准备及临时设施费				3.59	3.59	0.07	工程费用		
14	地震安全性评价费				5.34	5.34	0.11	项	1.00	53,400.00
15	城市基础设施配套费				43.00	43.00	0.88	建筑面积	13,029.60	33.00
三	第一二费用之和					4,642.50	95.24			
四	预备费				232.13	232.13	4.76	一+二		
五	建设投资	2,569.58	550.32	144.00	232.13	4,874.63	100.00			

3.4 资金筹措计划

本项目计划总投资 98,589.44 万元，其中，拟申请使用专项债券资金 71,200.00 万元，占本项目总投资的 72.22%，剩余部分由财政资金统筹安排。

3.5 资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 71,200.00 万元，其中，2021 年已发行债券资金 35,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 26,300.00 万元，2024 年已发行债券资金 3,900.00 万元，2026 年计划使用 6,000.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元。

3.6 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- 5、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 71,200.00 万元，其中，2021 年已发行债券资金 35,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 26,300.00 万元，2024 年已发行债券资金 3,900.00 万元，2026 年计划使用 6,000.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，对于专项

债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

4.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用专项债券 71,200.00 万元，债券期限 5 年期，为固定利率债券，利息每年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

项目实施主体在项目建设过程中将按期披露项目实施进度。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或项目实施主体发生对债券持有人有重大不利影响的事项时，项目实施主体在知悉事项发生后向本次债券投资者通报，并及时采取措施，保护投资者权益。

投资者保护的措施及原则包括：

1、预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，做好应对突发事件各项准备。

2、统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、审计等部门，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3、明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4、及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目净收益情况

1、基本假设条件及依据

本项目收入来源主要包括道路停车场收入、广告收入、公园运营收入、苗圃运营收入、摊位及商业用房出租出售收入等，相关收入的确定主要参考域内相似项目、地段运行情况，并基于如下假设进行预测：

(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) 相关法律法规无重大变化；

(4) 预测期内只涉及所使用的专项债券利息；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目运营净收益情况

本项目包括部分经营性项目，项目收入来源主要包括土地出让收入、商业配套用房销售收入以及机动车停车位出售收入等。项目建设期五年，运营期土地出让及销售的比例暂按 30%、30%、40% 预计。

相关收入标准主要参考河南省、濮阳市南乐县类似项目收费情况，并结合南乐县当地经济发展状况进行适当调整。

(1) 南街城中村改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地 32.35 亩、可供出售商业配套用房面积 7,260.00 m²、可供出售车位 152 个。本项目收入情况

如下表所示：

单位：万元

序号	名称	单价（元/㎡、元/个）	数量（㎡、个、亩）	合计	2027	2028	2029
1	土地出让收入		32.35	7,156.11	2,033.00	2,134.61	2,988.49
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	7,260.00	10,890.00	3,267.00	3,267.00	4,356.00
3	车位销售收入	100,000.00	152.00	1,520.00	456.00	456.00	608.00
	合计			19,566.11	5,756.00	5,857.61	7,952.49

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2027	2028	2029	合计
一、项目收入	5,756.00	5,857.61	7,952.49	19,566.11
减：土地出让缴纳税费	528.58	555	777.01	1,860.59
商业配套用房、车位销售缴纳税费	260.61	260.61	347.48	868.7
二、项目净收益	4,966.81	5,042.00	6,828.00	16,836.82

（2）赵藏固城中村改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地 264.87 亩、可供出售商业配套用房面积 23,920.00 m²、可供出售车位 809 个。本项目收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	名称	单价（元/㎡、元/个）	数量（㎡、个、亩）	合计	2027	2028	2029
1	土地出让收入	-	264.87	58,591.63	16,645.49	17,477.45	24,468.69
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	23,920.00	35,880.00	10,764.00	10,764.00	14,352.00
3	车位销售收入	100,000.00	809.00	8,090.00	2,427.00	2,427.00	3,236.00

	合计	-	-	102,561.63	29,836.49	30,668.45	42,056.69

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份			合计
	2027	2028	2029	
一、项目收入	29,836.49	30,668.45	42,056.69	102,561.63
减：土地出让缴纳税费	4,327.83	4,544.14	6,361.86	15,233.82
商业配套用房、车位销售缴纳税费	923.37	923.37	1,231.16	3,077.90
二、项目净收益	24,585.29	25,200.94	34,463.67	84,249.90

(3) 原林业局家属院片区棚户区改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地 32.21 亩、可供出售商业配套用房面积 1,030.00 m²、可供出售车位 48 个。本项目收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	名称	单价(元/m ² 、元/个)	数量(m ² 、个、亩)	合计	2027	2028	2029
1	土地出让收入	-	32.21	7,125.14	2,024.21	2,125.38	2,975.56
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	1,030.00	1,545.00	463.50	463.50	618.00
3	车位销售收入	100,000.00	48.00	480.00	144.00	144.00	192.00
	合计	-	-	9,150.14	2,631.71	2,732.88	3,785.56

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税

费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2% 估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份			合计
	2027	2028	2029	
一、项目收入	2,631.71	2,732.88	3,785.56	9,150.14
减：土地出让缴纳税费	526.29	552.6	773.65	1,852.54
商业配套用房、车位销售缴纳税费	42.53	42.53	56.7	141.75
二、项目净收益	2,062.89	2,137.75	2,955.21	7,155.85

5.2 债券应付本息情况

南乐县 2020 年棚户区改造项目计划申请使用债券资金 71,200.00 万元，假设债券利率为 4.00%，期限 5 年，利息每年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

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
2021 年		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2022 年	35,000.00	26,300.00		61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2023 年	61,300.00			61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2024 年	61,300.00	3,900.00		65,200.00	4.00%	2,608.00	2,608.00
2025 年	65,200.00			65,200.00	4.00%	2,608.00	2,608.00
2026 年	65,200.00	6,000.00	35,000.00	36,200.00	4.00%	1,448.00	36,448.00
2027 年	36,200.00		26,300.00	9,900.00	4.00%	396.00	26,696.00
2028 年	9,900.00			9,900.00	4.00%	396.00	396.00
2029 年	9,900.00		3,900.00	6,000.00	4.00%	240.00	4,140.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2031 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00
合计		71,200.00	71,200.00			14,480.00	85,680.00

5.3 资金平衡情况

经测算，南乐县 2020 年棚户区改造项目收益平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2021 年		1,400.00	1,400.00	
2022 年		2,452.00	2,452.00	
2023 年		2,452.00	2,452.00	
2024 年		2,608.00	2,608.00	
2025 年		2,608.00	2,608.00	
2026 年	35,000.00	1,448.00	36,448.00	
2027 年	26,300.00	396.00	26,696.00	31,614.99
2028 年		396.00	396.00	32,380.70
2029 年	3,900.00	240.00	4,140.00	44,246.89
2030 年		240.00	240.00	
2031 年	6,000.00	240.00	6,240.00	
合计	71,200.00	14,480.00	85,680.00	108,242.58
本息覆盖倍数	1.26			

5.4 结论

债券存续期内，本项目累计净收益 108,242.58 万元，应付债券利息及本金合计 85,680.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26，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。

5.5 独立第三方专业机构的评估意见

1、会计师事务所评估意见

本项目经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审核评估，预期项目经营收益本息覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还所使用的专项债券资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、律师事务所评估意见

本项目经北京盈科（上海）律师事务所审核并出具法律意见书，

结论性意见如下：

（1）南乐县 2020 年棚户区改造项目申请使用地方政府棚户区改造专项债券资金，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等有关要求，项目合法；

（2）南乐县住房和城乡建设局作为项目单位，主体合法。南乐县城市建设投资开发有限公司作为项目的建设单位，主体合法；

（3）本期地方政府棚户区改造专项债券拟由省级人民政府统一发行后，按规定转贷给南乐县住房和城乡建设局用于南乐县 2020 年棚户区改造项目，符合财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）规定；

（4）截至本法律意见书出具日前，南乐县 2020 年棚户区改造项目已取得各项相关审批手续；

（5）为相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均具备相应的从业资格，且通过年度检验。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收益、商业配套用房销售收益以及车位销售收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：

项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，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

本项目在计算融资平衡结果时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：

首先在计算融资平衡结果时对于债券利率采用了较为谨慎的数值，与近期河南省发行的地方债券利率相比有一定的上浮。此外，在债券发行时省财政部门将与债券发行机构和投资者进行充分沟通，提前准备发行工作，对债券发行期的利率变化趋势进行科学预测，合理选择发行期限。

第七章 绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展情况

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

7.2 评估结果

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区 棚户区改造项目实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：2020 年 3 月



目录

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

1.5 建设内容及规模

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

（1）征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839.00 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300.00 m²，其中住宅用房建筑面积 658,600.00 m²，营业用房建筑面积 259,700.00 m²；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265,200.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 232,300.00 m²，营业房屋建筑面积 32,900.00 m²；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 292,100.00 m²，营业房屋建筑面积 126,200.00 m²；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑

面积 234,800.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 134,200.00 m²，营业房屋建筑面积 100,600.00 m²；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

（2）安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351.00 m²（合 239.00 亩），绿线用地总面积 146,219.00 m²（合 219.30 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265.00 m²，其中地上建筑面积 417,632.00 m²（含住宅 382,252.00 m²、配套公建 35,380.00 m²），地下建筑面积 144,633.00 m²。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

1.6 建设期

本项目开工日期为 2019 年 1 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目建设总投资为 329,285.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.9 事前绩效评估情况

1、事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，

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

2、事前绩效评估工作结果

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

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

（1）环境、卫生、教育

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

（2）人文风俗习惯

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

（3）居民生活水平和生活质量

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

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

（4）城市化进程

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

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

（5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城

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

2.2 经济效益

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算说明

（1）土地征收补偿

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

（2）拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

（3）安置房建筑工程费

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

（4）工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取，其中：

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

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

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

建设单位临时设施费：按工程费的0.8%进行估算。

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

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

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

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

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

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

地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12号文，按2.5元/m²进行估算。

工程保险费：按工程费的0.25%进行估算。

安置小区土地取得费：按85.685万元/亩计算。

（5）基本预备费

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

（6）建设期利息

本项目债券利率暂按4.5%计算。

3.3 投资估算

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

3.4 资金筹措计划

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

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；2022 年使用债券资金 30,000.00 万元，2024 年使用债券资金 4,500.00 万元，2025 年使用债券资金 19,000.00 万元，期限 5 年；计划 2026 年申请使用债券资金 124,900.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元，期限 5 年。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

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

暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

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

4.4 还款保障计划

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

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

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

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	玉兰路(沃特玛)	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

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

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

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

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让时间	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
合计			1,439.50			520,380.54

5.2 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券本息情况

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；2022 年使用债券资金 30,000.00 万元，2024 年使用债券资金 4,500.00 万元，2025 年使用债券资金 19,000.00 万元，期限 5 年；计划 2026 年申请使用债券资金 124,900.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	4,500.00	26,000.00	43,100.00	3,109.50	29,109.50
第 7 年	43,100.00	19,000.00	8,600.00	53,500.00	2,794.50	11,394.50
第 8 年	53,500.00	124,900.00	30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		4,500.00	143,900.00	6,678.00	11,178.00
第 11 年	143,900.00		19,000.00	124,900.00	6,475.50	25,475.50
第 12 年	124,900.00		124,900.00		5,620.50	130,520.50
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次

偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 3 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

2、收益与融资平衡情况分析

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、

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

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

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

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

5.3 结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）工期延误风险

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

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

（2）土地征收和房屋拆迁风险

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

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

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

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

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

（2）预期土地收益变化的风险

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

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

（3）利率风险

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

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

许昌市东城区孙湾（61-2#地）

安置小区项目

专项债实施方案

项目单位: 许昌市东城区城乡融合发展中心



主管部门: 许昌市东城区城乡融合发展中心



财政部门: 许昌市东城区财政局

二〇二二年三月

目 录

第一章 项目基本情况	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 项目总投资及资金来源	3
1.7 建设期	3
1.8 经济技术指标	4
1.9 主管部门责任	4
1.10 债券资金使用合规性	5
1.11 项目手续办理情况	6
第二章 项目事前绩效评估	6
2.1 项目绩效目标	6
2.2 项目事前绩效评估情况	8
第三章 项目建设必要性及社会经济效益	11
3.1 项目建设必要性	11
3.2 社会效益	13
3.3 经济效益	14

第四章 项目投资估算与资金筹措	15
4.1 估算范围	15
4.2 投资估算	16
4.3 资金筹措计划	16
4.4 项目资金保障措施	16
第五章 项目专项债券融资方案	17
5.1 编制依据	17
5.2 债券规模和期限安排	18
5.3 债券信息披露	18
5.4 投资者保护措施	19
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	20
6.1 应付债券本息情况	20
6.2 现金流入	20
6.3 项目本息覆盖倍数	26
6.4 总体评价结果	26
第七章 风险分析	27
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	27
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28

第一章 项目基本情况

1.1项目名称

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

1.2项目单位

许昌市东城区城乡融合发展中心

1.3项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东，项目红线占地面积27543.00m²（约41.31亩），绿线占地面积21630.00m²（约32.44亩）。

1.5建设规模及内容

1. 建设规模

本项目总用地面积21630.00m²（绿线，约32.44亩），其中建筑占地面积4624.49m²，绿化面积7635.39m²，道路及硬化面积9370.12

m²。总建筑面积87252.00m²，其中地上建筑面积64467.00m²；地下建筑面积22785.00m²。建筑密度21.38%，容积率2.98，绿地率35.30%，机动车停车位584个。

项目建成后，可提供安置房584套。

2. 建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括7栋20F框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积61000.00m²，配套公建建筑面积3467.00m²；地下建筑面积22785.00m²，其中地下停车场建筑面积18785.00m²，人防工程建筑面积4000.00m²。

（2）室外工程

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

表 1-1 建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m ²	27543.00	合 41.31 亩
2	绿线占地面积	m ²	21630.00	合 32.44 亩
3	总建筑面积	m ²	87252.00	
3.1	地上建筑面积	m ²	64467.00	
3.1.1	住宅	m ²	61000.00	
3.1.2	配套公共服务用房	m ²	3467.00	
—	其他公共服务设施	m ²	1803.00	
—	物业管理用房	m ²	349.00	
—	便民店	m ²	125.00	
—	社区养老服务设施	m ²	300.00	

-	社区服务用房	m ²	500.00	
-	室内体育场	m ²	190.00	
-	垃圾分拣房	m ²	30.00	
-	公厕	m ²	60.00	
-	门卫室	m ²	30.00	
-	变电室	m ²	80.00	
3.2	地下建筑面积	m ²	22785.00	人防 4000 平方米
4	建筑基底面积	m ²	4624.49	
5	绿地面积	m ²	7635.39	
6	道路及硬化	m ²	9370.12	
7	容积率	-	2.98	
8	绿地率	%	35.30	
9	建筑密度	%	21.38	
10	总套数	套	584	其中80m ² 户型246户100m ² 户型92户, 120m ² 户型246户
11	小区可容纳人数	人	1869	3.2人/套
12	机动车停车位	个	584	
13	非机动车停车位	个	876	

1.6项目总投资及资金来源

项目总投资为79708.83万元,其中安置房建设投资41857.18万元(其中工程费用24113.96万元,工程建设其他费用14642.69万元,基本预备费3100.53万元),安置费33284.15万元,建设期利息4567.50万元。

项目资金来源为财政配套资金19708.83 万元,占比24.73%,拟发行地方政府专项债券60000.00万元,占比75.27%。

1.7建设期

本项目建设工期72个月。

1.8经济技术指标

表 1-2 项目技术经济指标

序号	名 称	单位	指标
1	项目总投资	万元	79708.83
1.1	新建安置投资	万元	41857.18
①	工程费用	万元	24113.96
②	工程建设其他费用	万元	14642.69
③	基本预备费	万元	3100.53
1.2	安置费	万元	33284.15
1.3	建设期利息	万元	4567.5
2	资金筹措	万元	79708.83
2.1	配套资金	万元	19708.83
	所占比例	%	24.73%
2.2	债券融资	万元	60000
	所占比例	%	75.27%
2.3	银行借款	万元	0
	所占比例	%	0.00%
3	建设期	年	3
4	项目预期总收入	万元	107992.5
5	项目总支出	万元	73659
5.1	项目发行债券本息和	万元	73659
5.2	项目银行贷款本息和	万元	0
6	预期收益对债券本息的覆盖倍数	-	1.47

1.9主管部门责任

本项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息

偿付。具体如下：

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

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

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

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

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

1.10债券资金使用合规性

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

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

景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.11项目手续办理情况

（1）2018年6月5日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发〔2018〕33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：20194110000300000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

第二章 项目事前绩效评估

2.1项目绩效目标

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

效目标如下表:

表2-1 项目绩效目标表

项目名称		许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目		
主管部门		东城区城乡融合发展中心	项目单位	许昌市东城区城乡融合发展中心
项目资金 （万元）		建设期投入资金总额：	79708.83	
		其中：债券资金	60000.00	
		配套资金	19708.83	
绩效目标	实施目标			
	目标1：实现总建筑面积87252.00m²，改造安置房584套； 目标2：实现项目可研或实施方案所提出的发展目标。 目标3：项目可实现预期收益，能够覆盖债券本息。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积	≥87252.00m²
			改造安置房套数	=584套
		质量指标	工程竣工完工率	=100%
			工程验收合格率	=100%
			专项债券资金使用	专款专用
		时效指标	项目资金使用及时率	≥95%
			专项债券资金使用及时率	≥95%
			项目工期	≤72个月
		成本指标	总成本控制	≤79708.83万元
			专项债资金控制	≤60000.00万元
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内预期收益实现率	≥95%
			集约利用土地资源	集约利用
		社会效益指标	改善民生	改善
			完善城市功能	完善
		生态效益指标	改善区域环境卫生	改善
	可持续影响	推动区域城乡一体化发展	推动	

		响指标		
	满意度指标	服务对象满意度指标	主管部门满意度	≥95%
			群众满意度	≥95%

2.2项目事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报

告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3. 项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过财政资金和发行地方政府专项债券的方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4. 项目收入、成本、收益预测的合理性

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，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在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预期净收益为107992.5万元，计算期内应付债券本金及利息合计73659万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。

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

5. 债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

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，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107992.5万元，存续期内应付债券本金及利息合计73659万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7. 绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入2022年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入2022年度财政专项债发行项目。

第三章 项目建设必要性及社会经济效益

3.1 项目建设必要性

1. 项目建设符合国家发展规划和大政方针

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要

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

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

2. 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保证棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9

个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

3.2 社会效益

1. 项目的建设是改善民生的需要

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

2. 项目的建设是完善城市功能的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要

求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3. 项目的建设是推动许昌市城乡发展一体化的需要

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

3.3经济效益

1. 有利拉动区域投资和消费

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级

级发展。同时，安置区住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

2. 有效提升域内土地资源

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

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

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

4.2投资估算

本项目计划总投资为79708.83万元，其中安置房建设投资41857.18万元（其中工程费用24113.96万元，工程建设其他费用14642.69万元，基本预备费3100.53万元），安置费33284.15万元，建设期利息4567.50万元。

4.3资金筹措计划

本项目计划总投资79708.83万元。其中：拟申请专项债券资金60000.00万元，占总投资的75.27%；财政配套资金19708.83万元，占总投资的24.73%。

4.4项目资金保障措施

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

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

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

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

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

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

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

（6）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

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

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

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

5.2债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券60000.00万元。已于2022年使用债券资金12400万元，2024年使用债券资金6400万元（其中5年期专项债券5000万元，15年期专项债券1400万元），2025年使用债券资金7600万元，2026年使用债券资金11000万元，本次申请使用2700万元。假设票面利率4.35%，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表5-1 资金筹措和使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			1	2	3	4	5	6
一	总投资	79708.83						
二	资金使用	79708.83	13284.81	3284.81	13284.81	13284.81	15284.81	21284.81
1	资本金	19708.83	884.81	3284.81	6884.81	5684.81	1584.81	1384.81
2	专项债券	60000	12400.00	0.00	6400.00	7600.00	13700.00	19900.00

5.3债券信息披露

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生

对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

5.4投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额60000.00万元。已于2022年使用债券资金12400万元，2024年使用债券资金6400万元（其中5年期专项债券5000万元，15年期专项债券1400万元），2025年使用债券资金7600万元，2026年使用债券资金11000万元，本次申请使用2700万元。假设票面利率4.35%，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表6-1 应付债券还本付息表

表6-1-1 5年期债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1	期初债务余额			12400	12400	17400	25000	26300	46200	41200	33600	19900
	当期债务	58600	12400	0	5000	7600	13700	19900				
1.2	当期还本付息	71345.5	539.4	539.4	756.9	1087.5	14083.45	2009.7	7009.7	9392.2	15161.6	20765.65
	其中：还本	58600					12400	0	5000	7600	13700	19900
	付息	12745.5	539.4	539.4	756.9	1087.5	1683.45	2009.7	2009.7	1792.2	1461.6	865.65
1.3	期末债务余额		12400	12400	17400	25000	26300	46200	41200	33600	19900	0

表6-1-1 15年期债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第1年		1400		1400	60.9	60.9
第2年	1400			1400	60.9	60.9
第3年	1400			1400	60.9	60.9
第4年	1400			1400	60.9	60.9
第5年	1400			1400	60.9	60.9
第6年	1400			1400	60.9	60.9
第7年	1400			1400	60.9	60.9
第8年	1400			1400	60.9	60.9
第9年	1400			1400	60.9	60.9
第10年	1400			1400	60.9	60.9
第11年	1400			1400	60.9	60.9
第12年	1400			1400	60.9	60.9
第13年	1400			1400	60.9	60.9
第14年	1400			1400	60.9	60.9
第15年	1400		1400	0	60.9	1460.9
合计		1400	1400		913.5	2313.5

用途调整的1400万元的本金于2036年11月24日到期，偿还当年有足够的累计现金流，可覆盖还本付息支出。

6.2 现金流入

1. 基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

2. 项目收益分析

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

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地495.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第4年开始出让，两年出让完毕。

东城区近年来土地出让情况如下表所示：

表6-2 项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	总价(万元)
46#	安和街以南，兴业路以东	住宅	74.07	18300
58-1#	莲城大道以北，兴业路以东	商服	53.09	20574
61.2#	莲城大道以南，德星路以西	住宅	41.32	10022
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计148500.00万元。

（2）土地出让相关税费

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

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

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕

38号文件要求，按每平方米20元计取；

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

⑤社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取；

⑥新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取；

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

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

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

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为107992.50万元，如表6-3所示：

表6-3 项目收益估算表

序号	项目	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	土地出让收入	148500				44550	103950					
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%					
	居住/商住出让价格					300	300					
	腾出可出让土地亩数	495				148.5	346.5					
2	土地出让税费	13509.38				4052.81	9456.57					
2.1	上缴省财政费用（3%）	4455				1336.5	3118.5					
2.2	国有土地收益资金（2%）	2970				891	2079					
2.3	农业土地开发资金（20元/m ² ）	660				198	462					
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4455				1336.5	3118.5					
2.5	社保基金（8250元/亩）	408.38				122.51	285.86					
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14元/m ² ）	462				138.6	323.4					
2.7	土地出让业务费（0.2万元/亩）	99				29.7	69.3					
3	土地出让收益（1-2-3）	134990.62				40497.19	94493.43					
4	教育资金（10%）	13499.06				4049.72	9449.34					
5	农田水利建设资金（10%）	13499.06				4049.72	9449.34					
6	土地出让净收入（3-4-5）	107992.5				32397.75	75594.75					

6.3项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为107992.5万元；应付债券本金及利息合计73659万元，计算的本息覆盖倍数为1.47倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表6-4 项目本息覆盖倍数计算表

序号	项目	数值
1	项目预期总收益（万元）	107992.5
2	应付债券本息（万元）	73659
3	预期收益对债券本息的覆盖倍数	1.47

6.4总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益107992.5万元，应付债券本金及利息合计73659万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.47倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第七章 风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

永城市演集街道温馨港湾
E 区棚户区改造项目
实施方案



日期：二〇二四年七月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	4
1.6 建设期	4
1.7 总投资及资金筹措	5
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算表	11
3.4 专项债券形成资产情况	15
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19

5.1 应付债券本息情况	19
5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	28
5.4 总体评价结果	28
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章 事前绩效评估	32
7.1 事前绩效评估方法	32
7.2 事前绩效评估内容	33
7.3 事前绩效评估结论	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为永城市住房保障局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为永城市住房保障局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	永城市住房保障局
统一社会信用代码	11411481MB1853275L
机构性质	机关
法定代表人	刘怀义
机构地址	河南省永城市芒山路北段
赋码机关	中共永城市委机构编制委员会办公室

永城市住房保障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。

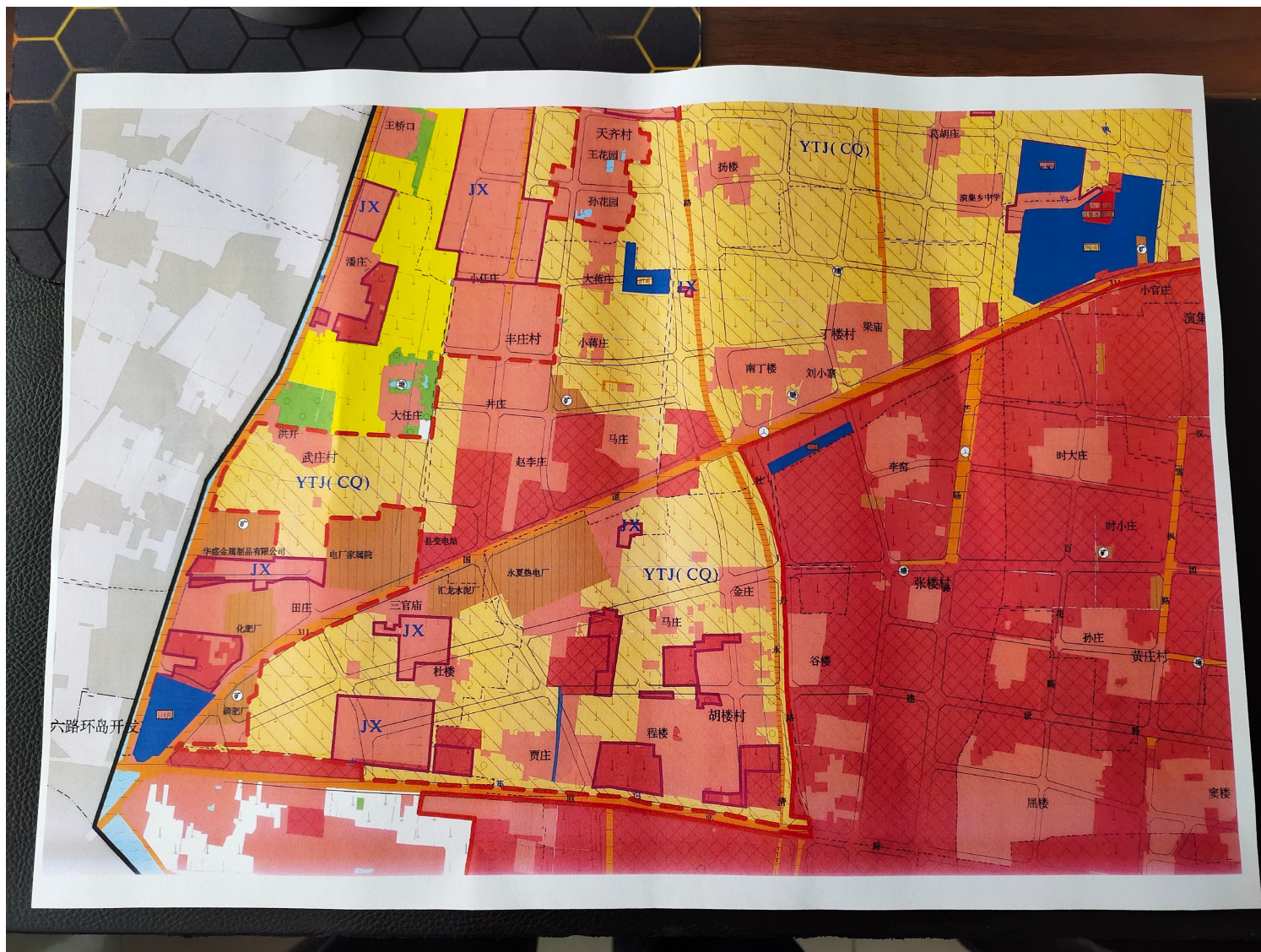
1.3 项目性质

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

该项目征收范围为演集街道武庄村、丰庄村、丁楼村、汉润社区区域部分。项目采用异地新建安置房的方式安置，安置区位于永城市经四路以西、纬六路以北（温馨港湾E区），占地面积约28.353亩，计划征迁群众316户、新建安置房420套，具体征收及安置区域位置图片如下：



1.5 建设规模及内容

本项目规划用地面积 18,902 m²（约 28.353 亩），新建安置房 420 套，总建筑面积 44,171.01 m²，其中：住宅建筑面积 40,511.21 m²，配套用房建筑面积 1,072.79 m²，地下室及设备用房建筑面积 2,587.01 m²。配套建设道路、绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力等设施。涉及被拆迁总人口 1,006 人，共 316 户。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	18,902.00	28.353 亩
2	总建筑面积	m ²	44,171.01	
3	地上建筑面积	m ²	41,584.00	
其中	住宅建筑面积	m ²	40,511.21	
	配套用房建筑面积	m ²	1,072.79	
4	地下建筑面积	m ²	2,587.01	
其中	设备消防用房	m ²	828.00	
	地下室	m ²	1,759.01	
5	建筑基地面积	m ²	6,080.90	
6	建筑密度	%	32.15	
7	容积率		2.19	
8	绿地率	%	10.88	
9	户数	户	420	
10	地上机动车停车位	辆	119	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，项目预计开工日期 2025 年 6 月，完工时间 2027 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 22,000.00 万元。其中：财政资金 4,400.00 万元，专项债券资金 17,600.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元				
资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政资金	2,200.00	2,200.00	4,400.00	20.00%
专项债券资金	7,500.00	10,100.00	17,600.00	80.00%
合计	9,700.00	12,300.00	22,000.00	100.00%
占比	44.09%	55.91%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得永城市发展和改革委员会《关于永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2023〕74 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅《关于调整开封市、洛阳市等部分地市棚改项目的函》（豫建函〔2024〕206 号），本项目已列入河南省新增棚改项目表。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市住房保障局，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建成后将组建新的机构负责运营。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目运营期内，永城市住房保障局将清表土地交付至当地自然资源局，当地自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，当地财政局根据自然资源局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

随着现代化城市建设步伐的加快和城市化进程的推进，永城市房地产开发将继续保持稳定的增长速度。伴随着人们生活水平的不断提高，城市住房建设需求将越来越高。但是，从永城市总体情况来看，距城市化水平要求还有一定距离，从住房质量方面看，住房质量参差不齐，特别是老城区及棚户居民住房，大部分比较陈旧，居住条件有待于尽快改善。与日新月异的城市新兴区相比，旧城区成了城市中环境最差、贫困人口聚居的地方。

由于历史及经济发展原因，永城市的棚户区较多。这些棚户区大都建设年代久远，房屋陈旧、低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱、排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，严重影响城市整体面貌和居民生活质量的提高，严重制约了城市的发展和城市地位的提升，阻碍着城市化的发展，因此加快改造棚户区现状已是迫在眉睫的问题积。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《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二〇三五年远景目标纲要》、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《商丘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》、《永城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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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）、《永城市城乡总体规划（2015-2030）》等政策文件要求。

项目建设符合城市建设总体规划和发展方向，根据《永城市城乡总体规划》（2015-2030），项目用地是二类居住用地，项目设计定位以住宅为主，环境优美的住宅小区，符合城市总体规划的用地要求。按照创建园林城市，改善人民居住环境的要求，该项目开发建设，能使该区域环境与园林城市景观相匹配，达到促进市政建设、扩大城市规模、盘活城市土地资源的目的。

2.3 社会效益

本工程是当地政府为民办实事的一项民心工程，有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于加快建立和完善住房保障制度。通过本项目的实施，不仅改善了居民的居住环境，而且进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，促进了社会的和谐和稳定发展。

本项目的建设，是响应国家推进棚户区改造政策的号召，符合国家产业政策，符合永城市的城市总体规划，可以有效解决低收入家庭的居住问题，改善他们的住房条件，实现土地资源的集约高效使用。

2.4 经济效益

本项目的建设是永城市可持续发展战略的需要，项目的建设不仅

能与当地经济需求相结合，而且将大大促进永城市城区经济的快速发展。有助于改善城市的投资环境，提升项目周边地区土地价值，创造劳动就业机会，提高交通、商贸、房地产、旅游、休闲娱乐业等第三产业的发展，对永城市经济的可持续发展将起积极推动作用。

本项目建设过程，就是扩大建筑行业人员就业的过程，是当前扩大务工人员就业的重要渠道，同时增加其收入来源。项目完工后，需要一批工作人员加入，扩大人员就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。本项目具有显著的经济效益。

2.5 项目公益性

本项目的选址地理位置优越，环境适宜人居，交通条件便利，地质条件安全，设有相应的教育、医疗、文化等公共服务设施，项目所在给排水、供电、供热、通讯等基础设施完善，开发建设中推进土地集约利用，符合集约有效利用土地的要求。

本项目的建设，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到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。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费，工程建设其他费用，基本预备费。

3.2 估算说明

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.国家发改委《投资项目可行性研究报告》；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 5.《河南省通用安装预算定额 2016》；
- 6.承办单位提供的有关资料及当地实施类似工程的实际造价。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 22,000.00 万元，其中：工程建设费用 18,898.94 万元，工程建设其他费用 1,276.16 万元，预备费 1,824.90 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	16,616.67	2,054.04	228.23		18,898.94			
(一)	建筑物工程	16,212.96				16,212.96	m²	44,171.01	
1	地上建筑面积	15,178.16				15,178.16	m²	41,584.00	
1.1	住宅	14,786.59				14,786.59	m²	40,511.21	3,650.00
1.2	配套用房	391.57				391.57	m²	1,072.79	3,650.00
2	地下建筑面积	1,034.80				1,034.80	m²	2,587.01	
2.1	设备消防用房	331.20				331.20	m²	828.00	4,000.00
2.2	地下室	703.60				703.60	m²	1,759.01	4,000.00
(二)	配套公用工程		2,054.04	228.23		2,282.27	m²	44,171.01	
1	给排水		258.40	28.71		287.11	m²	44,171.01	65.00
2	消防系统		318.03	35.34		353.37	m²	44,171.01	80.00
3	弱电		139.14	15.46		154.60	m²	44,171.01	35.00
4	变配电		377.66	41.96		419.62	m²	44,171.01	95.00
5	电梯		382.50	42.50		425.00	部	17	250,000.00
6	室内管线及照明		159.02	17.67		176.68	m²	44,171.01	40.00

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
7	暖通系统		218.76	24.31		243.07	m²	40,511.21	60.00
8	燃气系统		200.53	22.28		222.81	m²	40,511.21	55.00
(三)	附属工程	403.71				403.71			
1	道路硬化	341.94				341.94	m²	8,141.40	420.00
2	绿化	61.76				61.76	m²	2,058.60	300.00
二	工程建设其他费用				1,276.16	1,276.16			
1	工程咨询前期费用				28.35	28.35	工程费用	18,898.94	0.15%
2	建设单位管理费				283.48	283.48	工程费用	18,898.94	1.50%
3	工程设计费				207.89	207.89	工程费用	18,898.94	1.10%
4	工程监理费				188.99	188.99	工程费用	18,898.94	1.00%
5	招标费				10.50	10.50	按规定	18,898.94	0.05%
6	工程地质勘察费				37.80	37.80	工程费用	18,898.94	0.20%
7	工程造价咨询费				47.25	47.25	工程费用	18,898.94	0.25%
8	工程保险费				56.70	56.70	工程费用	18,898.94	0.30%
9	消防设施及电气安全检测服务费				13.25	13.25	建筑面积	44,171.01	3
10	城市基础设施配套费				397.54	397.54	建筑面积	44,171.01	90
11	地震安全评价费				4.42	4.42	建筑面积	44,171.01	1
三	预备费				1,824.90	1,824.90			

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
1	基本预备费				1,824.90	1,824.90	一+二	20,175.10	8.00%
2	涨价预备费								
四	总投资合计	16,616.67	2,054.04	228.23	3,101.06	22,000.00	建筑面积	44,171.01	4,980.64

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：本项目规划用地面积 18,902 m²（约 28.353 亩），新建安置房 420 套，总建筑面积 44,171.01 m²，其中：住宅建筑面积 40,511.21 m²，配套用房建筑面积 1,072.79 m²，地下室及设备用房建筑面积 2,587.01 m²。配套建设道路、绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力等设施。涉及被拆迁总人口 1,006 人，共 316 户。

经预估，项目建成后形成资产价值为 22,000.00 万元。

项目资产权益归属于永城市住房保障局，资产持有单位为永城市住房保障局。

本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为土地出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益 27,039.14 万元，上缴财政应付债券本金及利息合计 21,560.00 万元，上缴比例 79.74%。

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

本项目计划申请债券资金总额 17,600.00 万元。其中：2025 年已发行 7,500.00 万元，2026 年计划使用 10,100.00 万元（其中 2026 年已发行 2,500.00 万元）；本次申请使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
第 2 年	7,500.00	10,100.00		17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 3 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 4 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 5 年	17,600.00		7,500.00	10,100.00	4.50%	792.00	8,292.00
第 6 年	10,100.00		10,100.00		4.50%	454.50	10,554.50
合计		17,600.00	17,600.00			3,960.00	21,560.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年；本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即本次申请债券存续的第 3 年），收益期 4 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	规划用地	土地出让收入	38,100.00	100.00%
合计			38,100.00	100.00%

本项目采取以旧房征收置换安置区住房，通过实施迁村并居实现集约节约用地。本项目安置区建设用地规划为二类居住用地，土地性质为划拨用地（地块前期拆迁问题已解决），具备建设条件，符合用地性质住宅。

(1) 土地出让收入

①可出让土地面积

本次拆迁征收的土地 902 亩，安置被拆迁户使用 28.353 亩（温馨港湾 E 区）。剩余的土地 873.647 亩，规划用途为商住用地，其中的 254 亩，可挂牌出让：地块一面积 114 亩，地块二面积 33 亩，地块三面积 107 亩。可出让用地位于永城市演集街道办，地块位于东至经四路，北至雪枫沟，西至车站安置区，南至纬六路范围内，项目用地为二类居住用地。

②出让价格

经中国土地市场网查询永城市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	4114812024B000014	东环路西侧、建设路南侧	挂牌出让	65,336.00	17,993	183.69
2	4114812024B000048	永城市欧亚路北侧、铁路西侧	挂牌出让	48,955.00	10,911	148.66
3	4114812024B000030	永城市欧亚路北侧、牡丹路东侧	挂牌出让	50,484.00	14,146	186.90
4	4103002022B00946	沱滨南路北侧、芒砀路西侧	挂牌出让	49,770.00	10,263	137.54
平均值						164.20

供地结果信息									
行政区：	河南省商丘市永城市				电子监管号：	4114812024B000014			
项目名称：	政府出让地-永挂2022-7号								
项目位置：	东环路西侧、建设路南侧								
土地面积(m²)：	65336.00								
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	17993			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-02-10		17993		--		
土地使用权人：	永城运和置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2024-04-11			
约定开工时间：	2025-04-11				约定竣工时间：	2028-04-11			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			

供地结果信息									
行政区：		河南省商丘市永城市			电子监管号：		4114812024B000048		
项目名称：		政府出让地-永挂2018-68号							
项目位置：		永城市欧亚路北侧、铁路西侧							
土地面积(㎡)：		48955.00							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：		挂牌出让		
土地使用年限：		70			行业分类：		房地产业		
土地级别：		三级			成交价格(万元)：		10911		
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2024-02-10		10911		--	
土地使用权人：		河南城市印象置业集团有限公司							
约定容积率：		下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：		2024-04-11	
约定开工时间：		2025-04-11			约定竣工时间：		2028-04-11		

供地结果信息									
行政区:	河南省商丘市永城市				电子监管号:	4114812024B000030			
项目名称:	政府出让地-永挂2022-15号								
项目位置:	永城市欧亚路北侧、牡丹路东侧								
土地面积(m²):	50484.00								
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	70				行业分类:	房地产业			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	14146			
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-02-10		14146		--	
土地使用权人:	永城市昌盛房地产开发有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间:	2024-04-11			
约定开工时间:	2025-04-11				约定竣工时间:	2028-04-11			

供地结果信息									
行政区:	河南省商丘市永城市				电子监管号:	4114812024B000028			
项目名称:	政府出让地-永挂2021-34号								
项目位置:	沱滨南路北侧、芒碭路西侧								
土地面积(m²):	49770.00								
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	70				行业分类:	房地产业			
土地级别:	三级				成交价格(万元):	10263			
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-02-10		10263		--	
土地使用权人:	河南美信置业有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间:	2024-04-11			
约定开工时间:	2025-04-11				约定竣工时间:	2028-04-11			

根据永城市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，并参考项目腾出地块近期周边住宅用地交易均价为 164.20 万元/亩；基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照 150.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格增长。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 4 年，从运营期第 1 年（即债券存续期第 3 年）以招牌挂方式开始出让，分 4 年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
住宅用地	64.00	64.00	63.00	63.00	254.00

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上缴省财政费用	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 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%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）。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市等别为十二等，标准为 30.00 元/m ² ，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准 30.00 元/m ² 的 30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	根据财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设

类型	征收标准
	用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）、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）的规定，永城市为十二等，按 20.00元/m² 计取。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00% 。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00% 用于农田水利建设。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	土地出让收入		38,100.00	9,600.00	9,600.00	9,450.00	9,450.00
	收储土地类型及面积（亩）	二类居住用地	254.00	64.00	64.00	63.00	63.00
	单价（万元/亩）	二类居住用地		150.00	150.00	150.00	150.00
二	土地出让成本合计		11,060.86	2,786.99	2,786.99	2,743.44	2,743.44
1	土地出让基金及费用	万元	4,301.06	1,083.73	1,083.73	1,066.80	1,066.80
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,143.00	288.00	288.00	283.50	283.50
	农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30%	152.40	38.40	38.40	37.80	37.80
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	762.00	192.00	192.00	189.00	189.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,143.00	288.00	288.00	283.50	283.50
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	762.00	192.00	192.00	189.00	189.00
	新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	338.66	85.33	85.33	84.00	84.00
2	土地收益提取各类资金	万元	6,759.80	1,703.26	1,703.26	1,676.64	1,676.64
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	3,379.90	851.63	851.63	838.32	838.32
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	3,379.90	851.63	851.63	838.32	838.32

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
三	土地出让收益	万元	33,798.94	8,516.27	8,516.27	8,383.20	8,383.20
四	土地出让净收益	万元	27,039.14	6,813.01	6,813.01	6,706.56	6,706.56

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	38,100.00		9,600.00	9,600.00	9,450.00	9,450.00
2	经营活动支出（含税费）	11,060.86		2,786.99	2,786.99	2,743.44	2,743.44
	经营活动产生的现金净额	27,039.14		6,813.01	6,813.01	6,706.56	6,706.56
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	22,000.00	22,000.00				
	投资活动产生的现金净额	-22,000.00	-22,000.00				
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金	4,400.00	4,400.00				
2	债券资金	17,600.00	17,600.00				
3	银行借款						

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	偿还债券本金	17,600.00				7,500.00	10,100.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付运营期债券利息	2,830.50		792.00	792.00	792.00	454.50
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	1,569.50	22,000.00	-792.00	-792.00	-8,292.00	-10,554.50
四	净现金流量	6,608.64		6,021.01	6,021.01	-1,585.44	-3,847.94
五	累计现金流量	6,608.64		6,021.01	12,042.02	10,456.58	6,608.64

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		337.50	337.50	
第 2 年		792.00	792.00	
第 3 年		792.00	792.00	6,813.01
第 4 年		792.00	792.00	6,813.01
第 5 年	7,500.00	792.00	8,292.00	6,706.56
第 6 年	10,100.00	454.50	10,554.50	6,706.56
合计	17,600.00	3,960.00	21,560.00	27,039.14
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 27,039.14 万元，应付债券本金及利息合计 21,560.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格按照项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

沙颍河片区棚户区改造项目
(川汇区中州嘉苑 F 区)
实施方案

项目单位盖章:



主管部门盖章:



财政局盖章:



日期: 二〇二二年六月

目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 项目位置.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算依据.....	6
3.3 投资估算.....	6
3.4 资金筹措计划.....	6
3.5 项目资金保障措施.....	7
第四章 项目专项债券融资方案.....	8
4.1 编制依据.....	8

4.2 债券使用规模及期限.....	8
4.3 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	10
5.1 经营现金流入.....	10
5.2 经营现金流出.....	12
5.3 项目收益预测.....	14
5.4 项目本息覆盖倍数.....	15
5.5 总体评价结论.....	16
第六章 风险分析.....	17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	17
第七章 项目事前绩效评估.....	19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）。

1.2 项目单位

周口市川汇区住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 项目位置

本项目拟选址位于北纵二路以东，永宁路以南，中州路以西。

1.5 建设规模及内容

总用地面积 85230.2 平方米，其中西地块 47037.49 平方米，东地块 38192.71 平方米。总建筑面积 334846.11 平方米，地上建筑面积 262105.39 平方米，其中：住宅建筑面积 248670.4 平方米，公共配套建筑面积 13435 平方米（包含：商业建筑面积 12035 平方米，社区用房建筑面积 600 平方米，电力消防等配套设施建筑面积 800 平方米）；地下建筑面积 72740.72 平方米，其中：储藏室建筑面积 10440.72 平方米，地下车库建筑面积 62300 平方米。

1.6 建设期

项目建设期 66 个月，自 2021 年 6 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 274,612.17 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目规模			
1	拆迁建筑面积	m ²	580000	
1.1	住宅建筑面积	m ²	540000	
1.2	非住宅建筑面积	m ²	40000	
2	拆迁户数	户	1800	
二	建设规模与内容			
1	规划用地面积	m ²	85230.2	约127.84亩
2	总建筑面积	m ²	334846.11	
2.1	地上建筑面积	m ²	262105.39	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	248670.4	
2.1.2	公共配套建筑面积	m ²	13435	
2.1.2.1	商业建筑面积	m ²	12035	
2.1.2.2	社区用房建筑面积	m ²	600	
2.1.2.3	电力消防等配套设施建筑面积	m ²	800	
2.2	地下建筑面积	m ²	72740.72	
2.2.1	储藏室建筑面积	m ²	10440.72	
2.2.2	地下车库建筑面积	m ²	62300	
3	建筑基底面积	m ²	16666.22	
4	道路、广场硬化面积	m ²	38733.41	
5	绿化率	%	35	
6	容积率		3.08	
7	建筑密度	%	19.55	
8	住宅总套数	套	2138	
8.1	安置房套数	套	1760	
8.2	商品房套数	套	378	
9	总机动车位	个	2700	
10	非机动车位	个	3207	

序号	名称	单位	数值	备注
11	绿化面积	m ²	29830.57	

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为周口市川汇区住房和城乡建设局。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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

（1）有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

（2）有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。建成后可以有效提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

（3）有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给本地区带来重大经济效益。

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

（2）棚户区改造有利于拉动本地区市政投资和消费，加速本地区相关产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就

业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

(3) 棚户区改造有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善本地区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。

(4) 棚户区改造有利于使本城市土地实现集约高效利用，进一步改善本地区城市面貌，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。

项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升本地区城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

- 1、项目征收补偿安置方案；
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
- 6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 274,612.17 万元，其中工程建设费用 96,615.59 万元，工程建设其他费用 136,762.67 万元（其中土地费用 19,176.00 万元，拆迁安置费 111,123.00 万元），基本预备费 11,668.91 万元，建设期利息 29,565.00 万元。

3.4 资金筹措计划

1、资金筹措计划

本项目所需资金由项目单位自筹、申请政府专项债券资金方式筹措：其中项目单位自筹 55,612.17 万元，申请债券资金 219,000.00 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	金额	占比 (%)
单位自筹	55,612.17	20.25%
专项债券资金	219,000.00	79.75%
总投资	274,612.17	100.00

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	前四年	第五年	第六年	合计
1	单位自筹	30,000.00	15,000.00	10,612.17	55,612.17
2	专项债券资金	38,997.00	14,800.00	165,203.00	219,000.00
合计		68,997.00	29,800.00	175,815.17	274,612.17

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用规模及期限

本项目计划申请使用专项债券资金总额 219,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 14,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 9,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 15,697.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 14,800.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 7,500.00 万元，本次申请使用 1,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

本次专项债券申请使用后，根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1. 基本假设条件

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

2. 现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2,300.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 170.00 万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 6% 计算商住用地土地价格的增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3 年至 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积(亩)			690.00	690.00	920.00	2,300.00
单价(万元/亩)	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60

5.2 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用：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×征收标准*30%

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

根据财综〔2004〕49 号，周口市周边土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人

民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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〔2008〕48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准12元/平方米；

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

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
上解省财政费用			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
农业土地开发资金			414.00	414.00	552.00	1,380.00
国有土地收益基金			2,635.94	2,794.09	3,949.01	9,379.04
新增建设用地有偿使用费			552.00	552.00	736.00	1,840.00
保障性安居工程资金			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
教育资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
农田水利建设资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
合计			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46

5.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 335,069.14 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.90	335,069.14

5.4 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335,069.14万元；计算的本息覆盖倍数为1.25倍。具体计算明细如下表：

自申请之日起本项目应付债券本息计算表如下：

金额单位：人民币
万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	应付本息 合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 4 年	23,300.00	15,697.00		38,997.00	4.50%	1,754.87	1,754.87
第 5 年	38,997.00	14,800.00	14,300.00	39,497.00	4.50%	2,420.87	16,720.87
第 6 年	39,497.00	165,203.00	9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第 8 年	195,700.00		15,697.00	180,003.00	4.50%	8,806.50	24,503.50
第 9 年	180,003.00		14,800.00	165,203.00	4.50%	8,100.14	22,900.14
第 10 年	165,203.00		165,203.00		4.50%	7,434.14	172,637.13
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.00	268,275.01

自申请之日起项目本息覆盖倍数计算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		643.5	643.5	
第 2 年		1,048.50	1,048.50	
第 3 年		1,048.50	1,048.50	

第 4 年		1,754.87	1,754.87	
第 5 年	14,300.00	2,420.87	16,720.87	
第 6 年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	
第 7 年		8,806.50	8,806.50	
第 8 年	15,697.00	8,806.50	24,503.50	94,120.96
第 9 年	14,800.00	8,100.14	22,900.14	99,814.28
第 10 年	165,203.00	7,434.14	172,637.13	141,133.90
合计	219,000.00	49,275.00	268,275.01	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 335,069.14 万元，应付债券本金及利息合计 268,275.01 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的发展，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 项目事前绩效评估

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），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（以下简称办法），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，项目绩效目标如下：

绩效目标	实施目标			
	目标 1：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 目标 2：完善城市功能、提高城市品味需要，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：建筑面积	334846.11 m ²
			指标 2：运营后出租面积	2300 亩
		质量指标	指标 1：项目工程阶段施工质量达标率	100%
			指标 2：项目工程竣工验收合格	100%
		时效指标	指标 1：项目开工完成率	100%
			指标 2：项目按期完成率	100%
		成本指标	指标 1：工程年度投资资金	100%
			指标 2：成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1：直接经济效益	> 111689 万元/年
			指标 2：间接经济效益	显著
		社会效益指标	指标 1：人居环境优化率	100%
			指标 2：促进土地集约高效利用率	100%
		生态效益指标	指标 1：扬尘控制有效性	有效

		可持续影响指标	指标 1: 项目可持续发展年限	>50 年
			指标 2: 对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 群众对棚改项目的满意度	>90%
			指标 2: 投诉率	<0.5%

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”。

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造（B）区 实施方案



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 项目的必要性	2
1.9 主管部门责任	5
1.10 项目单位合规性	5
1.11 项目建设运营模式	6
第二章 项目手续办理情况	7
2.1 项目审批手续	7
第三章 项目主体及运作模式	10
第四章 项目社会经济效益	11
4.1 社会效益	11
4.2 经济效益	12
4.3 项目公益性	13
第五章 项目投资估算与资金筹措	16

5.1 估算范围	16
5.2 估算依据	16
5.3 投资估算	16
5.4 资金筹措计划	18
5.5 建设资金来源情况	199
5.6 项目资金保障措施	20
第六章 项目资本金安排情况	21
第七章 项目专项债券融资方案	22
7.1 编制依据	22
7.2 债券使用计划	23
7.3 债券规模和期限安排	23
7.4 投资者保护措施	23
7.5 信息披露工作	24
第八章 债券资金使用合规性	26
第九章 项目收益与融资自求平衡分析	27
9.1 项目收益	27
9.2 融资本息	30
9.3 资金平衡分析	31
9.4 结论	31
第十章 风险分析	32
10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	32
10.2 影响项目收益的风险及控制措施	32

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....	33
第十一章 事前项目绩效评估报告	35
11.1 事前评估方法	35
11.2 评估内容	36
11.3 事前绩效评估结论	36
总投资估算明细表.....	38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

1.2 项目单位

扶沟县住房保障服务中心

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区采取异地安置，建设地址位于扶沟县大程路以北、双洎路以东、立雪路以南、扶周路以西。

1.5 建设规模及内容

项目主要拆迁房屋建筑面积 94700.00 m²；新建安置房 1112 套，用地面积 80244.46 m²（120.36 亩），建筑面积 221400.2 m²，其中：地上建筑面积 160950.2 m²（包括安置住宅建筑面积 148892 m²，配套服务用房 7831.20 m²、物业及配套用房 4227 m²），地下车库（含人防）建筑面积 60450 m²。同时配套建设室外道路、绿化、管网、变电室等基础设施。

容积率 2.199，建筑密度 20.12%，绿地率 35.12%，新建安置住宅 1112 套。

1.6 建设期

项目预计建设期为三年。

1.7 项目总投资

项目所需资金 104,808.42 万元，其中：工程建设费用 79,003.62 万元、工程建设其它费 8,041.13 万元、预备费 6,963.67 万元、建设期利息 10,800.00 万元。

1.8 项目的必要性

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

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，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，既节约了扶沟县财政资金的投入，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扶沟县靓丽的风景。因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

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及土地价值，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，这将在一定程度上缓解扶沟县土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动扶沟县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步提高扶沟的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进扶沟县经济社会又快又好发展。因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。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。因此，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。

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，有效改善了困难群众住房条件，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，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城市综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。加快棚户区改造，

是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、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。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

1.9 主管部门责任

主管部门和项目单位将在合法合规、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。项目主管部门和项目单位会将专项债券对应的政府基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 项目单位合规性

本项目的申报单位为扶沟县住房保障服务中心。根据扶沟县住房保障服务中心的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12411721769478847T），扶沟县住房保障服务中心的宗旨和业务范围：为全县居民住房提供政策服务。贯彻落实保障性住房（含租赁住房、经济适用住房、公共租赁住房等）相关政策、监督管理保障

性住房项目申请申报、资金筹措、项目建设、供应对象准入、退出管理、配售管理、上市交易等工作；住所：河南省扶沟县城南大街99号；法定代表人：朱俊峰；经费来源：财政补助收入；开办资金：5.2万元；举办单位：扶沟县住房和城乡建设局。

扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.11 项目建设运营模式

(1) 项目建设模式

本项目建设采用 EPC 模式。

(2) 项目运营模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区采取异地安置方式，可腾出土地 1,189.65 亩，规划用地性质为商住用地。

项目具体运营模式为在腾空土地达到可出让条件后挂牌交易，预计将在债券存续期内（五年）完成全部的土地使用权出让，然后以取得的土地出让金，扣除上缴省级出让金、新增建设土地有偿使用费、提取国有土地收益金、提取农业开发基金、提取廉租房基金、提取教育基金、提取水利基金后的净收益作为还款来源。

第二章 项目手续办理情况

2.1 项目审批手续

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《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），本项目已列入国家棚改计划。

1、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书》

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书的批复》（扶发改〔2022〕284 号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取项目建议书的批复手续。

2、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告》。

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告的批复》（扶发改〔2022〕290 号），扶沟县发展和改革委员会同

意实施本项目，本项目已取得可行性研究报告批复手续。

3、节能评估批复手续

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区节能评估报告的批复》（扶发改〔2022〕287号），扶沟县发展和改革委员会原则同意本项目节能评审报告，本项目已取得节能评估批复手续。

4、建设项目用地预审与选址意见书

2022年8月5日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411621202200016号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书。

5、建设用地规划许可手续

根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第411621202200005号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

6、环评手续

根据周口市生态环境局扶沟分局出具的《情况说明》，本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）版第四十

四项第 97 小项中的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等，且不涉及环境敏感区，环评属于豁免类项目，本项目已取得环评手续。

基于以上情况，本项目已取得立项批复、节能评估批复、建设用地规划许可、环评手续等审批手续。因此本项目的审批手续真实有效。

第三章 项目主体及运作模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目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。

第四章 项目社会经济效益

4.1 社会效益

项目的建设是改善居民居住环境，促进城市和谐建设的需要。

21 世纪是“城市世纪”，城市化进程加快，城市框架迅速拉大。随着城镇化进程的加速推进和户籍制度改革的不断深化，大量农民成为市民，使原来的农村成为城中村。城中村是城市化发展过程中城市建设快速发展与城市管理体制相对滞后造成的特殊现象。长期以来，城中村一直保留着农村建制，实行农村管理体制，形成了相对封闭的小社会，虽地处城市规划区范围内，但城中村的规划、建设和管理与周边城区大相径庭，处于混乱无序的低水平状态，不仅严重影响城市形象、破坏城市景观，容易诱发治安、消防、环保、卫生等诸多方面的问题，同时也不利于土地利用实现由粗放型向集约型转变。激化了城中村与城市化进程快速推进的矛盾。因此，有人把城中村现象视为城市病。城市要发展、要繁荣，就必须对城中村进行改造，让城中村的身影在城市中消失。

城中村改造不仅有利于合理利用城市土地，优化城市空间布局，落实城市规划，优化土地资源配置，提高土地利用率，增强急需发展用地的保障能力，而且有利于改善人民群众的生活环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，有利于扩大内需，拉动经济增长，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展，是一项

功在当代、利在千秋的民心工程。

通过项目的建设，创造优美、有活力的生活空间，着力改善居民居住环境，提高旧城景观品质，同时为扶沟县城市建设提供发展用地。

4.2 经济效益

城中村改造是伴随着统筹城乡发展、构建和谐社会应运而生的，是城乡经济社会发展到一定阶段的必然要求。实施城中村改造，不仅能从根本上改善居民生产生活环境，提升公共服务水平，促进公共服务均等化，还能集约、节约利用土地资源，推动产业向集聚区转移，人口向社区转移，有效盘活城市建设用地存量，解决新型工业化、新型城市化进程中的建设用地需求，促进城乡融合发展、一体化发展。同时，通过城中村改造，实现科技普及、教育培训、文化娱乐、医疗卫生等社会事业发展，有效引导居民自觉接受现代文明生活方式，从而转变思想观念，提高自身素质，为经济发展提供长久和持续的动力。

通过城中村改造，建设新型安置区，推进建设用地、基础设施、公共服务等诸多资源要素的优化整合与集约利用，可以从根本上改善居住条件、生活环境和公共服务，进而加速城镇化建设。

通过城中村改造，推进居住由分散到集中、由平房向楼房转变，

通过配套建设功能齐全、设施完善的建设新型安置区，为居民生产生活提供集约化、一体化的统一服务。在改善居民居住条件和生活方式的同时，必然带来传统生产结构和经营方式的重大变革，为加速现代化发展铺平道路。

4.3 项目公益性

（1）社会效益

①有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进扶沟县和谐社会的发展。

②有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的位置，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

③有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

（2）社会综合评价

项目的实施，改善了村民的居住环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，促进老城区、市北城区协调发展，可以完善城市功能，提高城市品位，改善居民生活质量，对当地社会、经济发展起

到积极的推动作用。虽然可能对征收居民和生态环境产生一些不利影响因素，但只要考虑广大人民群众的利益，切实解决好被征收居民的安置补偿问题，采取必要的环保措施就能消除不利因素，保证项目顺利实施。由于扶沟县政府对项目征收安置工作有明确的安排，因此，本项目社会风险很小。

项目的实施优化了土地资源配置，落实了城市规划，提高了土地利用率，增强扶沟县进一步发展的用地保障，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展。

项目实施后周边地区的后续开发所产生的“乘数效应”将为项目区及整个扶沟县至少带来 2-3 倍于建设投资的经济和社会效益，同时解决大量的劳动力就业，将发挥极大的经济和社会效益。

项目的建设改善了 539 户居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快扶沟县城市建设，促进扶沟县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工

等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

- 1、加快了扶沟县城市化进程，以适应城市居民居住需要。
- 2、节约集约用地效益明显。
- 3、可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。
- 4、促进扶沟县相关行业的发展。
- 5、可以改善棚户区居民的住房条件。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

第五章 项目投资估算与资金筹措

5.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

5.2 估算依据

- (1) 《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016）；
- (2) 《周口建设工程造价信息》2022 年第 1 季度；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- (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) 项目设计方案。
- (7) 当地类似工程造价指标。

5.3 投资估算

项目所需资金 104,808.42 万元，其中：工程建设费用 79,003.62 万元、工程建设其它费 8,041.13 万元、预备费 6,963.67 万元、建设

期利息 10,800.00 万元。具体如下：

总投资估算表

序号	项目	面积 (m ²)	单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
一	工程建设费用			79,003.62
(一)	建安工程费	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	148,892.00		48,827.66
1.1	土建装饰工程	148,892.00	2640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯			1,480.00
2	配套服务用房	7,831.20		2,380.68
2.1	土建装饰工程	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	7,831.20	230.00	180.12
2.4	消防工程	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	2,231.00	2,940.03	655.92
3.1	土建工程 (含装饰)	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	2,231.00	230.00	51.31
3.4	消防工程	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	1,996.00		636.72
4.1	土建装饰工程	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	1,996.00	230.00	45.91
4.4	消防工程	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	60,450.00		23,495.82

5.1	人防工程	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）			3,017.98
2.1	围墙			81.00
2.2	大门			140.00
2.3	道路场地硬化	37,339.61	270.00	1,008.17
2.4	景观绿化	28,181.85	350.00	986.36
2.5	各种管道管线基础设施	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用			8,041.13
1	拆迁补偿费			3,788.70
2	管理费用			772.03
3	勘察设计费			840.00
4	工程监理费			613.10
5	招标费			360.00
6	文物勘探费	60,450.00	6元/m ²	36.27
7	场地准备及临时设施费			632.03
8	可行性研究报告编制费			45.00
9	节能报告编制费			15.00
10	环评编制费			25.00
11	工程保险费			36.27
12	工程量清单及预算编制费			355.52
13	城市基础设施配套费	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费		(一+二) *8%	6,963.67
	建设投资			94,008.43
四	建设期利息			10,800.00
	总投资			10,4808.42

5.4 资金筹措计划

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42

万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。

5.5 建设资金来源情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，占总投资额的 28.41%，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，占总投资额的 71.56%。该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	29,808.42	4,808.42	10,000.00	15,000.00
专项债券	75,000.00	4,000.00	4,000.00	67,000.00
合计	104,808.42	8,808.42	14,000.00	82,000.00

5.6 项目资金保障措施

（1）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（2）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（3）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第六章 项目资本金安排情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资本金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

第七章 项目专项债券融资方案

7.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (4) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- (8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- (9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》

（豫政办〔2017〕39号）。

7.2 债券使用计划

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元、2025 年使用债券资金 4,000.00 万元；计划 2026 年申请使用债券资金 67,000.00 万元，已使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

7.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金。

7.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

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

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

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

7.5 信息披露工作

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

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

第八章 债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第九章 项目收益与融资自求平衡分析

9.1 项目收益

(1) 项目收益来源

扶沟县贾鲁嘉园棚户户区改造项目（B）区拆迁范围为：贾鲁河以北、扶亭路以东、五干渠以南、东大桥路以西。拆迁户数 539 户（其中家属楼 48 户），拆迁房屋总面积 94,700.00 平方米，腾出建设用地 1,189.65 亩，用地性质为商住用地。

项目收入为土地使用权出让收入。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，拟选取与本次拟出让土地距离较近的 3 宗已成交地块，并考虑本次拟出让土地与上述宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价 (万元/ 亩)
		(平方米)	用途	(万元)	
FGG-2022-04	雕亭路南侧、花园路西侧、支亭路北侧	58,208.45	商住	11,350.00	129.99
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双洎路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
平均值					122.70

(2) 项目收入测算

1) 收入预测假设条件

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 3 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 3 宗已出让土地平均单价 122.70 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%计算商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2027 年挂牌出让，则预测 2027 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以2023年预计增速的100.00%预测	以2023年预计增速的90.00%预测	以2023年预计增速的80.00%预测
扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区	122.70	134.15	132.97	131.79

2) 土地出让收入预测

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地融资完成后第五年出让金收入分别为 159,591.55 万元、158,187.76 万元、156,783.97 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计出让面积 (亩)	预计出让用地单价 (万元/亩)	预计地块出让收入 (万元)
100%完成增长目标	1,189.65	134.15	159,591.55
90%完成增长目标	1,189.65	132.97	158,187.76
80%完成增长目标	1,189.65	131.79	156,783.97

3) 项目成本估算

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地出让成本，测算本次拟出让成本分别为：43,591.49 万元、43,220.88 万元、42,850.28 万元。

单位：人民币万元

项目	100%完成增长目标	90%完成增长目标	80%完成增长目标
上缴省级出让金	4,787.75	4,745.63	4,703.52
新增建设土地有偿使用费	1,110.35	1,110.35	1,110.35
提取国有土地收益金	3,191.83	3,163.76	3,135.68
提取农业开发基金	713.79	713.79	713.79
提取廉租房基金	4,787.75	4,745.63	4,703.52
提取教育基金	14,500.01	14,370.86	14,241.71
提取水利基金	14,500.01	14,370.86	14,241.71
合计	43,591.49	43,220.88	42,850.28

(3) 可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益分别为：116,000.06 万元、114,966.88 万元、113,933.69 万元。情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计地块出让收入	预计地块出让成本	预计用于资金平衡的收入
100%完成增长目标	159,591.55	43,591.49	116,000.06
90%完成增长目标	158,187.76	43,220.88	114,966.88
80%完成增长目标	156,783.97	42,850.28	113,933.69

9.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元、2025 年使用债券资金 4,000.00 万元；计划 2026 年申请债券资金 67,000.00 万元，已使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	4.50%	360.00
第 3 年	8,000.00	67,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	71,000.00		4,000.00	67,000.00	4.50%	3,195.00
第 7 年	67,000.00		67,000.00		4.50%	3,015.00
合计	/	75,000.00	75,000.00	/	/	16,875.00

9.3 资金平衡分析

单位：人民币万元

CPI增速1.80%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
100%完成增长目标	116,000.06	91,875.00	1.26
90%完成增长目标	114,966.88	91,875.00	1.25
80%完成增长目标	113,933.69	91,875.00	1.24

9.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第十章 风险分析

10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

项目实施过程中对附近居民会造成一定影响，周边居民可能会向上级部门投诉反映，甚至发生冲突。在拆迁过程中可能会造成噪声污染，影响出行，也会一定程度影响周边居民正常生产。

为应对上述风险，可做好前期的宣传工作，加强政府与当地群众的沟通 and 交流。建立相应的管理机制，加强社会与政府有关部门的管理配合。文明拆迁，尽可能加快速度。加强和完善运营管理制度，妥善处理社会矛盾。

10.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）经济增长不及预期的风险

土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入注入时间。

为应对上述风险，政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时调整，保持经济平稳较快增长。

（2）运营成本超出预期的风险

控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资风险及控制措施

城中村改造项目投入资金数目较大，单靠自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

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

（2）偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

（3）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持

有的债券，可能会出现本期专项债券在生意人交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

第十一章 事前项目绩效评估报告

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：

11.1 事前评估方法

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。

11.2 评估内容

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

11.3 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，自有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。

总投资估算明细表

序号	项目	单位	数量	单价	费用(万元)
—	工程建设费用				79,003.62
(一)	建安工程费	m ²	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	m ²	148,892.00		48,827.66
1.1	土建工程（含装饰）	m ²	148,892.00	2,640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	m ²	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	m ²	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	m ²	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	m ²	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯				1,480.00
2	服务用房	m ²	7,831.20		2,380.68
2.1	土建工程（含装饰）	m ²	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	m ²	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	m ²	7,831.20	230.00	180.12
2.5	消防工程	m ²	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	m ²	2,231.00		644.76
3.1	土建工程（含装饰）	m ²	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	m ²	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	m ²	2,231.00	230.00	51.31
3.5	消防工程	m ²	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	m ²	1,996.00		636.72
4.1	土建工程（含装饰）	m ²	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	m ²	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	m ²	1,996.00	230.00	45.91
4.5	消防工程	m ²	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	m ²	60,450.00		23,495.82
5.1	人防工程	m ²	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	m ²	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）				3,017.98
1	围墙	m	1,800.00	450.00	81.00

序号	项目	单位	数量	单价	费用(万元)
2	大门				140.00
3	道路场地硬化	m ²	37,339.61	270.00	1,008.17
4	景观绿化	m ²	28,181.85	350.00	986.36
5	各种管道管线基础设施	m ²	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用				8,041.13
1	土地出让金		120.36 亩	0 万/亩	0.00
2	拆迁补偿费				3,788.70
3	管理费用				772.03
4	勘察设计费				840.00
5	工程监理费				613.10
6	招标费				360.00
7	文物勘探费	m ²	60,450.00	6 元/m2	36.27
8	场地准备及临时设施费			0.80%	632.03
9	可行性研究报告编制费				45.00
10	节能报告编制费				15.00
11	环评编制费				25.00
12	工程保险费			0.06%	36.27
13	工程量清单及预算编制费			0.45%	355.52
14	城市基础设施配套费	m2	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费			(一+二) *8%	6,963.67
	建设投资				94,008.43
	建设期利息				10,800.00
	总投资				104,808.42

(此页无正文，为《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目(B)区实施方案》签章页)

项目单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造 安置项目 实施方案



日期：二〇二二年十二月

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 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	6
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	11
第三章 项目投资估算	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算表	12
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	20
5.1 应付债券本息情况	20

5.2 经营现金流分析	20
5.3 项目本息覆盖倍数	28
5.4 总体评价结果	28
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章 事前绩效评估	32
7.1 事前绩效评估方法	32
7.2 事前绩效评估内容	33
7.3 事前绩效评估结论	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈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沈丘县住房保障管理中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

1、南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

2、西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

总规划用地面积 5,792.00 m²（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1	建筑工程	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	m ²	1,361.71	1,500.00

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1.4	地下建筑	m²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置	项		
2.1	电梯	部	24	200,000.00
2.2	变配电	项	1	4,800,000.00
3	室外工程			
3.1	道路及硬化	m²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	m²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	项	1	2,100,000.00
4	基础设施			
4.1	给水工程	m²	183,652.16	25.00
4.2	雨水工程	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程	m²	183,652.16	20.00

1.6 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 48个月，2022 年 11 月开工，因资金到位等情况导致工期延长，预计完工日期 2026 年 10月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 66,646.39 万元。其中：财政预算资金 14,646.39 万元，专项债券资金 52,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政预算资金	10,000.00	4,646.39				14,646.39
专项债券资金		11,000.00	7,000.00	11,200.00	22,800.00	52,000.00
合计	10,000.00	15,646.39	7,000.00	11,200.00	22,800.00	66,646.39

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；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 9 月 17 日下发的《关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号），沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入全省 2019 年棚改计划和国家棚改计划。

2018 年 11 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2018〕191 号），同意实施本项目。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2020 年 10 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告延期的批复》（沈发改〔2020〕379 号），本项目延期期限为 2 年。本项目已取得可行性研究报告延期的批复。

2018 年 4 月 18 日，沈丘县城乡建设规划管理办公室核发《建设用地规划许可证》（地字第 201803 号），本项目符合城乡规划要求，规划用地面积 57929.00 平方米。

2016 年 9 月 23 日，沈丘县国土资源局核发《国有土地使用权证》

(沈国用(2016)第 0222 号), 土地使用权人: 沈丘县住房保障管理中心; 坐落位置: 县城西环路西侧; 地类(用途): 住房用地; 使用权面积: 57929 平方米。

2018 年 4 月 20 日, 沈丘县环境保护局出具《关于沈丘县住房保障管理中心沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目环境影响报告表的批复》(沈环审〔2018〕12 号), 原则同意本项目环境影响报告表。

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, 不得用于企业补贴及偿债, 不得用于支付利息, 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, 不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度, 使用管理制度, 明确各部门职责, 加强债券资金使用监管, 组

织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈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沈丘县住房保障管理中心，项目建设及运营单位均为沈丘县住房保障管理中心。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县住房保障管理中心负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，沈丘县按照市委、市政府的决策部署，把新型城镇化作为引领经济社会协调快速发展的重中之重，狠抓城中村、棚户区改造，狠抓城建重点项目建设，确保新型城镇化工作稳步、有序、顺利推进。进入“十三五”，全国城镇化发展进入以提升质量为主的转型发展新阶段，众多城市也纷纷走向“提质升级”的道路，沈丘县政府多次开展城建工作指导会议，并做出重要部署，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快新型城镇化进程，全力建设大美沈丘。

本次实施的沈丘县槐店镇小王楼棚户区改造项目征收范围区域内房屋密度高、建设使用年限久、采光通风条件差、基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县城市发展的“痼疾”。

根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意

见》（豫政〔2014〕17号），本项目改造区域符合棚户区改造的条件，且项目已经列入河南省2019年度棚户区改造计划，建设单位决定提出本区域的开发改造工作，通过本项目的实施，可大力改善民生、建设和谐沈丘、促进经济社会协调发展。改善棚户区居民特别是低收入家庭的居住和生活条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升沈丘县整体形象，积极推进科学发展示范市建设，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城镇社区。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号）、《河南省城乡建设三年大提升行动计划》、河南省人民政府发布的《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）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。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。住宅换成采光充足、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；拆迁居民入住档次较高、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。通过改造棚户区，不仅使棚户区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。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

2.4 经济效益

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。

2.5 项目公益性

棚户区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棚户区治理工作的衔接。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、高规格编制棚户区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棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区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。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目估算范围主要为工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
3. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；
4. 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；
5. 《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；
6. 《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》（“园林绿化工程”）。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 66,646.39 万元，其中：工程费用为 45,624.47 万元，工程建设其他费用 13,613.94 万元，预备费 2,961.98 万元，建设期利息 4,446.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	工程费用								
1	建筑工程	27,613.71	7,204.27	1,203.38		36,021.36	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	18,050.77	4,813.54	1,203.38		24,067.69	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	475.02	118.75			593.77	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	163.41	40.85			204.26	m ²	1,361.71	1,500.00
1.4	地下建筑	8,924.51	2,231.13			11,155.64	m ²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置		96.00	864.00		960.00	项		
2.1	电梯		48.00	432.00		480.00	部	24	200,000.00
2.2	变配电		48.00	432.00		480.00	项	1	4,800,000.00
3	室外工程	1,205.20	-			1,205.20			
3.1	道路及硬化	498.42				498.42	m ²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	496.78				496.78	m ²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	210.00				210.00	项	1	2,100,000.00
4	基础设施		7,437.91			7,437.91			
4.1	给水工程		459.13			459.13	m ²	183,652.16	25.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
4.2	雨水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程		2,754.78			2,754.78	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程		1,561.04			1,561.04	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程		642.78			642.78	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程		367.30			367.30	m²	183,652.16	20.00
	工程费用小计	28,818.90	14,738.18	2,067.38	-	45,624.47			
二	工程建设其他费用								
1	项目搬家、奖励及过渡安				6,351.46	6,351.46	项	1.00	63,514,560.00
2	安置区土地费用				4,779.12	4,779.12	亩	86.89	550,000.00
3	建设单位管理费				403.40	403.40	项目总投资（不含搬家、奖励及过渡安置费、土地费及管理费本身）	54,535.66	0.01
4	建设工程监理费				551.49	551.49	工程费用	45,624.47	0.01
5	建设项目前期工作咨询费				50.36	50.36	工程费用	45,624.47	0.00
6	节能评估费				28.77	28.77	工程费用	45,624.47	0.00
7	工程勘察费				365.00	365.00	工程费用	45,624.47	0.01
8	工程设计费				710.22	710.22	工程费用	45,624.47	0.02
9	环境影响评价费				14.98	14.98	工程费用	45,624.47	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
10	招标代理服务费				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务费				152.45	152.45	建安工程费用	43,557.09	
12	施工图审查费				35.51	35.51	工程设计费	710.22	0.05
13	工程保险费				136.87	136.87	工程费用	45,624.47	
	小计					13,613.94			
三	基本预备费					2,961.98	一+二	59,238.41	0.05
四	建设投资					62,200.39	一+二+三		
五	建设期利息					4,446.00	专项债券	52,000.00	4.5%
六	项目总投资					66,646.39			

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

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：1.南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。
2.西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。总规划用地面积 5,792.00 m²（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

经预估，项目建成后形成资产价值为 62,200.39 万元。

项目资产权益归属于沈丘县住房保障管理中心，资产持有单位为沈丘县住房保障管理中心。

本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为土地出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益 95,505.09 万元，上缴财政应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，上缴比例 66.70%。

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 52,000.00 万元。其中：2023

年已发行 11,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元，2025 年已发行 11,200.00 万元，2026 年计划申请 22,800.00 万元；2026 年已发行 4,500.00 万元，本次申请使用 1,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

2024 年发行政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）债券中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）债券到期一次性偿还 2,000.00 万元本金。

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	7,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00	11,200.00		29,200.00	4.50%	1,314.00	1,314.00
第 4 年	29,200.00	22,800.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		11,000.00	41,000.00	4.50%	2,340.00	13,340.00
第 6 年	41,000.00		7,000.00	34,000.00	4.50%	1,845.00	8,845.00
第 7 年	34,000.00		11,200.00	22,800.00	4.50%	1,530.00	12,730.00
第 8 年	22,800.00		22,800.00		4.50%	1,026.00	23,826.00
合计		52,000.00	52,000.00			11,700.00	63,700.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

2.项目运营收入分析

本项目建成后收入主要来自土地出让收入。

本项目现金流入通过土地出让方式实现。项目土地出让价格参照近年来沈丘国土资源局成交的项目所在区域用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

根据提供的近三年沈丘县土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积 (亩)	成交金额	单价	成交时间
1	沈丘县天龙郡置业有限公司	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻空地、西邻尚德路、北邻纬三路	居住（兼容商业）用地	96.4335	16,008.00	166	2018/1/29
2	沈丘县九龙府置业有限公司	县城建设路北侧，东邻安置区、南邻建设路、西邻阳光花园用地、北邻 SQ2017-21 号宗地	居住（兼容商业）用地	101.9775	18,000.00	176.51	2018/4/4
3	沈丘县住房保障管理中心	县城商务中心区，东邻 SQ2018-03 号宗地，南邻纬一路，西邻经三路，北邻建设路	居住（兼容商业）用地	52.5705	13,000.00	247.29	2018/5/15
4	沈丘恒大	县城长安东路南侧，东邻沈丘县人	居住（兼容商业）用地	153.6525	43,400.00	282.46	2018/5/16

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积(亩)	成交金额	单价	成交时间
	天鉴房地产发展有限公司	民医院，南邻河堤堤下道路，西邻空地，北邻长安东路					
5	沈丘县宏鑫置业有限公司	冯营乡政府所在地，东邻路,南邻路,西邻粮管所，北邻粮管所	商服 40 住宅 70	2.4855	200	80.47	2018/7/11
6	沈丘县腾业房地产	县城世纪大道东侧	商用兼容住宅	130.565	23,817.00	182.41	2018/9/26
7	沈丘县建城置业有限公司	县城人民大道西侧	商用兼容住宅	105.648	18,701.00	177.01	2018/10/25
8	张建普	县城建设路北侧		88.41	19,742.00	223.3	2018/10/22
9		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	103.5105	19,259.00	186.06	已成交,未签订合同
10		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	70.92	12,981.00	183.04	已成交,未签订合同

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第 4 年开始进行土地出让，根据沈丘县土地出让情况，出让规模按照 25%、75%的比例出让，计算期第 5 年全部出让完毕。结合沈丘县总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易均价 205 万元/亩的市场情况，本项目土地出让价格按照谨慎原则以 205 万元/亩计算收入，出让期间按照每年增长 5%考虑土地增值因素。

项目运营期间土地收益情况具体如下：

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第一年			
第二年			
第三年			

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第四年	205.00	150.64	30,881.20
第五年	215.25	451.92	97,275.78
第六年			
第七年			
第八年			
合计			128,156.98

3.项目运营成本分析

该项目成本主要支出有项目开发成本、土地出让税费及基金等

A、本项目开发成本包括拆迁补偿费、建设投资费、利息。经计算本项目开发成本 9,364.26 万元。

B、土地出让税费及基金

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基金管理试行的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。

③农业土地开发资金：土地出让面积×15 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收

标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。根据财综〔2004〕49 号，沈丘县土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为 15 元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%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×64 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），沈丘土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 10 元/平方米。

⑥教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合治成本-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。

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）*10%

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

4.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	128,156.98	30,881.20	97,275.78
2	政策性基金及费用	32,651.89	7,331.61	25,320.28
2.1	土地出让基金及费用	13,398.18	3,233.74	10,164.44
2.1.1	其中：上解省财政费用（3%）	3,844.71	926.44	2,918.27
2.1.2	农业土地开发资金	180.77	45.19	135.58
2.1.3	国有土地收益基金	2,563.14	617.62	1,945.52
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	401.71	100.43	301.28
2.1.5	保障性安居工程资金	3,844.71	926.44	2,918.27
	土地出让业务费（2%）	2,563.14	617.62	1,945.52
	土地出让净收益	96,268.54	20,489.33	75,779.21
2.2	土地收益提取各类资金	19,253.71	4,097.87	15,155.84
2.2.1	其中：教育资金	9,626.85	2,048.93	7,577.92
2.2.2	农田水利建设资金	9,626.85	2,048.93	7,577.92
3	项目开发成本	9,364.26	3,928.93	5,435.33
3.1	土地综合整治成本	9,364.26	3,928.93	5,435.33

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年
3.1.1	腾出地块五通一平费用	3,012.80	753.2	2,259.60
3.1.2	拆迁补偿及奖励费用	6,351.46	3,175.73	3,175.73
	用于资金平衡土地相关收益	95,505.09	23,549.59	71,955.50

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		1,314.00	1,314.00	
第 4 年		2,340.00	2,340.00	23,549.59
第 5 年	11,000.00	2,340.00	13,340.00	71,955.50
第 6 年	7,000.00	1,845.00	8,845.00	
第 7 年	11,200.00	1,530.00	12,730.00	
第 8 年	22,800.00	1,026.00	23,826.00	
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	95,505.09
本息覆盖倍数	1.50			

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 95,505.09 万元，应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格按照项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。