

2019年河北省政府棚改专项债券（一期） —2019年河北省政府专项债券（四期） 信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况

在国务院批准的发债规模限额内，2019年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019年河北省政府专项债券（四期）发行总金额65.54亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券。债券发行期限为15年期，债券利息按半年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

表1 拟发行的2019年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019年河北省政府专项债券（四期）概况

债券名称	发行规模	债券期限	债券利率	付息方式
2019年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019年河北省政府专项债券（四期）	人民币 65.54亿 元	15年	固定利率	半年付息 一次

（二）发行方式

2019年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019年河北省政

府专项债券（四期）通过招标方式发行。河北省财政厅于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与机构为 2018-2020 年河北省政府债券招标发行承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年河北省政府债券招标发行规则》、《2018 年河北省政府债券招标发行兑付办法》、《关于发行 2019 年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019 年河北省政府专项债券（四期）有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明

按财政部要求，专项债券资金纳入政府性基金预算管理。主要用于河北省所辖保定市、沧州市、承德市、邯郸市、衡水市、秦皇岛市、石家庄市、唐山市、邢台市 9 个设区市的棚户区改造项目（详见附件）。本次专项债券偿债来源全部为项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

二、信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2019 年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019 年河北省政府专项债券（四期）信用级别为 AAA 级。在 2019 年河北省政府棚改专项债券（一期）—2019 年河北省政府专项债券（四期）存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将每年开展一次跟踪评级。

三、河北省中长期经济规划情况

依据《中共河北省委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》和《京津冀国民经济和社会发展第十三个五年

规划纲要》，河北省制定了《河北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

从面临的机遇来看，“十三五”时期是河北省重大战略机遇叠加期，特别是习近平总书记亲自谋划和推动的京津冀协同发展，第一次把河北全域纳入国家战略，为我们提供了难得的历史机遇。中央关于京津冀协同发展的战略部署，使京津冀城市群成为带动全国发展的主要空间载体，吸引了全国乃至世界的目光，为河北省加快转型、加快发展注入了前所未有的动力和活力，为河北省扩大对外开放、聚集国内外先进要素搭建了更高更大的平台，为河北省闯过改革深水区、解决深层次矛盾问题提供了强有力的政策支持，必将在缩小河北省与京津发展落差、优化经济结构、改善生态环境、改变城乡面貌、提升人民生活水平等方面，带来全方位历史性的变化，使我们有信心有条件扭转东部区位、中部水平的发展状态，实现跨越赶超。

“十三五”时期，河北省努力实现以下目标：在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，经济保持中高速，增长速度高于全国平均水平；发展迈入中高端，质量效益提升幅度高于周边地区；环境治理大见效，空气质量改善程度明显高于以往；生产总值比 2010 年翻一番以上，城乡居民人均可支配收入比 2010 年翻一番以上；到 2020 年如期全面建成小康社会。

《河北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具

体内容见附件，各项规划和区域发展规划的内容参见河北省人民政府网和河北省发展和改革委员会网站。

四、河北省财政收支状况

（一）一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2017年，全省一般公共预算收入 3233.8 亿元，转移性收入 2893.9 亿元，自行发行地方政府一般债券收入 722.91 亿元，其中新增债券 161.9 亿元；省本级一般公共预算收入 769.3 亿元，转移性收入 2953.9 亿元，自行发行地方政府一般债券收入 188.2 亿元，其中新增债券 124.2 亿元。

2018年，全省一般公共预算收入预算安排 3460.0 亿元，转移性收入预算安排 2345.2 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 743.0 亿元，转移性收入预算安排 2395.2 亿元。

2019年，全省一般公共预算收入预算安排 3725 亿元，转移性收入预算安排 2499.2 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 782 亿元，转移性收入预算安排 2549.4 亿元。

（二）一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2017年，全省一般公共预算支出 6639.2 亿元，转移性支出 70.7 亿元，地方政府一般债券还本支出 105 亿元；省本级一般公共预算支出 1036.2 亿元，转移性支出 2724.3 亿元，地方政府一般债券还本支出 46 亿元。

2018年，全省一般公共预算支出预算安排6241.9亿元，转移性支出预算安排62.1亿元；省本级一般公共预算支出预算安排1250.8亿元，转移性支出预算安排1991.2亿元。

2019年，全省一般公共预算支出预算安排7108.3亿元，转移性支出预算安排76.2亿元；省本级一般公共预算支出预算安排1323.7亿元，转移性支出预算安排2144.8亿元。

(三) 政府性基金预算收支

2017年，全省政府性基金收入2418.6亿元，政府性基金支出2498.3亿元；省本级政府性基金收入207.0亿元，政府性基金支出169.3亿元。

2018年，全省政府性基金收入预算安排2462.2亿元，政府性基金支出预算安排2290.3亿元；省本级政府性基金收入预算安排188.2亿元，政府性基金支出预算安排189.4亿元。

2019年，全省政府性基金收入预算安排2992.3亿元，政府性基金支出预算安排3154.6亿元；省本级政府性基金收入预算安排214.1亿元，政府性基金支出预算安排245.8亿元。

(四) 本批专项债券对应的政府性基金预算收支

2017年，全省国有土地使用权出让收入1929.9亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出2088.6亿元；省本级国有土地使用权出让收入6.5亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出4亿元。

2018年，全省国有土地使用权出让收入预算安排2023.7亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算安排1810.6亿元；省本级国有土地使用权出让收入预算安排4亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算安排4亿元。

2019年，全省国有土地使用权出让收入预算安排2350亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算2385.9亿元；省本级国有土地使用权出让收入预算安排5亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算5亿元。

（五）国有资本经营预算收支

2017年，全省国有资本经营收入13.3亿元，国有资本经营支出21.1亿元；省本级国有资本经营收入5.1亿元，国有资本经营支出21.1亿元。

2018年，全省国有资本经营收入预算安排8.7亿元，国有资本经营支出预算安排11.1亿元；省本级国有资本经营收入预算安排5.1亿元，国有资本经营支出预算安排7.8亿元。

2019年，全省国有资本经营收入预算安排10.2亿元，国有资本经营支出预算安排6.8亿元；省本级国有资本经营收入预算安排5.6亿元，国有资本经营支出预算安排3亿元。

五、河北省政府债务状况

（一）全省政府债务情况

2018年末，河北省政府债务限额为8521亿元。其中，一般债务限额5455.6亿元，专项债务限额3065.4亿元。2018年新增政府债务限额1319亿元。2019年财政部提前下达河北省新增政府债务限额844亿元。

截至2018年12月底，全省政府债务余额7278.26亿元（其中：一般债务4564.17亿元，专项债务2714.09亿元），控制在财政部批准的限额之内。总体看，全省政府债务风险可控。

分级次看，省本级714.92亿元，占全省的9.8%；市本级（不含市辖区）合计3123.69亿元，占42.9%；县（市、区）合计3439.65亿元，占47.3%。

分债权类型看，政府债券7112.87亿元，占全省政府债务余额的97.7%；非政府债券形式存量政府债务165.39亿元，占2.3%。非政府债券形式存量政府债余额构成为：银行贷款4.68亿元，占非债券形式政府债务的2.8%；非银行金融机构融资0.15元，占0.1%；BT、拖欠工程款等应付款61.84亿元，占37.4%；其他98.72亿元，占59.7%，包括专项借款、企业（不含融资平台公司）借款、个人借款等。

分资金投向看，市政建设2015.59亿元，占27.7%；交通基础设施（公路、铁路、机场等）978.74亿元，占13.4%；保障性住房671.58亿元，占9.2%；土地储备518.54亿元，7.1%；生态建设和环境保护227.28亿元，占3.1%；教育、科学、文化419.19

亿元，占 5.8%；医疗卫生和社会保障 107.18 亿元，占 1.5%；农林水及粮油储备 291.61 亿元，占 4%；非资本性支出 733.46 亿元，占 10.1%；其他 1202.62 亿元，占 16.5%；未支出 112.47 亿元，占 16.5%。

分债务期限情况看，7112.87 亿元政府债券中，3 年期债券 1188.05 亿元，占 16.7%，5 年期债券 2623.35 亿元，占 36.9%，7 年期债券 1898.45 亿元，占 26.7%，10 年期债券 1283.02 亿元，占 18.0%，20 年期债券 100 亿元，占 1.4%，30 年期债券 20 亿元，占 0.3%。

（二）加强债务管理、防范债务风险的政策措施

河北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

一是加强政府债务政策制度建设。全省印发了《河北省政府性债务风险应急处置预案》（冀政办字〔2017〕27 号），明确了全省政府性债务风险事件处置的组织体系、预警预防、处置措施等；印发《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》（冀政债办〔2017〕8 号），加强省本级政府性债务风险防控；印发《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》（冀政债办〔2017〕4 号），推动全省非政府债券形式存量政府债务化解；印发《省对市、县政府债务管理工作绩效评价办法（试行）》（冀财债〔2018〕72 号），对市县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核，突出

绩效导向，防控债务风险。

二是实行政府债务限额管理。认真落实政府债务限额管理规定，及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市县。要求市县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案并由省政府代为举借。2018年制定《新增政府债务限额分配管理办法》，科学分配新增政府债务限额。

三是落实政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理、归并和整合的力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

四是有效防范化解债务风险。根据财政部通报地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。2018年，督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐性债务统计监测和政府性债务投资项

目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。



2019年定州市众春园周边区片棚户区改造募投项目情况

一、募集资金规模

2019年定州市众春园周边区片棚户区改造项目募集资金规模2亿元，全部用于定州市众春园周边区片棚户区改造项目。

二、募投项目情况

(一) 区域情况

定州市是河北省下辖县级市，位于京津冀经济区，是京津冀经济区重要节点城市，国家新型城镇化综合试点地区，河北省十二五规划重点培育的现代化中等城市，河北省十大历史文化名城之一。近几年，定州市经济发展较快，城市规模不断扩大，定州市已经做好了整体城市规划。定州走新型城镇化道路，应该坚持以人为本，以新型工业化动力，以统筹兼顾为原则，推动城市现代化、城镇集群化、城市生态化、农村城镇化，全面提升城镇化质量和水平，走科学发展、集约高效、功能完善、环境友好、社会和谐、个性鲜明、城乡一体、城市和城镇协调发展的城镇化建设路子。2017-2018年地方收入规模分别为：64.2亿元、79.67亿元，其中一般公共预算收入分别为：20亿元、22亿元，土地出让收入分别为：5.1亿元，16.2亿元。

定州市 2016—2018 年政府性基金决算数据

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年
政府性基金收入	120400	62982	186237
其中：国有土地出让收入	109760	50934	162465
政府性基金支出	122401	103975	246279
其中：国有土地出让支出	110072	95889	226761

定州市 2016-2018 年土地市场情况

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
土地出让总面积(万亩)	0.28	0.15	0.09	0.23
其中：工业用地出让面积(万亩)	0.12	0.03	0.03	0.1
商住用地出让面积(万亩)	0.14	0.1	0.04	0.13
土地出让总价(亿元)	14.18	10.98	5.09	22
其中：工业用地出让总价(亿元)	1.35	0.42	0.49	1.8
商住用地出让总价(亿元)	12.83	10.56	4.6	20.2
土地出让均价(万元/亩)	57.36	85.26	86.2	95.7
其中：工业用地出让单价(万元/亩)	11.25	12.72	16.3	17.69
商住用地出让单价(万元/亩)	91.94	103.08	121.16	156

(二) 项目情况

此次募集资金计划全部用于定州市众春园周边区片棚户区改造项目。

该项目主管部门为定州市车站综合管理局，计划总投资80330万元，2019年投资38600万元，2020年投资21930万元，2021年投资19800万元。本项目涉及改造范围约490亩，共分为两个部分：

(1) 众春园所在范围：北至兴定东路，南至大酒店、紫香园项目及东方名邸，东至107国道，西至自来佛街。

(2) 自来佛街南延部分，东至阳光尚都小区，西至尧方头空地，南至107国道，北至自来佛南街所涉及的房屋。

本项目为棚户区改造项目共涉及拆迁户约300户，拆迁占地约120亩，拆迁建筑面积约80000平方米。根据拆迁补偿方案，全部采用实物安置方式，安置区占地约72亩，占地面积约48000平方米，需建设回迁安置用房约120000平方米。

(三) 资金平衡

本项目计划总投资80330万元，使用自有资金60330万元，拟使用债券融资20000万元。

定州市众春园周边区片棚户区改造项目计划融资2亿元，假设融资利率为4%，期限为15年，每半年支付一次利息，第十五年偿还本金，还本付息情况如下：

定州市众春园周边区片棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	当年还本 付息合计
第一年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第二年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第三年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第四年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第五年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第六年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第七年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第八年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800

第九年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第十年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第十一年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第十二年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第十三年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第十四年	20000.00		20000.00	4%	800.00	800
第十五年	20000.00	20000.00		4%	800.00	20800
合计		20000.00			12000.00	32000.00

该项目共整理土地490亩，可出让土地约490亩（含回迁安置占地）。每亩土地出让价243万，于2021年12月底前出让完毕，不考虑增值因素，可收入119070万元，考虑按政策计提的八项基金32379.03万元，土地纯收益为86690.97万元，能够满足项目融资平衡的需要，不存在潜在风险。

综上所述，定州市众春园周边区片棚户区改造项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.7倍，项目收益可以覆盖融资成本。

2019年河北省沧州市市本级棚户区改造专项债券募投项目情况

一、募集资金规模

2019年河北省沧州市市本级棚户区改造专项债券项目募集资金规模为4.85亿元，其中，沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目1.15亿元，沧州市长芦世纪城（安置区）项目3.20亿元，沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目0.50亿元。本期债券期限为15年期，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

二、区域情况

沧州市地处河北省东南部、河北平原东部的黑龙港流域，沧州市中心北距天津市120千米、北京市240千米，西南距省会石家庄220千米，是首都北京和天津市的南大门。京杭大运河纵穿全境。京沪铁路、京九铁路、朔黄铁路、邯黄铁路、京沪高速铁路贯穿辖区。2011年6月，京沪高铁通车运营，进一步放大了沧州的综合交通优势，拉近了沧州与京津沪等一线城市的距离。境内有104、106、307等国家公路干线和京沪、京台、石黄、津汕、保沧、沿海、大广7条高速公路通过。高速公路总里程581千米，密度4.3千米/百平方千米，是全国铁路、公路网最为密集的地区之一，也是河北省“东出西联”的桥头堡。2002年，随着黄骅港的建成运营，结束了沧州有海无港的历史，黄骅港成为中国第二大煤炭输出港。2010年8月，黄骅综合大港建成开航，使黄骅港

由单一煤炭输出港转变为多功能、现代化、综合性国际港口。随着京津冀协同发展、环渤海地区合作发展等重大战略机遇叠加，沧州市沿海、区位、交通、产业等综合优势凸显，经济持续健康快速发展，在河北的战略地位显著提升，逐步成为环渤海地区重要的沿海开放城市。

2015-2017年，沧州市分别实现一般公共预算收入210.9亿元、220.4亿元和239.5亿元，政府性基金收入分别为92.4亿元、105.8亿元和237.2亿元。受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

2015年至2017年沧州市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	3240.6	3533.4	3816.9
一般公共预算收入	210.9	220.4	239.5
政府性基金收入	92.4	105.8	237.2
其中：国有土地出让收入	74.8	88.2	204.1
政府性基金支出	105.8	114.8	181.5
其中：国有土地出让支出	74.6	88.2	151.7

三、项目情况

此次募集资金计划用于沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目、沧州市长芦世纪城（安置区）项目及沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目，此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
----	------	-------	-------------	------------	--------------

1	沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目	81,000.00	0	37,000.00	11,500.00
2	沧州市长芦世纪城（安置区）项目	49,580.00	0.00	32,000.00	32,000.00
3	沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目	30,025.00	0.00	8,580.00	5,000.00
	合计	160,605.00	0.00	77,580.00	48,500.00

（一）项目情况介绍

1、沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目

沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目估算总投资81000.00万元，其中：建筑工程费68354.40万元，其它费用5282.00万元，工程预备费7363.60万元。项目位于沧州市规划路南侧、熙平路北侧、开元大道与永安大道之间。该项目涉及拆迁总户数1218套，项目总占地面积101071.89平方米，总建筑面积346512.78平方米。地上建筑面积252701.82平方米，其中住宅建筑面积224683.71平方米，商业建筑面积25320.21平方米，配套公建面积2697.9平方米，地下建筑面积93810.96平方米。

2、沧州市长芦世纪城（安置区）项目

沧州市长芦世纪城（安置区）项目估算总投资49580万元。项目位于沧州市长芦大道东侧、永乐大道西侧、解放路北侧。项目拆迁建筑面积3万平方米，项目总占地44420.39平方米（合66.63亩），总建筑面积160120.0平方米。地上建筑面积110188.0平方米，其中住宅建设面积103693.0平方米，配套公建建筑面积4603.0平方米，幼儿园建筑面积

1892.0 平方米；地下建筑面积 49932.0 平方米（含人防）。

3、沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目

沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目估算总投资 30025 万元，其中：拆迁安置补偿费 26602.74 万元，预备费 2128.66 万元，建设期利息 1293.6 万元。项目位于中捷产业园区，四至范围为：农管一分厂区域和东至利民路、南至捷克路、西至捷港大街、北至黄赵公路区域。沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目涉及拆迁捷产业园区农管一分区和中捷产业园区城区两个片区，占地面积 6.523 万平方米。本次拆迁建筑面积 3.89 万平方米，总户数 350 套。

2019 年河北省沧州市市本级棚户区改造专项债券项目概况

序号	项目名称	四至范围	投资计划	项目主管部门
1	沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目	沧州市规划路南侧、熙平路北侧、开元大道与永安大道之间	项目总投资 81000 万元，按项目进度支付	沧州市住房和城乡建设局
2	沧州市长芦世纪城（安置区）项目	沧州市长芦大道东侧、永乐大道西侧、解放路北侧	项目总投资 49580 万元，按项目进度支付	
3	沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目	农管一分厂区域和东至利民路、南至捷克路、西至捷港大街、北至黄赵公路区域	项目总投资 30025 万元，按项目进度支付	

(二) 项目融资计划

1、沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目总投资 81,000.00 万元，已完成投资 44,000.00 万元，其中财政资金投入 24,000.00 万元，银行贷款 20,000.00 万元；拟使用棚改专项债券资金 37,000.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 11,500.00 万元。

2、沧州市长芦世纪城（安置区）项目总投资 49,580.00 万元，已完成投资 17,580.00 万元；拟使用棚改专项债券资金 32,000.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 32,000.00 万元。

3、沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目总投资 30,025.00 万元，项目已投资 21,048.00 万元，全部为财政资金投入；拟使用棚改专项债券资金 8,580.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 5,000.00 万元，缺口资金 397.00 万元由财政资金统筹解决。

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省沧州市市本级棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和沧州市土地市场

出让情况，预计可实现土地出让收入359,728.91万元，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计242,392.99万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为3.01，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

(1) 棚改专项债融资成本

沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目计划使用棚改专项债资金共计37,000.00万元（其中本期债券发行规模11,500.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，第15年偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目	2019		11,500.00		11,500.00		
	2020	11,500.00	25,500.00		37,000.00	460.00	460.00
	2021	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2022	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2023	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2024	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2025	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2026	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2027	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2028	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2029	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2030	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2031	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2032	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00

	2033	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
	2034	37,000.00		11,500.00	25,500.00	1,480.00	12,980.00
	2035	25,500.00		25,500.00		1,020.00	26,520.00
	合计			37,000.00		22,200.00	59,200.00

(2) 其他融资成本

沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目已申请20,000.00万元银行贷款，贷款期限为1年期，利率为6.8875%，融资成本为21,377.50万元。综上所述，沧州市世纪家园一期（棚户区）改造项目总融资成本为80,577.50万元。

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益242,392.99万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为3.01，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	沧州市世纪家园一期 (棚户区)改造项目	合计(万元)
一	土地出让收入	万元	359,728.91	359,728.91
二	八项政策提留		117,335.92	117,335.92
1	国有土地收益基金	万元	17,986.45	17,986.45
2	城镇廉租住房保障资金	万元	17,986.45	17,986.45
3	铁路建设资金	万元	10,791.87	10,791.87
4	农田水利建设资金	万元	31,648.11	31,648.11
5	教育资金	万元	31,648.11	31,648.11
6	用于农业开发的土地出让	万元	80.35	80.35

序号	项目	单位	沧州市世纪家园一期 (棚户区)改造项目	合计(万元)
7	土地出让业务费	万元	7,194.58	7,194.58
8	新增建设用地有偿使用费	万元	0.00	0.00
三	土地出让收益		242,392.99	242,392.99

(二) 沧州市长芦世纪城(安置区)项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所出具的《2019年河北省沧州市市本级棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》:

假设沧州市长芦世纪城(安置区)项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易,全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和沧州市土地市场出让情况,预计可实现土地出让收入287,599.47万元,扣除四项基本政策费用和政策性基金后,可用于偿还项目融资本息的收益共计193,749.62万元,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为3.78,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

2、项目融资成本

沧州市长芦世纪城(安置区)项目计划使用棚改专项债资金共计32,000.00万元(其中本期债券发行规模32,000.00万元)。假设棚改专项债期限十五年,融资利率4.00%,每半年支付一次利息,第十五期期末偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下:

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
沧州市 长芦世 纪城 (安置 区)项 目	2019		32,000.00		32,000.00		
	2020	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2021	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2022	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2023	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2024	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2025	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2026	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2027	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2028	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2029	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2030	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2031	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2032	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2033	32,000.00			32,000.00	1,280.00	1,280.00
	2034	32,000.00			32,000.00	640.00	33,280.00
	合计			32,000.00		19,200.00	51,200.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益193,749.62万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为3.78，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	沧州市长芦世纪城(安置区)项目	合计(万元)
一	土地出让收入	万元	287,599.47	287,599.47
二	八项政策提留		93,849.85	93,849.85
1	国有土地收益基金	万元	14,379.97	14,379.97

序号	项目	单位	沧州市长芦世纪城(安置区)项目	合计(万元)
2	城镇廉租住房保障资金	万元	14,379.97	14,379.97
3	铁路建设资金	万元	8,627.98	8,627.98
4	农田水利建设资金	万元	25,297.20	25,297.20
5	教育资金	万元	25,297.20	25,297.20
6	用于农业开发的土地出让	万元	115.54	115.54
7	土地出让业务费	万元	5,751.99	5,751.99
8	新增建设用地有偿使用费	万元	-	-
三	土地出让收益		193,749.62	193,749.62

(三) 沧州市中捷产业园区保障性安居工程(垦区危房改造)项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所出具的《2019年河北省沧州市市本级棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》:

假设沧州市中捷产业园区保障性安居工程(垦区危房改造)项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易,全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和沧州市土地市场出让情况,预计可实现土地出让收入35,779.20万元,扣除四项基本政策费用和政策性基金后,可用于偿还项目融资本息的收益共计24,073.85万元,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.75,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

2、项目融资成本

(1) 棚改专项债融资成本

沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目计划使用棚改专项债资金共计8,580.00万元（其中本期债券发行规模5,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，第十五期期末偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
沧州市 中捷产 业园区 保障性 安居工 程（垦 区危房 改造） 项目	2019		5,000.00		5,000.00		
	2020	5,000.00	3,580.00		8,580.00	200.00	200.00
	2021	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2022	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2023	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2024	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2025	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2026	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2027	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2028	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2029	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2030	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2031	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2032	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
	2033	8,580.00			8,580.00	343.20	343.20
2034	8,580.00			5,000.00	343.20	5,343.20	
2035	3,580.00			3,580.00	143.20	3,723.20	
合计				8,580.00		5,148.00	13,728.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关

腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益24,073.85万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.75，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	沧州市中捷产业园区保障性安居工程（垦区危房改造）项目	合计（万元）
一	土地出让收入	万元	35,779.20	35,779.20
二	八项政策提留		11,705.35	11,705.35
1	国有土地收益基金	万元	1,788.96	1,788.96
2	城镇廉租住房保障资金	万元	1,788.96	1,788.96
3	铁路建设资金	万元	1,073.38	1,073.38
4	农田水利建设资金	万元	3,143.40	3,143.40
5	教育资金	万元	3,143.40	3,143.40
6	用于农业开发的土地出让	万元	51.67	51.67
7	土地出让业务费	万元	715.58	715.58
8	新增建设用地有偿使用费	万元	-	-
三	土地出让收益		24,073.85	24,073.85

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019 年河北省沧州市吴桥县棚户区改造 专项债券（一期）募投项目情况

一、债券情况

2019 年河北省吴桥县棚户区改造项目专项债券发行总额为 1.8 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。期限为 15 年期。全部用于沧州市吴桥县棚户区改造项目。

二、项目情况

项目建设地址位于吴桥县太行道南首两侧。拟选场址环境优美、安静、空气新鲜、周围市政设施齐全，交通便利，地势基本平坦。从地质条件、气象条件、交通运输条件、水电供应条件、环境保护条件、施工条件等各个方面分析，均能满足项目建设需求。吴桥县位于东经 $116^{\circ} 19'$ — $116^{\circ} 24'$ ，北纬 $37^{\circ} 29'$ — $37^{\circ} 47'$ 之间。县城所在地桑园镇。位于东经 $116^{\circ} 22'$ ，北纬 $37^{\circ} 37'$ 。吴桥县地处沧州地区南端。东与山东省宁津县、陵县毗连；南与山东省德州市为邻；西隔南运河与景县相望；北与东光县接壤。吴桥隶属河北省沧州市，土壤为粘性沙壤土，气候属温带半湿润大陆性季风气候，年均气温 12.1°C ，年均降水量 618mm，年无霜期 180 天，地热资源非常丰富。年平均降雨量: 505.5mm, 年平均气温: 12.1°C ，年气压平均值: $1013.3 \times 102\text{Pa}$ ，全年无霜期最长:189d，全年平均日照:2787h。

交通：吴桥县位于河北省东南部，地处北京、天津、石

家庄、济南四大城市、一大港口（黄骅港）的中心地带，京沪铁路、京沪高速公路、104 国道、京杭大运河穿境而过，距济南飞机场仅 150 公里，距黄骅港 135 公里，距北京 300 公里，是连接北京、上海的交通要道。

通讯：本项目电话通讯系统采用固定和移动通讯，联络快捷方便，能够满足项目建设需要。

供电：本项目供电由吴桥县供电公司供给，由项目区附近就近接入，能够满足项目用电需要。

供水：日用水就近接自附近现有供水管网，供水管网压力为0.25MPa，供水管网管径为200mm，满足项目用水需求。

综上所述，该项目所选场址位置优越，基本建设条件良好，能满足项目各建筑功能要求。

吴桥县 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	75	77.2	78.1
一般预算收入	2.87	3.15	3.68
政府性基金收入	2.25	3.72	6.04
其中：国有土地出让收入	2.07	3.25	5.56
政府性基金支出	1.97	2.97	3.82
其中：国有土地出让支出	1.43	2.69	3.29

2.项目情况。随着吴桥县的不断扩大，基础设施的建设及其它配套服务的加强，项目增值潜力巨大，市场前景广阔。

项目的建设为改善居民生活条件，美化当地的市容市貌，提高城市整体形象，使区域的经济发展得到提高，人们生活水平上升，城市建设加快前进步伐。还将进一步集约、节约利用城市土地资源，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。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。目前上述土地储备项目已经通过河北来仪（沧州）律师事务所合法性审核。

吴桥县棚改募投项目概况

地块	四至范围	吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目概况	投资计划	项目实施方
2019年吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项	吴桥县太行道南首东西两侧、职中旧址东侧	拟征收土地位于吴桥县太行道南首东西两侧、职中旧址东侧，总征地面积 275 亩。收储后可作为商住用地出售。项目完成后改善居民生活条件，美化当地的市容市貌，提高城市整体形象，使区域的经济发展得到提高，人们生活水平上升，城市建设加快前进步伐。还将进一步集约、节约利用城市土地资源，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入	2019 年计划投资 2.4 亿元	河北沧州市吴桥县住房和城乡建设局

3.资金平衡。此次棚改项目对应的 1 宗地块计划收储土地面积合计 344.50 亩，总投资合计 3.2 亿元，其中自有资金 1 亿元，项目融资 1.8 亿元(2020 年计划增发融资 0.4 万元)。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，该项目总投 3.2 亿元，预计土地出让净收入 4.92 亿元，此次融资 1.8 亿元，假定利率 4.0%，预计到期本息 2.88 亿元。该项目总融资成本约为 2.88 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.71。

项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

吴桥县棚改项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				预计 2019 项目融资到期本息
			小计	自有资金	2019 年项目融资	2020 年项目融资	
2019 年吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项	2024 年	32000	32000	10000	18000	4000	28800

吴桥县棚改项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	2019		18000		18000	360	360
	2020	18000			18000	720	720.00
	2021	18000			18000	720	720.00
	2022	18000			18000	720	720.00
	2023	18000			18000	720	720.00
	2024	18000			18000	720	720.00
	2025	18000			18000	720	720.00
	2026	18000			18000	720	720.00
	2027	18000			18000	720	720.00
	2028	18000			18000	720	720.00
	2029	18000			18000	720	720.00
	2030	18000			18000	720	720.00
2031	18000			18000	720	720.00	

	2032	18000			18000	720	720.00
	2033	18000			18000	720	720.00
	2034	18000		18000		360	18360.00
	合计		18000	18000		10800.00	28800.00

吴桥县棚改募投项目平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让净收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2019年吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	344.5	住宅	32000	51,068.16	18000	28800	1.77
合计	344.5	--	32000	51,068.16	18000	28800	1.77

综上所述，吴桥县棚改项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.77，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 吴桥县棚改项目融资平衡情况已经沧州鑫源会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

2019年河北省承德市棚户区改造专项债券 募投项目情况

一、募集资金规模

2019年河北省承德市棚户区改造专项债券项目募集资金规模为6.76亿元，其中，承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期0.50亿元，承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目3.86亿元，隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造1.20亿元，围场满族蒙古族自治县城中村改造项目1.20亿元。

二、区域情况

承德市，地处河北省东北，西南与南分别临近北京与天津，背靠蒙辽，省内与秦皇岛、唐山两个沿海城市以及张家口市相邻，是国家甲类开放城市。承德是首批国家历史文化名城，民国和解放初期为原热河省省会。位于承德市的避暑山庄及其周围寺庙是中国十大风景名胜、旅游胜地四十佳、国家重点风景名胜区，1994年被联合国教科文组织批准为世界文化遗产，同时避暑山庄及其周围寺庙也是国家首批世界文化遗产。承德还是中国普通话标准音采集地，中国摄影之乡、中国剪纸之乡。2012年，承德市被评为中国“十大特色休闲城市”。2016年，承德市被国家旅游局评为第二批国家全域旅游示范区。2017年，承德市入选国家森林城市。

承德文化古物荟萃，特别是避暑山庄，集中华园林艺术、古代建筑艺术和佛教文化之大成，融合中原文化、满蒙文化

与草原文化于一体，形成了博大精深、独具特色的“大避暑山庄文化”，铸就了怀柔四海的深刻治世思想，成就了“一座山庄，半部清史”的传奇。

未来的承德，将与京津“同城化、一体化、差异化”发展，将成为环渤海经济圈的一颗耀眼新星。当前，承德正在以独有的区位优势、资源优势、生态优势、文化优势，努力打造国际休闲旅游基地、国家钒钛资源利用产业基地、首都绿色有机农产品生产加工基地和京北清洁能源基地。在城市建设上，进一步确立了历史文化名城、山水园林城市、国际旅游城市和连接京、津、冀、辽、蒙区域中心城市的发展定位，中心城市规划控制面积达到 1250 平方公里，建设用地面积扩大到 120 平方公里，到 2020 年，中心城区人口规模 80 万人，城市建设用地面积 84 平方公里。特别是随着北京至承德城际铁路（京沈客运专线）、旅游支线机场、“一环八射”高速公路等一批重大基础设施的加快实施，承德将进入北京 1 小时、天津和港口 2 小时交通圈，成为密联京津、辟通港口、承北接南的咽喉要地和交通枢纽。

2015-2017 年，承德市分别实现一般公共预算收入 97.3 亿元、82.1 亿元和 89.2 亿元，政府性基金收入分别为 44.2 亿元、33.6 亿元和 64.7 亿元，受土地出让收入增长带动，承德市 2017 年政府性基金收入同比大幅上升。

2015 年至 2017 年承德市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值	1358.7	1438.6	1618.6
一般公共预算收入	97.3	82.1	89.2
政府性基金收入	44.2	33.6	64.7
其中：国有土地出让收入	36.7	30.1	57.4
政府性基金支出	44.4	47.5	96.5
其中：国有土地出让支出	35.3	41.8	86.8

三、项目情况

此次募集资金计划用于承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期、承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目、隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造、围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目，此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	子项目	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
1	承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期	-	12,000.00	0.00	9,600.00	5,000.00
2	承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目	-	192,062.19	0.00	38,600.00	38,600.00
3	隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造	-	17,923.68	0.00	12,000.00	12,000.00
4	围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目	水务局棚改片区	34,060.08	0.00	25,000.00	4,880.00
		木兰时代城片区		0.00		5,666.00
		塞北街		0.00		1,454.00
	合计		256,045.95	0.00	78,800.00	67,600.00

（一）项目情况介绍

1、承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期

承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期估算总投资 12,000.00 万元。项目位于承德市双滦区双塔山镇下店子村。项目涉及拆迁户共计 57 户，主要建设内容为建设 3 栋住宅楼及配套公建、地下室、地下车库等，建设用地面积为 12500 平方米，总建筑面积为 20000 平方米，约 192 套。该项目完工后，预计将有 147 亩地出让用于出让。

2、承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目

承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目估算总投资 192,062.19 万元，其中：工程费用 102,296.13 万元（含回迁安置房土建工程及棚改项目市政基础设施配套工程），工程建设其他费用 84,452.90 万元（含征地拆迁补偿费用），预备费用 5,313.16 万元。项目位于承德市高新区崔梨沟村，水泉沟东侧，郭营子村南侧，G101 西侧，李家沟北侧。项目拆迁总占地面积 1200 亩。安置区在原拆迁地（坡下区）建设，占地面积约为 155 亩。征收涉及崔梨沟村，共计 517 户，总人口 2181 人，征地面积 1200 亩，征拆建筑面积约为 83200 平方米。

3、隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造

隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造估算总投

资 17,923.68 万元，其中：工程建设投资 17,266.59 万元（含回迁安置费用），其他费用 657.09 万元。项目位于位于荣顺村，东起荣顺街道路东侧 25 米处，西至景怡、景泰、西环城大街，南起振兴路，北至兴州路。该项目涉及拆迁棚户区分总占地面积 45373 平方米，其中集体土地 11343 平方米，国有土地 34030 平方米。拆迁总建筑面积 23757 平方米，其中拆迁住宅建筑面积 17467 平方米，拆迁非住宅建筑面积 6290 平方米。涉及拆迁居民 228 户，涉及拆迁总人数 798 人，其中大部分为集体组居民。

4、围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目

围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目估算总投资 34,060.08 万元，其中：政府采取向社会公开招标方式采购城中村改造安置房总投资 22,154.72 万元，修建城中村改造道路 4 条，总投资 3,362.04 万元，其它费用 4,500.82 万元，建设期利息 4,042.50 万元。项目拆迁含河北省承德市围场县围场镇内旧城区的 3 个地块。其中原水务局地块位于围场县围场镇木兰南路以东，规划道路以西，居民区以南、以北地块；木兰时代城一期地块于围场县围场镇前进村一组、二组及其周边地块，四至为木兰路以东、滨河西路对西、规划 1 支路以南，规划 3 支路以北地块；塞北街围场县怡湖湾小区位于围场县围场镇凤凰路以西、滨河路以东、围场县医院以南、规划塞罕北路以北地块。项目共三个片区，其中：2017 年水务局棚改片区，拆迁总户数 128 户；2018 年木兰时代城片区

和塞北街 2 个片区拆迁户总计 241 户（木兰时代城片区 221 户，塞北街 20 户）。

2019 年河北省承德市棚户区改造专项债券项目概况

序号	项目名称	四至范围	投资计划	项目主管部门
1	承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期	承德市双滦区双塔山镇下店子村	项目总投资 12,000.00 万元，按项目进度支付	承德市双滦区住房和城乡建设局
2	承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目	承德市高新区崔梨沟村水泉沟东侧，郭营子村南侧，G101 西侧，李家沟北侧	项目总投资 192,062.19 万元，按项目进度支付	承德高新技术产业开发区住房和城乡建设局
3	隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造	东起荣顺街道路东侧 25 米处，西至景怡、景泰、西环城大街，南起振兴路，北至兴州路	项目总投资 17,923.68 万元，按项目进度支付	隆化县住房和城乡建设局
4	围场满族蒙古族自治县城中村改造项目	<p>原水务局地块位于围场县围场镇木兰南路以东，规划道路以西，居民区以南、以北地块</p> <p>木兰时代城一期地块位于木兰路以东、滨河西路对西、规划 1 支路以南，规划 3 支路以北地块</p> <p>塞北街围场县怡湖湾小区位于围场县围场镇凤凰路以西、滨河路以东、围场县医院以南、规划塞罕北路以北地块</p>	项目总投资 34,060.08 万元，按项目进度支付	围场满族蒙古族自治县住房和城乡建设局

(二) 项目融资计划

1、承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期总投资 12,000.00 万元；拟使用棚改专项债券资金 9,600.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 5,000.00 万元。

2、承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目总投资 192,062.19 万元；拟使用棚改专项债券资金 38,600.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 38,600.00 万元。

3、隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造总投资 17,923.68 万元；拟使用棚改专项债券资金 12,000.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 12,000.00 万元。

4、围场满族蒙古族自治县城中村改造项目总投资 34,060.08 万元；拟使用棚改专项债券资金 25,000.00 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 12,000.00 万元。

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省承德市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出

让地块初步规划情况和承德市土地市场出让情况，预计可实现土地出让收入61,653.21万元，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计42,091.90万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为2.74，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期计划使用棚改专项债资金共计9,600.00万元（其中本期债券发行规模5,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年付息一次，到期偿还本金及当年利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
承德市 双滦区 王府世 家（下 店子村 小南 沟）棚 户区 （城中 村）改 造安置 项目二 期	2019		5,000.00		5,000.00		
	2020	5,000.00	4,600.00		9,600.00	200.00	200.00
	2021	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2022	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2023	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2024	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2025	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2026	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2027	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2028	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2029	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2030	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2031	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2032	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
	2033	9,600.00			9,600.00	384.00	384.00
2034	9,600.00		5,000.00	4,600.00	384.00	5,384.00	

	2035	4,600.00		4,600.00		184.00	4,784.00
	合计		9,600.00	9,600.00		5,760.00	15,360.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益42,091.90万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为2.74，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	承德市双滦区王府世家（下店子村小南沟）棚户区（城中村）改造安置项目二期	合计（万元）
一	土地出让收入	万元	61,653.21	61,653.21
二	八项政策提留		19,561.31	19,561.31
1	国有土地收益基金	万元	3,082.66	3,082.66
2	城镇廉租住房保障资金	万元	3,082.66	3,082.66
3	铁路建设资金	万元	1,849.60	1,849.60
4	农田水利建设资金	万元	5,117.69	5,117.69
5	教育资金	万元	5,117.69	5,117.69
6	用于农业开发的土地出让	万元	77.95	77.95
7	土地出让业务费	万元	1,233.06	1,233.06
8	新增建设用地有偿使用费	万元	0.00	0.00
三	土地出让收益		42,091.90	42,091.90

（二）承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分

所出具的《2019年河北省承德市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》:

假设承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和承德市土地市场出让情况，预计可实现土地出让收入901,937.41万元，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计624,353.09万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为10.11，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目计划使用棚改专项债资金共计38,600.00万元（其中本期债券发行规模38,600.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当期利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
承德高 新区崔 梨沟村 棚户区 改造项 目	2019		38,600.00		38,600.00		
	2020	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2021	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2022	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2023	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2024	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2025	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2026	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2027	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2028	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00

	2029	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2030	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2031	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2032	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2033	38,600.00			38,600.00	1,544.00	1,544.00
	2034	38,600.00		38,600.00	0.00	1,544.00	40,144.00
	合计		38,600.00	38,600.00		23,160.00	61,760.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益624,353.09万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为10.11，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	承德高新区崔梨沟村棚户区改造项目	合计（万元）
一	土地出让收入	万元	901,937.41	901,937.41
二	八项政策提留		277,584.32	277,584.32
1	国有土地收益基金	万元	45,096.87	45,096.87
2	城镇廉租住房保障资金	万元	45,096.87	45,096.87
3	铁路建设资金	万元	27,058.12	27,058.12
4	农田水利建设资金	万元	70,869.79	70,869.79
5	教育资金	万元	70,869.79	70,869.79
6	用于农业开发的土地出让	万元	554.13	554.13
7	土地出让业务费	万元	18,038.75	18,038.75
8	新增建设用地有偿使用费	万元	-	-
三	土地出让收益		624,353.09	624,353.09

（三）隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省承德市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和承德市土地市场出让情况，预计可实现土地出让收入29,580.05万元，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计25,106.96万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.31，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

（1）棚改专项债融资成本

隆化县阀门厂周边项目（城中村）棚户区改造计划使用棚改专项债资金共计12,000.00万元（其中本期债券发行规模12,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当期利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
隆化县 阀门厂 周边项 目（城 中村）	2019		12,000.00		12,000.00		
	2020	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2021	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2022	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00

棚户区改造	2023	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2024	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2025	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2026	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2027	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2028	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2029	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2030	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2031	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2032	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2033	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2034	12,000.00		12,000.00		480.00	12,480.00
	合计		12,000.00	12,000.00		7,200.00	19,200.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益25,106.96万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.31，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	隆化县阀门厂周边项目 (城中村)棚户区改造	合计(万元)
一	土地出让收入	万元	29,580.05	29,577.82
二	八项政策提留		4,473.09	4,512.79
1	国有土地收益基金	万元	1,479.00	1,478.89
2	城镇廉租住房保障资金	万元	1,479.00	1,478.89
3	铁路建设资金	万元	887.40	887.32
4	农田水利建设资金	万元	-	-
5	教育资金	万元	-	-
6	用于农业开发的土地出让	万元	36.09	76.12

序号	项目	单位	隆化县阀门厂周边项目 (城中村)棚户区改造	合计(万元)
7	土地出让业务费	万元	591.60	591.56
8	新增建设用地有偿使用费	万元	-	-
三	土地出让收益		25,106.96	25,065.03

(四) 围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所出具的《2019年河北省承德市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》:

假设围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易,全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和承德市土地市场出让情况,预计可实现土地出让收入78,553.52万元,扣除四项基本政策费用和政策性基金后,可用于偿还项目融资本息的收益共计57,090.21万元,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.43,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

2、项目融资成本

(1) 棚改专项债融资成本

围场满族蒙古族自治县城城中村改造项目计划使用棚改专项债资金共计25,000.00万元(其中本期债券发行规模12,000.0万元)。假设棚改专项债期限十五年,融资利率4.00%,每半年支付一次利息,到期偿还本金及当期利息。债券资金

还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
围场满 族蒙古 族自治 县城中 村改造 项目	2019		12,000.00		12,000.00		
	2020	12,000.00	13,000.00		25,000.00	480.00	480.00
	2021	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2022	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2023	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2024	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2025	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2026	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2027	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2028	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2029	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2030	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2031	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2032	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2033	25,000.00			25,000.00	1,000.00	1,000.00
	2034	25,000.00		12,000.00	13,000.00	1,000.0	13,000.00
2035	13,000.00		13,000.00	0.00	520.00	13,520.00	
合计			25,000.00	25,000.00		15,000.00	40,000.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第十五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益57,090.21万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.43，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	围场满族蒙古族自治县 城中村改造项目	合计（万元）
一	土地出让收入	万元	78,553.52	78,553.52

序号	项目	单位	围场满族蒙古族自治县 城中村改造项目	合计（万元）
二	八项政策提留		21,463.31	21,463.31
1	国有土地收益基金	万元	3,927.68	3,927.68
2	城镇廉租住房保障资金	万元	3,927.68	3,927.68
3	铁路建设资金	万元	2,356.61	2,356.61
4	农田水利建设资金	万元	4,786.51	4,786.51
5	教育资金	万元	4,786.51	4,786.51
6	用于农业开发的土地出让	万元	107.25	107.25
7	土地出让业务费	万元	1,571.07	1,571.07
8	新增建设用地有偿使用费	万元	-	-
三	土地出让收益		57,090.21	57,090.21

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没

能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019 年河北省邯郸市丛台区棚户区改造 专项债券项目募投情况

一、本期债券情况

本期专项债券发行规模为15000万元，募投项目为邯郸市丛台区棚户区改造项目，期限为15年，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

二、邯郸市丛台区募投项目情况

1、区域情况

丛台区隶属于河北省邯郸市，位于邯郸市城市北部偏东处，介于东经 114°27'—114°32'，北纬 36°21'—36°36'之间，始建于 1980 年，因“武灵丛台”坐落辖区而得名。丛台区北至永年区、南至邯山区、东至肥乡区、西至武安市和复兴区，总面积 401.67 平方公里。

丛台区因辖区内有古迹武灵丛台而得名，原为邯郸市市区的一部分，在区划调整时，与邯山区和复兴区同时建区。丛台区境内有丛台公园、战国赵王陵、紫山风景区等景点。2016 年，国务院批复，将原邯郸县尚璧镇、南吕固乡、兼庄乡、三陵乡划归邯郸市丛台区管辖。将原永年县南沿村镇、小西堡乡、姚寨乡划归邯郸市丛台区管辖。辖区面积 192.33 平方公里，托管面积 209.34 平方公里，总人口 70 万人。现辖 1 个镇、4 个乡、11 个街道，共有 73 个行政村，114 个社区居委会。总面积 141.97 平方千米。

2018 年实现地方生产总值 271 亿元，一般公共预算收入 21.89 亿元，社会消费品零售总额 178.39 亿元，全社会固定资产投资 229.43 亿元。

2016-2018 年，邯郸市丛台区分别实现一般公共预算收入 6.38 亿元、8.21 亿元和 21.89 亿元，政府性基金预算收入分别为 30.08 亿元、35.37 亿元和 35.37 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2016-2018 年，邯郸市丛台区土地市场发展稳健，商住用地出让均价分别为 277.9 万元/亩、299.6 万元/亩和 459 万元/亩。

邯郸市丛台区财政经济情况

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	235.95	260.31	271.43
GDP 同比增速（%）	6.20	7.50	4.50
第一产业增加值（亿元）	2.31	2.32	-6.52
第二产业增加值（亿元）	64.89	81.95	34.42
第三产业增加值（亿元）	168.75	176.04	105.63
人均地区生产总值（万元）	4.33	4.75	4.93
常住人口（万人）	54.59	54.96	55.70
全社会消费品零售总额（亿元）	165.16	183.09	178.39
全社会固定资产投资（亿元）	243.66	258.57	229.43
出口总值（亿美元）	1.00	1.07	4.62
城镇化率（%）	86.60	86.70	81.69
一般公共预算收入（亿元）	6.38	8.21	21.89
一般公共预算补助收入（亿元）	4.56	4.29	5.75
政府性基金预算收入（亿元）	30.08	35.37	12.42
政府性基金补助收入（亿元）	0.22	1.71	2.41
一般公共预算支出（亿元）	14.16	13.89	16.31

邯郸市丛台区土地市场情况

	2016年	2017年	2018年
土地出让总面积	134.00 亩	290.00 亩	198.00 亩
其中:工业用地出让面积			46.00 亩
商住用地出让面积	134.00 亩	290.00 亩	152.00 亩
土地出让总价	3.72 亿元	8.68 亿元	7.11 亿元
其中:工业用地出让总价			0.13 亿元
商住用地出让总价	3.72 亿元	8.68 亿元	6.98 亿元
土地出让均价	277.90 万元/亩	299.60 万元/亩	359.00 万元/亩
其中:工业用地出让单价			28.26 万元/亩
商住用地出让单价	277.90 万元/亩	299.60 万元/亩	459.00 万元/亩

2、项目情况

此次债券募集资金计划用于邯郸市王安堡村棚户区改造项目。

2.1 项目名称及承办单位

项目名称：邯郸市王安堡村棚户区改造项目

建设地点：邯郸东区，人民路以南，廉颇大街两侧，涉及王安堡1个村庄。

建设性质：新建。

承办单位：丛台区住房和城乡建设局。

2.2 项目建设内容与规模

本项目拟对王安堡村居民 1130 户，总人口约 2498 人。总占地 1242 亩，其中：宅地基 1750 片，宅基地占地为 795 亩，待审核宅基地占地 160 亩，公共建筑占地 36 亩，村庄道路和空闲地占地 251 亩。

建设内容具体情况如下：

房屋拆除面积 393952 平方米，场地平整土方 110000m³；

新型社区建设：回迁安置房占地 197.97 亩，建筑面积 487392 平方米（其中住宅 393952 平方米，地下储藏间 46720 平方米，地下车

库 46720 平方米), 道路硬化 26397.32 平方米, 绿化面积 52794.64 平方米。

2.3 项目实施进度

项目建设期为 2 年, 2019 年 2 月至 2021 年 1 月

2.4 项目总投资及资金来源

项目总投资 400369.36 万元, 其中: 建设投资 378169.36 万元, 建设期利息 22200 万元。

资金来源渠道为: 地方财政自筹资金 180369.36 万元, 融资 220000 万元, 资金共计 400369.36 万元。

拟申请本次棚户区改造专项债券 15000 万元。

邯郸市王安堡村棚户区改造项目项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
邯郸市王安堡村棚户区改造项目	人民路以南, 廉颇大街两侧, 位于邯郸东部新区核心区内	该项目为原地安置。通过对项目征收范围内涉及的 1242 亩土地进行综合整治, 腾出土地 1242 亩出让。	项目建设期为 2 年, 2019 年 2 月至 2021 年 1 月, 计划建设完成后分 3 年逐年出让, 出让收入用于该项目借款偿还	邯郸市丛台区住房和城乡建设局

可出让地地性质	可出让面积 (亩)	容积率	建筑密度	级别	绿化率
居住用地	45.10	≤3.0	≤32	二类	≥40
商业用地	693.60	≤2.0	≤35	一类	≥32
商务金融用地	503.3	≤2.0	≤33	一类	≥39
合计	1242				

本项目其相邻相似类别土地出让价格对本项目的市场价格定位有一定的参考性。商住用地 2018 年出让价格为 459 万元/亩，采取均价原则，同时综合考虑相对位置和市场变化因数、按照 2016-2018 年 GDP 增长率分别为：6.2%、7.5%、4.5%，从谨慎性原则考虑，GDP 增长率每年预计递增 5%，本项目的商住用地土地出让价格估算为 558 万元/亩，第二年为 585 万元/亩，第三年为 615 万元/亩。土地出让收入扣除规定的提留后，即为土地出让收益，可用以偿还债务本息，实现资金平衡。

计算期内土地出让收入计提基金后共计 617443.09 万元。以上项目已经通过河北三和时代律师事务所合法性审核。

三、本期债券资金平衡情况

此次债券发行对应的地块可出让用地面积为 1242 亩，项目总投资 400369.36 万元，资金来源渠道为：地方财政自筹资金 180369.36 万元，融资 220000 万元，资金共计 400369.36 万元。此次拟使用棚改专项债券资金 15000 万元，地块将于 2021 年以后进行出让，预计土地出让可支配收入合计 617,443.09 万元。本期债券募集金额 15000 万元，发行期限 15 年。从谨慎性原则考虑，本期债券综合利率假定为 4.0%，按半年付息一次，到期偿还本金及最后一次利息，本期债券发行期间应付本息 24000 万元。可以得出，此次邯郸市丛台区棚户改造对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 25.73，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

邯郸市丛台区棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计本次项目融资到期利息
			小计	自有资金	项目融资	
邯郸市王安堡村棚户区改造项目	2021年	400369.36	400369.36	180369.36	220000.00	24000.00
合计		400369.36	400369.36	180369.36	220000.00	24,000.00

邯郸市丛台区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	年度	年初本金	利率	应付利息	应付本金	应付本息合计
1	2019年		4.00%	300.00		300.00
2	2020年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
3	2021年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
4	2022年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
5	2023年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
6	2024年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
7	2025年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
8	2026年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
9	2027年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
10	2028年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
11	2029年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
12	2030年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
13	2031年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
14	2032年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
15	2033年	15,000.00	4.00%	600.00		600.00
16	2034年	15,000.00	4.00%	300.00	15,000.00	15,300.00
	合计			9,000.00	15,000.00	24,000.00

邯郸市丛台区棚户区改造项目募投项目平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	预计地块土地出让收入对预计融资成本的覆盖倍数
邯郸市王安堡村棚户区改造项目	1242	商业、商务金融、居住用地	400369.36	617443.09	15000.00	24000.00	25.73
合计	1242		400369.36	617443.09	15000.00	24000.00	25.73

项目土地出让情况

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让收入
邯郸市王安堡村棚户区改造项目	45.1 亩	居住用地	21,139.27 万元
邯郸市王安堡村棚户区改造项目	693.6 亩	商业用地	336299.04 万元
邯郸市王安堡村棚户区改造项目	503.3 亩	商务金融用地	260,004.78 万元
合计	1242 亩		617,443.09 万元

综上所述，可以得出以上收益对预计募集资金成本的覆盖倍数为 25.73 倍，因此土地出让预期可支配收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还本期债券的本金和利息。本期债券收益与融资自求平衡情况已经由邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）审计通过。

四、经济社会效益分析

项目实施后可以通过控制土地供应调整土地市场供求关系，平抑或抬高地价，通过市场优化配置土地资源，缓解

国民经济发展方面不平衡矛盾，为邯郸东部新区建设提供原动力，为城区可持续发展提供欲储空间，保证重点项目及时用地、保证城区按计划扩展、保证经济健康快速增长。

王安堡村位于邯郸东部新区，该片区已经列入邯郸市城镇改造计划，该片区规划主要为商住用地，为了邯郸市长远发展，需要储备土地。为此，邯郸市城市建设投资有限公司借助棚户区改造，收购储备整理出来的建设土地，提高城市土地价值，实现土地更大收益。

项目实施后，通过土地整治和农民集中居住房建设，将大力改善当地基础设施缺乏和落后的局面，极大改善当地农民居住、生活、生产环境，节约利用土地，提高农民生活水平，促进当地城乡一体化水平的提升。土地收储后通过农民向城区集中，逐步实现了农民向市民的转变。在为二、三产业经济发展提供充足人力资源的同时，促进了农民增收，也为城乡经济发展增添活力，聚集人气，带动城市人流、物流、商流、信息流的发展。土地收储后，农民彻底从土地中解脱出来，解决了农民进城后土地耕种不方便和农资、农具、粮食存放的一系列问题，消除了农民的后顾之忧，为城乡一体化建设起到了积极推动作用。

本项目建成后，项目区的土地条件及综合环境将得到全面改善，大大改良了项目区的投资环境，有利于加快产业集聚的速度，可直接推动地方的经济发展。同时，能够改善项目区的开发投资条件和农民的生活生产条件，对缓解农民就业矛盾和增加农民收入具有十分重要的作用，从根本上促进

地方经济快速发展。因此，项目的建设有利于整个项目区投资环境的改善和农村经济的繁荣。本项目通过土地整治，充分利用整合了项目区的土地资源，满足了邯郸东部新区发展各项用地的需求，完善了邯郸市人民路以南，廉颇大街两侧的基础设施，是邯郸市的全面发展的需要。

五、本期债券可能存在的风险和控制措施

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）土地出让可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

土地出让可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，土地出让市场持续低迷，相关土地出让收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影

响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，土地需求市场严重不足、社会风险、价格较低、社会风险、环境灾害事故造成的风险较大，但可以采取的措施，降低发生的可能性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发土地需求市场，建立广泛的市场信息网络，着力塑造土地需求力度，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投资项目通过出让相应地块留存的预计可支配土地出让收益足够覆盖本次债券融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。邯郸市丛台区财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述平衡地块的可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

邯郸市丛台区政府可以按照财预[2017]89 号和财预[2018]28 号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付，则预期土地可支配收益未实现时对本项目的形成的风险不大。

（三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，河北省及时将河北省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。邯郸市从台区建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。邯郸市从台区政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

六、其他需要说明的事项

邯郸市从台区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，并有序安排土地出让，实现可支配的土地出让收益，以提高可偿债财力，缓解偿债压力。邯郸市从台区人民政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格债务

资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

2019年邯郸市峰峰矿区棚户区改造 专项债券募投情况

一、本期债券基本情况

本期专项债券发行规模为 10200 万元，募投项目为邯郸市峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目，期限为 15 年，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。

二、邯郸市峰峰矿区募投项目情况

1、区域情况

峰峰矿区是隶属河北省邯郸市的一个市辖区，是邯郸市的城区之一，矿区境内邯郸环形铁路贯通全区，向东至邯郸市马头镇与京广铁路接轨，公路网遍布各乡镇，铁路、公路与毗邻县市及山西、山东、河南省相通，交通十分便利。2011—2018 年全市 GDP 平均增长速度为 12%。到 2018 年，中心城区人口规模 220 万人，建设用地规模 209 平方公里。全市地区生产总值 7100 亿元，人均 GDP 将达到 72000 元，城镇化率达到 58%。

2016 年—2018 年，邯郸市峰峰矿区分别实现一般公共预算收入 11.16 亿元、11.17 亿元、15.68 亿元，政府性基金收入分别为 3.16 亿元、2.64 亿元、8.61 亿元。受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2016—2018 年，峰峰矿区土地市场发展稳健，商住用地出让均价分别为 207

万元/亩、183 万元/亩和 142 万元/亩。

邯郸市峰峰矿区财政经济情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	175.60	175.87	189.44
一般公共预算收入（亿元）	11.16	11.17	15.68
政府性基金收入（亿元）	3.16	2.64	8.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.95	2.39	8.49
政府性基金支出（亿元）	5.36	7.53	11.22
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.85	6.98	10.69

邯郸市峰峰矿区土地市场情况

单位：亿元、亩、万元/亩

序号	土地座落	出让面积		受让单位	成交价款 (万元)	用途	成交日期	备注
		平方米	亩					
1	成峰公路临水镇东清流村段路东	2218	3.33	邯郸市翔实投资有限公司	1034	商服	2016.5.20	
2	滨河路北侧、瑞辉街西侧	7819	11.73	邯郸市瑞辉房地产开发有限责任公司	1516	住宅	2016.8.22	
3	滏阳东路北侧	2001.22	3	中国邮政集团公司邯郸市峰峰矿区分公司	546	商服	2016.11.17	
4	峰峰矿区春光大街东侧、龙御湾北侧	37840.86	56.76	河北招贤房地产开发集团有限公司	16546	住宅	2017.12.21	
5	彭城镇滏阳河西段南侧	9881.17	14.82	邯郸市峰峰矿区新峰房地产开发有限公司	1116	住宅	2017.12.21	
6	滏北路北侧、规划滏新大街北延东侧	69951.96	104.93	邯郸市红星皇室置业有限公司	14691	住宅	2018.6.14	

7	玉皇阁路南侧、 滏北路北侧	69952.52	104.93	邯郸市红星皇室 置业有限公司	14691	住宅	2018.6.14	
8	玉皇阁路南侧、 规划滏新大街北 延东侧	68950	103.43	邯郸市红星皇室 置业有限公司	14481	住宅	2018.6.14	
9	规划滏临大街北 延东侧、玉皇阁 路南侧	45900.64	68.85	邯郸市峰峰矿区 新峰房地产开发 有限公司	9984	住宅	2019.1.11	
10	滏北路南侧、滏 临街西侧	51515.25	77.27	邯郸市峰峰矿区 鼎峰房地产开发 有限公司	11205	住宅	2019.1.18	

2、项目情况

此次债券募集资金计划用于峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目。

2.1 项目名称及承办单位

项目名称：峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目

项目地址：西至鼓山北街、北至新义路、东至响堂大道、南至一矿工人村

建设性质：新建

承办单位：邯郸市峰峰矿区滏源建设发展有限公司

2.2 建设规模与内容

峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目，总用地 222154 m² (约 333.23 亩)，总建筑面积为 675237.45 m²，可提供住房约 2893 套。

主要建设内容有：住宅、商业及配套、地下车库、地下储藏间、幼儿园、物业服务用房等工程内容。

2.3 投资估算和资金筹措

建设项目总投资为 202656 万元，其中：建筑安装工程

费用为 166790 万元，工程建设其他费用为 17662 万元，预备费为 8604 万元，建设期利息 9600 万元。

资金来源：项目自有资金 5 亿元，根据项目工程进度 2019 年拟申请棚户区改造专项债券 4 亿元，拟申请本次专项债券额度 1.02 亿元，剩余资金由该项目自身收益及区财政配套。

2.4 项目实施进度

本项目建设期为 2 年，即 2019 年 2 月—2021 年 1 月，具体安排为：1 个月完成项目立项工作；3 个月完工施工图设计及招投标工作；17 个月完成项目的土建施工工作；2 个月完成设备安装工作；1 个月完成竣工验收工作。预计 2021 年出让土地。

邯郸市峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目概况

地块	范围	项目概况	投资计划	项目实施方
峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目地块	西至鼓山北街、北至新义路、东至响堂大道、南至一矿工人村	土地规划性质为居住用地，规划总用地面积 549 亩。本次项目回迁安置房占地面积为 333.23 亩，预计可出让土地 215.77 亩。	项目建设期为 2 年，2019 年 2 月—2021 年 1 月，计划 2021 年出让 333.23 亩，2023 年出让 215.77 亩。	邯郸市峰峰矿区滏源建设发展有限公司

以上项目已经通过河北精强律师事务所合法性审核。

三、本期债券资金平衡情况

此次债券发行对应的地块可出让用地面积为 549 亩，项目总投资 202656 万元，资金来源渠道为：项目自有资金 5 亿元，根据项目工程进度 2019 年拟申请棚户区改造区专项债券 4 亿元，拟申请本次专项债券额度 1.02 亿元，剩余资金由该项目自身收益及区财政配套。地块计划 2021 年出让

333.23 亩，2023 年出让 215.77 亩。预计土地出让收入合计 103358.86 万元。本期发行债券计提政策性基金 16537.42 万元，扣除政策性基金后土地收入 86821.44 万元。本期债券募集金额 10200 万元，发行期限 15 年。从谨慎性原则考虑，本期债券综合利率假定为 4.0%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本期债券发行期间应付本息 16320 万元。可以得出，此次邯郸市峰峰棚户区街儿庄改造对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.32 倍，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	本期需求	自有资金	预计项目本期融资到期本息
峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目	2021—2023 年	202656	10200	50000	16320

峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	年度	年初本金	利率	应付利息	应付本金	应付本息合计
1	2019 年	10,200.00	4.00%	204		204
2	2020 年	10,200.00	4.00%	408		408
3	2021 年	10,200.00	4.00%	408		408
4	2022 年	10,200.00	4.00%	408		408
5	2023 年	10,200.00	4.00%	408		408
6	2024 年	10,200.00	4.00%	408		408
7	2025 年	10,200.00	4.00%	408		408

8	2026年	10,200.00	4.00%	408		408
9	2027年	10,200.00	4.00%	408		408
10	2028年	10,200.00	4.00%	408		408
11	2029年	10,200.00	4.00%	408		408
12	2030年	10,200.00	4.00%	408		408
13	2031年	10,200.00	4.00%	408		408
14	2032年	10,200.00	4.00%	408		408
15	2033年	10,200.00	4.00%	408		408
16	2034年	10,200.00	4.00%	204	10,200.00	204
	合计			6,120.00	10,200.00	16,320.00

峰峰矿区街儿庄棚户区改造募投项目平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	预计地块土地出让收入对预计融资成本的覆盖倍数
峰峰矿区街儿庄棚户区改造项目	549	住宅	202656.00	86821.44	10200.00	6,120.00	5.32
合计	549	住宅	202656.00	86821.44	10200.00	6,120.00	5.32

综上所述，可以得出以上收益对预计募集资金成本的覆盖倍数为 5.32 倍，因此土地出让预期可支配收入能够合理保障偿还本期债券的本金和利息。本期债券收益与融资自求平衡情况已经由河北华文会计师事务所有限公司审计通过。

五、本期债券可能存在的风险和控制措施

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而

影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）土地出让可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

土地出让可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，土地出让市场持续低迷，相关土地出让收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，土地需求市场严重不足、社会风险、价格较低、社会风险、环境灾害事故造成的风险较大，但可以采取措施，降低发生的可能性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发土地需求市场，建立广泛的市场信息网络，着力塑造土地需求力度，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投

资项目通过出让相应地块留存的预计可支配土地出让收益足够覆盖本次债券融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。邯郸市峰峰矿区财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述平衡地块的可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

（三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，河北省及时将河北省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。邯郸市峰峰矿区建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

2019年邯郸市临漳县棚户区改造专项债券 募投项目情况

一、本期债券基本情况

专项债券共拟发行 17000 万元，本期专项债券发行规模为 12000 万元，后续发行 5000 万元，募投项目为邯郸市临漳县棚户区改造项目，期限为 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

二、邯郸市临漳县募投项目情况

1、区域情况

临漳县位于太行山东麓，河北省最南端，东与魏县接壤，南与河南省安阳县交界，西与磁县为邻，北与成安县相连，地处东经 $114^{\circ} 20' \sim 114^{\circ} 46'$ 、北纬 $36^{\circ} 07' \sim 36^{\circ} 24'$ 之间，距邯郸市区约 38 公里。全境地势开阔平缓，属太行山山前冲积平原。

临漳县所在的位置属于华北冲洪积平原中南部，地形平坦。按地基土的成因类型、土质特征及力学性质将场地地基土分为五个岩土单元。

临漳有便利的交通条件。京珠高速贯穿南北，紧邻京广铁路和 107 国道；距石家庄、郑州、济南等机场均为 200 公里；距邯郸机场 15 公里。全县公路总长 423 公里，其中省道两条（魏峰线、茶柳线）67.6 公里，县道三条（马义线、

曹前线、丛峰线) 92 公里, 乡道 18 条 55 公里, 村级公里 208.3 公里。魏峰线、茶柳线、曹前线三条公路通过县城; 茶柳线、曹前线、马义线与魏峰线、杜称线、丛峰线构筑了“三纵三横”为框架的临漳公路交通网络。全县 14 个乡镇, 425 个行政村全部通了柏油路。

2016-2018 年, 邯郸市临漳县分别实现一般公共预算收入 24.87 亿元、25.22 亿元和 34.11 亿元, 政府性基金收入分别为 2.56 亿元、5.91 亿元和 7.5 亿元, 受土地出让收入增长带动, 政府性基金收入逐年上升。2016-2018 年, 邯郸市临漳县土地市场发展稳健, 商住用地出让均价分别为 59 万元/亩、111 万元/亩和 101 万元/亩。

邯郸市临漳县财政经济情况

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值 (亿元)	130.06	156.03	136.28
GDP 同比增速 (%)	7.30	8.50	9.00
第一产业增加值 (亿元)	31.40	32.18	21.84
第二产业增加值 (亿元)	57.39	78.29	64.27
第三产业增加值 (亿元)	41.27	45.57	50.18
人均地区生产总值 (万元)	2.10	2.53	2.22
常住人口 (万人)	62.05	62.55	61.42
全社会消费品零售总额 (亿元)	47.09	52.43	55.07
城镇化率 (%)	42.01	44.28	45.84
一般公共预算收入 (亿元)	24.87	25.22	31.14
一般公共预算补助收入 (亿元)	17.91	16.79	21.80
政府性基金预算收入 (亿元)	2.56	5.91	7.50
政府性基金补助收入 (亿元)	0.18	0.03	0.09
一般公共预算收入 (亿元)	3.52	4.45	5.18
一般公共预算支出 (亿元)	21.45	21.78	29.52

邯郸市临漳县土地市场情况

单位：亿元、亩、万元/亩

项目	2016年	2017年	2018年
土地出让总面积	754.7	1081.75	227.56
其中:工业用地出让面积	620.8	705.65	0
商住用地出让面积	32.00	175.80	85.15
土地出让总价	0.98	3.03	1.55
其中:工业用地出让总价	0.48	0.66	
商住用地出让总价	0.19	1.95	0.86
土地出让均价	13.03	28.00	68.21
其中:工业用地出让单价	7.70	9.36	
商住用地出让单价	59.00	111.00	101.00

2、项目情况

此次债券募集资金计划用于临漳县西北角村棚户区改造项目。

2.1项目名称及承办单位

项目名称：西北角村棚户区改造项目

项目地址：玄武大道以南，东魏路以北、西门北大街以西、铜雀北大街以东。

建设性质：新建。

承办单位：临漳县住房和城乡建设局。

2.2 建设规模与内容

西北角村棚户区改造项目，总用地 204157 m²（约 306 亩），总建筑面积为 114133 m²，可提供住房约 860 套。

主要建设内容有：室外道路广场、室外给水管网、室外排水管网、室外热力管网、室外照明监控、室外电气管网、室外燃气管网、幼儿园、物业服务用房、围墙及绿化等工程

内容。

2.3 投资估算和资金筹措

建设项目总投资为 33373 万元，主要资金来源：除棚户区改造专项债券等资金外，其余部分由县财政配套。本期拟申请发行专项债券 1.2 亿元，后续发行 5,000.00 万元。

2.4 项目实施进度

本项目建设期为 2 年。2019 年 3 月前完成项目的前期审批工作，于 2019 年 4 月至 2019 年 5 月完成施工图的设计和招投标工作，2019 年 6 月-2020 年 6 月完成主体工程建设，2020 年 7 月-2020 年 11 月完成室内外装修及基础配套设施施工，2020 年 12 月完成项目竣工验收工作。

邯郸市临漳县西北角村棚户区改造项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
临漳县西北角村棚户区改造项目地块	玄武大道以南，东魏路以北、西门北大街以西、铜雀北大街以东。	土地规划性质为居住用地，规划总用地面积 306 亩。本次项目回迁安置房占地面积为 86 亩。除回迁安置房外，预计可出让土地 220 亩。	项目建设期为 2 年，2019 年 3 月至 2020 年 12 月，计划 2023 年出让。	临漳县住房和城乡建设局

以上项目已经通过河北三和时代律师事务所合法性审核。

三、本期债券资金平衡情况

此次债券发行对应的地块可出让用地面积为 220 亩，项目总投资 33373 万元，资金来源渠道为：除棚户区改造专项债券等资金外，其余部分由县财政配套。拟申请专项债券额

度 1.7 亿元。地块计划 2023 年出让，预计土地出让收入计提基金后合计 49171.59 万元。从谨慎性原则考虑，本期债券综合利率假定为 4.0%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，本期债券发行期间应付本息 27200.00 万元。可以得出，此次邯郸市临漳县棚户区改造对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.81 倍，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

临漳县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计本期项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
临漳县西北角村棚户区改造项目	2023 年	33,373	33,373	16,373	17,000	27,200
合计		33,373	33,373	16,373	17,000	27,200

临漳县棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	年度	年初本金	利率	应付利息	应付本金	应付本息合计
1	2019 年		4.00%	240.00		240.00
2	2020 年	12,000.00	4.00%	580.00		580.00
3	2021 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
4	2022 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
5	2023 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
6	2024 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
7	2025 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
8	2026 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
9	2027 年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00

10	2028年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
11	2029年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
12	2030年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
13	2031年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
14	2032年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
15	2033年	17,000.00	4.00%	680.00		680.00
16	2034年	17,000.00	4.00%	440.00	12,000.00	12,440.00
17	2035年	5,000.00	4.00%	100.00	5,000.00	5,100.00
	合计			10,200.00	17,000.00	27,200.00

临漳县棚户区改造募投项目平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让可支配收入	计划发行额	预计融资成本	预计地块土地出让收入对预计融资成本的覆盖倍数
临漳县西北角村棚户区改造项目	220	住宅	33,373	49171.59	17,000	10,200	1.81
合计	220		33,373	49171.59	17,000	10,200	1.81

综上所述，可以得出以上收益对预计募集资金成本的覆盖倍数为 1.81 倍，因此土地出让预期可支配收入能够合理保障偿还本期债券的本金和利息。本期债券收益与融资自求平衡情况已经由北京中瑞诚会计师事务所有限公司河北分所审计通过。

四、经济社会效益分析

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。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造

5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

棚户区改造按照“政府主导、市场运作”的原则实施。政府除了鼓励地方实行财政补贴、税费减免、土地出让收益返还等优惠政策外，还允许在改造项目里，配套建设一定比例商业服务设施和商品住房，支持让渡部分政府收益，吸引开发企业参与棚户区改造，既使得原棚户区居民能享受到更好的公共服务，还可以缓解政府筹资压力，提高改造效率。

在城中村棚户区改造中，按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，改善生态环境。大规模的棚户区改造，必将使临漳县城市面貌发生重大的变化，为城市建设奠定基础。棚户区的基础设施完善有利于环境的改变，高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。棚户区的水、电、气、暖通等住房配套设施齐全，同时为区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将有效的提高。由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

临漳县临漳镇西北角村棚户区改造项目以科学发展为主导，以改善民生，推进城市化进程建设，促进经济社会协调发展为目的，坚持以人为本，着力解决改善棚户区居民生

活条件，提高城市整体环境质量，全面加快临漳县城市建设步伐，是一项真正的民生工程。

五、本期债券可能存在的风险和控制措

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）土地出让可支配收益无法按照预期实现的风险及其控制措施

土地出让可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，土地出让市场持续低迷，相关土地出让收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，土地需求市场严重不足、社会风险、价格较低、社会风险、环境灾害事故造成的风险较大，

但可以采取措施，降低发生的可能性。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发土地需求市场，建立广泛的市场信息网络，着力塑造土地需求力度，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投资项目通过出让相应地块留存的预计可支配土地出让收益足够覆盖本次债券融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。邯郸市临漳县财政局按照财政专项资金管理要求，保证上述平衡地块的可支配收益将优先用于专项债券本息偿付。

邯郸市临漳县管理委员会可以按照财预[2017]89 号和财预[2018]28 号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付，则预期土地可支配收益未实现时对本项目的形成的风险不大。

（三）地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，河北省及时将河北省政府债务限额向省人大常委会提起审

议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。邯郸市临漳县建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。邯郸市临漳县管理委员会高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

六、其他需要说明的事项

邯郸市临漳县人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，并有序安排土地出让，实现可支配的土地出让收益，以提高可偿债财力，缓解偿债压力。邯郸市临漳县人民政府会将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

2019年河北省衡水市棚户区改造专项债券募投项目情况

一、债券情况

2019年河北省衡水市棚户区改造专项债券（一期）发行规模5.55亿元，全部用于本市棚户区改造项目。期限为15年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

二、区域情况

衡水市位于河北省东南部，东部与沧州市和山东省德州市毗邻，西部与石家庄市接壤，南部与邢台市相连，北部同保定市和沧州市交界。市政府所在地桃城区北距首都北京250公里，西距省会石家庄119公里，总面积8815平方公里，是京津重要的农副产品加工供应基地。衡水属于环渤海经济圈和首都经济圈的“1+9+3”计划京南区，为环渤海区域合作市长联席会议成员市，被称为“黄金十字交叉处”。2017年末全市户籍人口453.6万人，其中城镇人口156.5万人，户籍人口城镇化率34.51%。衡水境内有：京九铁路、石德铁路、邯黄铁路（在建）、青太客运专线（太青高铁在建）、京九高铁（十二五规划）、石衡沧津城际高铁（十二五规划）、衡濮汴周潢高铁（十三五规划）、朔黄铁路衡水支线等八条铁路或规划铁路交汇，使衡水成为贯通南北东西的铁路交通枢纽。境内衡水火车站被誉为“京南第一大站”。衡水故城军民合用机场坐落于故城县北部，东距山东省德州市5公里，西距大营镇35公里，北距吴桥30公里，南距清河40公里。

衡水公路总里程达到 12554.845 公里。境内有高速公路 5 条，总里程 282.417 公里，分别为大广高速公路 132.074（含大广高速衡水支线 2.89 公里）公里，石黄高速公路 55.319 公里，衡德高速公路 49.09 公里，衡德高速公路故城支线 27.25 公里，邢衡高速公路 18.684 公里。2 条国道和 12 条省道，与境内的县乡公路组成了四通八达的公路交通网络。

2016-2018 年，衡水市分别实现一般公共预算收入分别为 95.7 亿元、103.5 亿元和 114.99 亿元，政府性基金收入分别为 55.7 亿元、117.5 亿元和 127.45 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

2016-2018 年衡水市财政经济状况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1413.4	1523.2	1558.69
一般公共预算收入	95.7	103.5	114.99
政府性基金收入	55.7	117.5	127.45
其中：国有土地出让收入	50.4	103.8	110.89
政府性基金支出	66.1	134.2	138.04
其中：国有土地出让支出	56.6	123.2	121.93

三、项目情况

（一）项目概况

此次专项债券募集资金拟用于衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目、衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）、衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）、衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目、衡水

市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目、衡水市高新区李屯棚户区改造项目、衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目、衡水市枣强县杜烟村棚户区改造项目。

此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划使用本期债券资金规模
1	衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目	76,000.00	10,100.00
2	衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）	40,000.00	12,500.00
3	衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）	32,425.83	11,900.00
4	衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目	15,307.11	2,000.00
5	衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目	40,865.36	5,000.00
6	衡水市高新区李屯棚户区改造项目	67,573.83	5,000.00
7	衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目	19,992.25	9,000.00
8	衡水市枣强县杜烟村棚户区改造项目	135,465.57	
	合计	427,629.95	55,500.00

本期债券合计发行 5.55 亿元，其中 1.01 亿元用于衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目、1.25 亿元用于衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）、1.19 亿元用于衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）、0.2 亿元用于衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目、0.5 亿元用于衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目、0.5 亿

元用于衡水市高新区李屯棚户区改造项目、0.9 亿元用于衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目与杜烟村棚户区改造项目。

(二) 项目情况介绍

2019 年河北省衡水市棚户区改造项目包含衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目、衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）、衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）、衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目、衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目、衡水市高新区李屯棚户区改造项目、衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目、衡水市枣强县杜烟村棚户区改造项目。项目总投资规模共计 427,629.95 万元。

1、衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目

(1) 项目内容

本项目位于冀州区冀州镇南岳家庄村，按照 2018 年 8 月 31 日冀州镇人民政府《关于完成南岳家庄村城中村棚户区改造房屋及土地征收办理土地出让等事项的请示》（呈文[2018]0935 号）的批示，项目共涉及拆迁 96 户，总建筑面积 49,927.06 平方米。回迁安置总面积为 50,853.6 平方米，其中住宅面积 45,653.60 平方米，商业 5,200.00 平方米。

(2) 项目投融资情况

衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目总投资 76,000.00 万元，已投资金额为 28,000.00 万元，计划于 2019 年投资 35,000.00 万元，于 2020 年投资 13,000.00 万

元。

项目计划使用自筹资金 65,900.00 万元，使用棚户区改造专项债券资金 10,100.00 万元。

2、衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）

（1）项目内容

衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）位于冀州区东部新区人和大道绿线南侧、水趣街红线两侧，九州路北侧。本项目用总占地面积 38,078.07 平方米（约合 57.11 亩），规划总建筑面积为 112,328.40 平方米（全部为棚户区改造回迁用房）。项目分为 A 区和 B 区，其中：

A 区用地面积 17,356.64 平方米（约合 26.03 亩）。地上建筑面积 34,302.28 平方米（住宅面积 31,398.59 平方米，商业建筑面积 2,320.88 平方米，物业社区用房面积 340 平方米，养老服务用房及其他面积 242.81 平方米），地下建筑面积 16,620.04 平方米（地下储间建筑面积 4,596.12 平方米，地下车库建筑面积 12,023.92 平方米）。

B 区用地面积 20721.43 平方米（约合 31.08 亩）。地上建筑面积 40630.41 平方米（住宅面积 39233.73 平方米，商业建筑面积 1396.68 平方米），地下建筑面积 20775.67 平方米（地下储间建筑面积 5380.56 平方米，地下车库建筑面积 14395.11 平方米，地下设备用房 1000 平方米）。

（2）项目投融资情况

冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）为新建项目，计划总投资规模为 40,000.00 万元，计划于 2019 年投资

17,500 万元，于 2020 年投资 5,000.00 万元，于 2021 年投资 17,500.00 万元。

拟申请使用本期棚户区改造专项债券资金 12,500.00 万元。

3、衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）

（1）项目内容

衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）位于衡水市滨湖新区内，东至内环路，西至滨河环路，南至文达路，北至横一路。本项目采用先建后拆的方案进行新型社区居民的安置，通过招拍挂的方式取得新型社区建设用地，所建房屋均用于刘田、马田、刘台三村居民的安置，项目建设前不需拆迁安置居民。

本项目总建筑面积 102,527.27 平方米，其中：地上建筑面积 73,150.31 平方米，住宅建筑面积 56,557.65 平方米、商业建筑面积为 15,452.66 平方米、配套公用建筑面积 1,140.00 平方米；地下建筑面积 29,376.96 平方米，住宅地下室面积 6,920.00 平方米、地下车库建筑面积 22,456.96 平方米。

（2）项目投融资情况

衡水滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）项目计划总投资 32,425.83 万元，已投资 4,000.00 万元，计划于 2019 年投资 15,000.00 万元，于 2020 年投资 8,000.00 万元，于 2021 年投资 5,425.83 万元。

拟申请棚户区改造专项债券资金 11,900.00 万元。

4、衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目

(1) 项目内容

衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目位于衡水市滨湖新区内，东至内环路，西至苑北路，南至横一路，北至北田路。项目占地面积 21,301.60 平方米，总建筑面积 53,722.60 平方米，计容建筑面积为 34,082.60 平方米。

地上建筑面积 34,082.60 平方米，其中项目住宅楼建筑面积 32,622.60 平方米，物业管理用房建筑面积 200.00 平方米，社区服务用房 300.00 平方米，商业用房建筑面积 960.00 平方米。地下建筑面积 19,640.00 平方米，其中储藏间建筑面积 7,840.00 平方米，地下车库建筑面积 11,800.00 平方米。机动车停车位 399 个，其中地上 104 个，地下 295 个。

(2) 项目投融资情况

衡水滨湖新区北田村棚户区改造一期项目为新建项目，计划总投资 15,307.11 万元，计划于 2019 年投资 2,000.00 万元，于 2020 年投资 8,000.00 万元，于 2021 年投资 5,307.11 万元。

拟使用自筹资金 10,307.11 万元，拟申请棚户区改造专项债券资金 2,000.00 万元。

5、衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目

(1) 项目内容

焦村北漳桥棚户区改造项目地址位于衡水市高新技术产业开发区中心大街与北环路交口。因高铁石济客运专线的

修建，而发生的征地、房屋拆除而导致北漳桥村和焦村人口安置工作。本项目拆迁补偿方式有货币补偿、宅基置换、异地安置三种方式。焦村涉及拆迁 75 户，宅基面积 20,863.51 平方米；北漳桥村涉及拆迁 25 户，宅基面积 5,762.45 平方米。

棚户区改造占用土地面积 46.36 亩，共有 8 栋住宅，建筑面积 91,050.33 平方米，其中地上建筑面积 64,149.79 平方米，地下建筑面积 26,900.54 平方米。物业用房面积 600 平方米，居委会面积 350 平方米，菜市场面积 600 平方米，治安联防站面积 100 平方米，其他 168 平方米。地下机动车车位数 577 辆，地上非机动车车位 1215 辆，规划用地容积率为 2.07。

（2）项目投融资情况

本次项目总投资为 40,865.36 万元，包括工程及设备费用、工程建设其它费用、不可预见费等，已申请贷款 11,150.00 万元，后期拟贷款 20,850.00 万元，贷款本金共计 32,000.00 万元，年化利率 5.145%，拟申请棚户区改造专项债券资金 5,000.00 万元。

6、衡水市高新区李屯棚户区改造项目

（1）项目内容

李屯棚户区改造项目属于衡水高铁回迁项目的一部分。由于石济客运专线的建设，约有拆迁户李屯 130 户需要安置，拟在衡水市经济开发区昌盛街与北环路交口建设，项目分为南、北两个地块，总建筑面积 143,738.40 平方米。

本项目规划用地面积 47,753.78 平方米(约 71.63 亩),分为南、北两个地块,总建筑面积 143,738.40 平方米,北地块建筑面积 67,004.50 平方米,南地块建筑面积 76,733.90 平方米。

北地块地上建筑面积为 51,547.00 平方米,住宅面积 48,732.30 平方米,商业建筑面积为 1,880.80 平方米;公建建筑面积 933.90 平方米。地下建筑面积 15,457.50 平方米,包括地下储藏建筑面积 5,939.00 平方米,地下车库建筑面积 9,518.50 平方米。

南地块地上建筑面积为 57,154.60 平方米,住宅面积 53,261.10 平方米,商业建筑面积为 2,897.20 平方米;公建建筑面积 996.30 平方米。地下建筑面积 19,579.30 平方米,包括地下储藏建筑面积 7,706.40 平方米,地下车库建筑面积 11,872.90 平方米。

(2) 项目投融资情况

本项目投资为 67,573.83 万元,包括工程及设备费用、工程建设其它费用、不可预见费等。已申请贷款 13,900.00 万元,后期拟贷款 35,600.00 万元,贷款本金共计 49,500.00 万元,年化利率 5.145%,现拟申请棚户区改造专项债券资金 5,000.00 万元。

焦村北漳桥棚户区改造项目、李屯棚户区改造项目已投金额共计 12,451.40 万元,计划于 2019 年共投资 95,987.79 万元,共计 108,439.19 万元。

7、衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目、杜烟村棚户

区改造项目

马厂村棚户区改造项目与杜烟村棚户区改造项目位于枣强县县城北部，四至范围：肃临公路以东、北环路以北、胜利路以西、北外环路以南。

马厂村共有村民 93 户，173 处房屋（含门市等），正房建筑面积 18931.1 平方米，360 口人。该村现拥有土地总面积 585.9 亩，其中，村内建设用地 135.9 亩、耕地 450 亩。

杜烟村共有村民 560 户，1036 处房屋（含门市等），正房建筑面积 110275.6 平方米，2160 口人。该村现拥有土地总面积 4980.4 亩，其中，村内建设用地 880.4 亩、耕地 4100 亩。

（2）项目投融资情况

本项目为新建项目，计划总投资为 155,457.82 万元。

全部资金计划来自于自筹资金以及棚户区改造专项债券募集资金。现拟申请本期棚户区改造专项债券资金 9,000.00 万元，计划于 2020 年申请棚户区改造专项债券资金 20,000.00 万元，计划于 2021 年申请棚户区改造专项债券资金 16,288.30 万元。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

假设衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）自本期募集资金存续期第九年开始土地挂牌交易，衡水市滨湖新区刘马台棚户

区改造项目（一期）自本期募集资金存续期第六年开始土地挂牌交易，衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目自本期募集资金存续期第十二年开始土地挂牌交易，衡水市高新区焦村北漳桥募投项目改造地块土地自本期募集资金存续期第五年开始土地挂牌交易，衡水市高新区李屯募投项目改造地块土地自本期募集资金存续期第十一年开始土地挂牌交易，衡水市枣强县马厂村棚、杜烟募投项目改造地块土地自本期募集资金存续期第五年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和衡水市土地市场出让情况，预计收益为（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益）634,099.21万元。

单位：万元

序号	项目	衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目	衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）	衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）	衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目	衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目	衡水市高新区李屯棚户区改造项目	衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目	衡水市枣强县杜烟村棚户区改造项目	合计
1	出让土地回款	54,467.00	53,035.00	40,812.00	21,488.00	121,424.00	161,278.00	372,899.00		825,403.00
2	土地出让计提费用	9,433.40	9,322.81	6,853.75	3,955.66	31,506.18	39,145.95	91,086.04		191,303.79
①	国有土地收益基金	2,723.35	2,651.75	2,040.60	1,074.40	6,071.20	8,063.90	18,644.95		41,270.15
②	城镇廉租住房保障资金	2,723.35	2,651.75	2,040.60	1,074.40	6,071.20	8,063.90	18,644.95		41,270.15
③	铁路建设资金	1,634.01	1,591.05	1,224.36	644.64	3,642.72	4,838.34	11,186.97		24,762.09

④	农田水利建设资金	618.82	662.91	344.60	358.73	6,586.90	7,424.57	17,192.77	33,189.30
⑤	教育资金	618.82	662.91	344.60	358.73	6,586.90	7,424.57	17,192.77	33,189.30
⑥	用于农业开发的土地出让金	25.71	41.74	42.75	15.00	118.78	105.11	765.65	1,114.74
⑦	土地出让业务费	1,089.34	1,060.70	816.24	429.76	2,428.48	3,225.56	7,457.98	16,508.06
3	用于资金平衡土地相关收益	45,033.60	43,712.19	33,958.25	17,532.34	89,917.82	122,132.05	281,812.96	634,099.21

（二）项目融资成本

2019年河北省衡水市棚户区改造项目包含衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目、衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）、衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）、衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目、衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目、衡水市高新区李屯棚户区改造项目、衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目、衡水市枣强县杜烟村棚户区改造项目，拟使用本次棚改专项债券资金55,500.00万元。其中，10,100.00万元用于衡水市冀州区南岳家庄棚户区（城中村）改造项目、12,500.00万元用于衡水市冀州区东部新区棚户区改造项目（三期）、11,900.00万元用于衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目（一期）、2,000.00万元用于衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项目、5,000.00万元用于衡水市高新区焦村

北漳桥棚户区改造项目、5,000.00万元用于衡水市高新区李屯棚户区改造项目、9,000.00万元用于衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目与杜烟村棚户区改造项目。同时，衡水市高新区焦村北漳桥棚户区改造项目已申请贷款11,150.00万元，后期拟贷款20,850.00万元，贷款本金共计32,000.00万元，年化利率5.145%；衡水市高新区李屯棚户区改造项目已申请贷款13,900.00万元，后期拟贷款35,600.00万元，贷款本金共计49,500.00万元，年化利率5.145%；衡水市枣强县马厂村棚户区改造项目与杜烟村棚户改造项目计划于2020年申请棚户区改造专项债券资金20,000.00万元，计划于2021年申请棚户区改造专项债券资金16,288.30万元。

假设本期专项债券期限十五年，融资利率4.0%，每半年支付一次利息，第十五年偿还本金。债券资金及银行贷款还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
衡水市冀州区南岳家庄棚户区(城中村)改造项目	2019		10,100.00		10,100.00		
	2020	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2021	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2022	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2023	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2024	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2025	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2026	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2027	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2028	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2029	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2030	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2031	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2032	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00

	2033	10,100.00			10,100.00	404.00	404.00
	2034	10,100.00		10,100.00	0.00	404.00	10,504.00
	合计			10,100.00		6,060.00	16,160.00
衡水市冀州区东部新城棚户区改造项目二期	2019		12,500.00		12,500.00		
	2020	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2021	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2022	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2023	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2024	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2025	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2026	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2027	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2028	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2029	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2030	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2031	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2032	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2033	12,500.00			12,500.00	500.00	500.00
	2034	12,500.00		12,500.00	0.00	2500.00	13,000.00
	合计			12,500.00		7,500.00	20,000.00
衡水市滨湖新区刘马台棚户区改造项目(一期)	2019		11,900.00		11,900.00		
	2020	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2021	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2022	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2023	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2024	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2025	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2026	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2027	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2028	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2029	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2030	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2031	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2032	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2033	11,900.00			11,900.00	476.00	476.00
	2034	11,900.00		11,900.00	0.00	476.00	12,376.00
	合计			11,900.00		7,140.00	19,040.00
衡水市滨湖新区北田村棚户区改造一期项	2019		2,000.00		2,000.00		
	2020	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2021	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2022	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2023	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2024	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00

目	2025	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2026	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2027	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2028	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2029	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2030	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2031	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2032	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2033	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2034	2,000.00		2,000.00	0.00	80.00	2,080.00
	合计			2,000.00		1,200.00	3,200.00
衡水市 高新区 焦村北 漳桥村 棚户区 改造项目	2019	11,150.00	25,850.00	0.00	37,000.00	605.12	605.12
	2020	37,000.00		1,800.00	35,200.00	1,826.38	3,626.38
	2021	35,200.00		1,800.00	33,400.00	1,727.91	3,527.91
	2022	33,400.00		1,800.00	31,600.00	1,634.01	3,434.01
	2023	31,600.00		1,800.00	29,800.00	1,540.12	3,340.12
	2024	29,800.00		1,800.00	28,000.00	1,449.76	3,249.76
	2025	28,000.00		1,800.00	26,200.00	1,352.32	3,152.32
	2026	26,200.00		1,800.00	24,400.00	1,258.43	3,058.43
	2027	24,400.00		1,800.00	22,600.00	1,164.53	2,964.53
	2028	22,600.00		1,800.00	20,800.00	1,073.15	2,873.15
	2029	20,800.00		1,800.00	19,000.00	976.74	2,776.74
	2030	19,000.00		1,800.00	17,200.00	882.84	2,682.84
	2031	17,200.00		1,800.00	15,400.00	788.95	2,588.95
	2032	15,400.00		1,800.00	13,600.00	696.54	2,496.54
	2033	13,600.00		1,800.00	11,800.00	601.15	2,401.15
	2034	11,800.00		6,800.00	5,000.00	507.26	7,307.26
	2035	5,000.00		1,800.00	3,200.00	213.36	2,013.36
	2036	3,200.00		1,800.00	1,400.00	119.92	1,919.92
2037	1,400.00		1,400.00	0.00	42.22	1,442.22	
合计			37,000.00		18,460.71	55,460.71	
衡水市 高新区 李屯棚 户区改 造项目	2019	13,900.00	40,600.00	0.00	54,500.00	757.12	757.12
	2020	54,500.00		2,800.00	51,700.00	2,715.39	5,515.39
	2021	51,700.00		2,800.00	48,900.00	2,562.26	5,362.26
	2022	48,900.00		2,800.00	46,100.00	2,416.19	5,216.19
	2023	46,100.00		2,800.00	43,300.00	2,270.13	5,070.13
	2024	43,300.00		2,800.00	40,500.00	2,129.55	4,929.55
	2025	40,500.00		2,800.00	37,700.00	1,978.01	4,778.01
	2026	37,700.00		2,800.00	34,900.00	1,831.95	4,631.95
	2027	34,900.00		2,800.00	32,100.00	1,685.89	4,485.89
	2028	32,100.00		2,800.00	29,300.00	1,543.70	4,343.70
	2029	29,300.00		2,800.00	26,500.00	1,393.77	4,193.77
	2030	26,500.00		2,800.00	23,700.00	1,247.71	4,047.71

	2031	23,700.00		2,800.00	20,900.00	1,101.65	3,901.65
	2032	20,900.00		2,800.00	18,100.00	957.86	3,757.86
	2033	18,100.00		2,800.00	15,300.00	809.53	3,609.53
	2034	15,300.00		7,800.00	7,500.00	663.46	8,463.46
	2035	7,500.00		2,800.00	4,700.00	317.40	3,117.40
	2036	4,700.00		2,800.00	1,900.00	172.01	2,972.01
	2037	1,900.00		1,900.00	0.00	57.30	1,957.30
	合计			54,500.00		26,610.88	81,110.88
衡水市 枣强县 马厂村 棚户区 改造项 目、杜烟 村棚户 区改造 项目	2019		9,000.00		9,000.00		
	2020	9,000.00	20,000.00		29,000.00	360.00	360.00
	2021	29,000.00	16,288.30		45,288.30	1,160.00	1,160.00
	2022	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2023	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2024	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2025	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2026	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2027	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2028	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2029	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2030	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2031	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2032	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2033	45,288.30			45,288.30	1,811.53	1,811.53
	2034	45,288.30		9,000.00	36,288.30	1,631.53	10,811.53
	2035	36,288.30		20,000.00	16,288.30	1,631.53	21,451.53
2036	16,288.30		16,288.30	0.00	651.53	16,939.83	
	合计			45,288.30		27,172.95	72,461.25
合计				173,288.30		94,144.54	267,432.84

（三）项目预期收益与融资的平衡情况

根据出让地块初步规划情况和衡水市土地市场情况，项目腾空地块预期收益为（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益）634,099.21万元，对8个项目总融资成本的覆盖倍数为2.37，项目收益对融资成本的保障程度较高。考虑宏观经济和市场波动的风险分别以2019年GDP目标增速（7%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，

可用于资金平衡土地相关收益情况以及覆盖倍数（覆盖倍数=用于资金平衡土地相关收益/融资总成本）如下：

单位：人民币万元、倍

项目	融资总成本	按2019年GDP目标 增速7%的100%	覆盖 倍数	按2019年GDP目标 增速7%的90%	覆盖 倍数	按2019年GDP目标 增速7%的80%	覆盖 倍数
衡水市冀州区 南岳家庄棚户区 （城中村） 改造项目	16,160.00	45,033.60	2.79	41,577.32	2.57	37,970.99	2.35
衡水市冀州区 东部新区棚户区 改造项目 （三期）	20,000.00	43,712.19	2.19	41,645.04	2.08	39,701.89	1.99
衡水滨湖新区 刘马台棚户区 改造项目（一 期）	19,040.00	33,958.25	1.78	32,902.77	1.73	31,889.07	1.67
衡水滨湖新区 北田村棚户区 改造一期项目	3,200.00	17,532.34	5.48	16,443.14	5.14	15,429.46	4.82
衡水市高新区 焦村北漳桥棚 户区改造项目	55,460.71	89,917.82	1.62	87,339.77	1.57	84,680.17	1.53
衡水市高新区 李屯棚户区改 造项目	81,110.88	122,132.05	1.51	114,672.90	1.41	107,430.77	1.32
衡水市枣强县 马厂村棚户区 改造项目、杜 烟村棚户区改 造项目	72,461.25	281,812.96	3.89	273,787.65	3.78	265,914.66	3.67
合计	267,432.84	634,099.21	2.37	608,368.59	2.27	583,017.01	2.18

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，

同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019 年河北省秦皇岛市棚户区改造 专项债券募投项目情况

一、募集资金规模

2019 年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目募集资金规模为 4.76 亿元，其中，其中：秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目 9,000 万元、秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目 8,600 万元、秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）5,500 万元、秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目 18,000 万元、卢龙县朱家仙河棚户区改造项目 2,700 万元、卢龙县四街棚户区改造项目 3,800 万元。本期债券期限为 15 年期，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

二、区域情况

秦皇岛，简称“秦”，又称港城，旧称“临榆”，河北省辖市，世界著名旅游城市，全球避暑名城，全国性综合交通枢纽，中国海滨城市，中国首批沿海开放城市。秦皇岛位于河北省东北部，南临渤海，北依燕山，东接辽宁，西近京津，因《浪淘沙·北戴河》而闻名遐迩。秦皇岛是首都经济圈的重要功能区，京津冀辐射东北的重要门户和节点城市，中国最大铝制品生产加工基地，北方最大粮油加工基地，被誉为“车轮制造之都”。

秦皇岛是国家历史文化名城，因秦始皇东巡至此派人入海求仙而得名，是中国唯一一个因皇帝帝号而得名的城市。秦皇岛是中国近代旅游业的发祥地，汇集了丰富的旅游资源，气候温和，是驰名中外的旅游休闲胜地，有“天堂之城”的美誉。

秦皇岛是环渤海地区重要港口城市，是华北、东北和西北地区重要的出海口，京津冀协同发展与振兴东北老工业基地两大国家战略的交汇点。秦皇岛港是中国最早的自主通商口岸，目前是世界最大能源输出港，有国民经济“晴雨表”之称。

2015-2017年，秦皇岛市分别实现一般公共预算收入114.36亿元、116亿元和118.55亿元，政府性基金收入分别为38.4亿元、34.74亿元和66.64亿元。

2015年至2017年秦皇岛市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1,250.44	1,349.35	1,506.01
一般公共预算收入	114.36	116	118.55
政府性基金收入	38.4	34.74	66.64
其中：国有土地出让收入	30.62	53.74	56.64
政府性基金支出	40.89	53.74	80.33
其中：国有土地出让支出	31.84	52.91	73.90

三、项目情况

此次募集资金计划用于秦皇岛市北戴河新区棚户区分区改造项目、秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目、秦皇岛市

山海关区北后街村安置项目（一期）、秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目、卢龙县朱家仙河棚户区改造项目、卢龙县四街棚户区改造项目，此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	子项目	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
1	秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目	大蒲河棚户区改造项目	475,934.00	0.00	23,000.00	9,000.00
		小蒲河棚户区改造项目		0.00		0.00
		赤洋口片区棚户区改造一期工程		0.00		0.00
		南戴河孟庄片区改造项目		0.00		0.00
		北戴河新区洋河口村整体改造项目		0.00		0.00
2	秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目	魏家沟	64,821.00	0.00	2,408.00	2,408.00
		河东		0.00	3,354.00	3,354.00
		陈庄		0.00	2,838.00	2,838.00
3	秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）	-	6,046.62	0.00	5,500.00	5,500.00
4	秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目		109,787.00	0.00	48,000.00	18,000.00
5	卢龙县朱家仙河棚户区改造项目		33,100.00	0.00	2,700.00	2,700.00
6	卢龙县四街棚户区改造项目		21,718.00	0.00	3,800.00	3,800.00
	合计		711,406.62	0.00	91,600.00	47,600.00

（一）项目情况介绍

1、秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目

秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目共涉五个子项目，包括大蒲河棚户区改造项目、小蒲河棚户区改造项目、赤洋口片区棚户区改造一期工程、南戴河孟庄片区改造项目、北戴河新区洋河口村整体改造项目。项目征收区域总占地面积3838153平方米(折合约5757.2亩)，拆迁总建筑面积1243661平方米，其中：农房建筑面积1243661平方米，非住宅建筑面积0平方米。项目涉及拆迁住户7306户，安置人口17107人，需安置房8490套。

项目新建建筑面积586543平方米(含地下建筑面积)，占地面积351264平方米，其中住宅建筑面积352787平方米，配套公共建筑面积10777平方米，地下建筑面积60992平方米。安置房总套数为5672套。购买安置房建筑面积266110平方米，共2818套。

2、秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目

该项目总用地面积为103287.00平方米，总建筑面积为121107.00平方米。新建（10F/-1F、11F/-1F、6+1F）住宅、村公产用房、幼儿园、配套建设社区办公用房、居家养老用房、物业管理用房、自来水办公室、消防控制室及设备间、门卫、配电室、水池水泵房、基础配套设施等。

地上总建筑面积为116070.00平方米，其中（6+1F）住宅建筑面积为51013.00平方米，（6+1F）住宅下房建筑面积为4135.00平方米，高层住宅建筑面积为45396.00平方米，

凸出屋面附属用房建筑面积为 931.00 平方米，综合楼建筑面积为 10821.00 平方米(其中村公产建筑面积为 7942.00 平方米、社区办公用房建筑面积为 1198.00 平方米、居家养老用房建筑面积为 846.00 平方米、物业管理用房建筑面积为 650.00 平方米、消防控制室及设备间建筑面积为 55.00 平方米、自来水办公室建筑面积为 130.00 平方米)，幼儿园建筑面积为 3095.00 平方米，门卫（2 个）建筑面积为 25.00 平方米，配电室（2 个）建筑面积为 380.00 平方米，水池水泵房建筑面积为 274.00 平方米。

地下建筑面积为 5037.00 平方米，其中高层住宅地下储藏间建筑面积为 4768.00 平方米，消防水池水泵房建筑面积为 269.00 平方米。

多层住宅(6+1)576 套、10 至 11 层小高层住宅 504 套，户型单套面积为 70-115 平方米。

配套实施项目的绿化、亮化、道路硬化等工程。

本项目建成后，容积率 1.08，绿化率 35.10%，建筑密度 17.5%。

3、秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）

安置区域占地面积 20,579.80 平方米（30.87 亩），总建筑面积 26,204.00 平方米，其中住宅建筑面积 24,202.00 平方米，配套公建 2,002.00 平方米，共建设安置房 284 套；其中一期建设安置房 200 套，住宅建筑面积 17,219 平方米，配套公建 2,002 平方米；二期建设安置房 84 套，住宅建设面积 6,983 平方米。

4、秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目

秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目总拆迁占地面积 331056 平方米（折合 496 亩）。

项目新建安置房占地 93007 平方米（折合 140 亩），总建筑面积 225256 平方米。其中地上住宅建筑面积 142414 平方米，地上非住宅建筑面积 29542 平方米，配套建筑 5300 平方米，地下车库 48000 平方米。安置房套数为 1436 套。本项目总拆迁居民户 916 户；被拆迁建筑物建筑面积 142305 平方米。

本项目按统一规划、统一配套、分步启动、分步建设。本项目工程建设期拟定为 3 年。自 2018 年 11 月至 2021 年 10 月。

5、卢龙县朱家仙河棚户区改造项目

卢龙县朱家仙河棚户区改造项目共涉卢龙县李家仙河、朱家仙河、田家仙河三个村庄棚户区进行改造。拆迁面积 89760 平方米，安置 440 户 1456 人口。

安置区域位于卢龙县永旺大街北侧，厚德路东侧，安置区用地面积 103.76 亩，总建筑面积为 96840 平方米，其中 6+1 住宅面积为 82280 平方米，配套商业面积为 14560 平方米。

实施该项目需同步建设的外部配套设施：1、厚德路、泰和路、纬 2 路、永旺大街部分路段的道路建设；2、给排水、电力、电讯、热力、燃气、绿化、亮化等设施同步建设。

6、卢龙县四街棚户区改造项目

卢龙县四街棚户区改造项目主要是对卢龙县四街村棚户区进行改造，项目拆迁四至范围：北至永平大街，东至肥子路，南至护城河街，西至西环路。拆迁占地面积 67200 平方米，涉及拆迁总人数 735 人，涉及拆迁总户数 245 户（未含 285 户大龄子女分户房），拆迁总建筑面积为 53100 平方米。

安置区四至范围：东至肥子路，西至卢城路，南至东门大街，北至安居小区。安置区用地面积 42000 平方米，总建筑面积为 51000 平方米，其中住宅面积为 45500 平方米，配套商业面积为 4200 平方米，公建面积为 1300 平方米。

实施该项目需同步建设的外部配套设施：（1）规划支路建设；（2）给排水、电力、电讯、热力、燃气、绿化、亮化等设施同步建设。

2019 年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目概况

序号	项目名称	四至范围	投资计划	项目主管部门
1	秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目	大蒲河棚户区改造项目：东至栅子里村界，西至茂道庄村界，南至大蒲河村界，北至焦庄村界；小蒲河棚户区改造项目：东至小蒲河村界，西至沿海高速，南至小蒲河村界，北至尹官营村界；赤洋口片区棚户区改造一期工程：东至文苑路，西至滨海快速路，北至文博街（原赤洋口一村、二村村址）；南戴河孟庄片区改造项目：东至望海家园小区，西至蒋营村，南至洋河，北至滨海新城小区（原孟庄村址）；北戴河新区洋河口村整体改造项目：东至渔港道，西至洋河，南至环海路，北至避暑花园（原洋河口农业村、渔业村村址）	项目总投资 475934 万元，按项目进度支付	秦皇岛市住房和城乡建设局

2	秦皇岛市海港区 圆明山南三村改 造项目	东至规划用地范围线、南至规划用地 范围线、西至支二十道路红线、北至 支十九路道路红线	项目总投资 64821 万元， 按项目进度 支付
3	秦皇岛市山海关 区北后街村安置 项目（一期）	山海关西关街以南，规划路以东	项目总投资 7443.97 万元， 其中此为一 期投资 6046.62 万元。 按项目进度 支付
4	秦皇岛市抚宁区 骊城御园棚户区 改造项目	南至东大街、西至长征路、北至骊城 大街、东至迎宾路区域	项目估算总 投资 109787 万元，按项目 进度支付
5	卢龙县朱家仙河 棚户区改造项目	卢龙县永旺大街北侧，厚德路东侧	项目总投资 33100 万元， 按项目进度 支付
6	卢龙县四街棚户 区改造项目	卢龙县垂柳新村，肥子路西侧，规划 支路南侧	项目总投资 21718 万元， 按项目进度 支付

(二) 项目融资计划

序号	项目名称	项目总投资	已使用专项 债券资金规 模	计划使用专项债 券规模	计划使用本期 债券资金规模
1	秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目	475,934.00	0.00	23,000.00	9,000.00
2	秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目	64,821.00	0.00	8,600.00	8,600.00
3	秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）	6,046.62	0.00	5,500.00	5,500.00
4	秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目	109,787.00	0.00	48,000.00	18,000.00
5	卢龙县朱家仙河棚户区改造项目	33,100.00	0.00	2,700.00	2,700.00
6	卢龙县四街棚户区改造项目	21,718.00	0.00	3,800.00	3,800.00
	合计	711,406.62	0.00	91,600.00	47,600.00

1、秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目总投资 475,934.00 万元，拟使用棚改专项债券资金 23,000.00 万元，其中，拟使用本期棚改专项债券资金 9,000.00 万元。

2、秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目总投资 64,821.00 万元，拟使用棚改专项债券资金 8,600.00 万元。

3、秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）总投资 6,046.62 万元，拟使用棚改专项债券资金 5,500.00 万元。

4、秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目总投资 109,787.00 万元，拟使用棚改专项债券资金 48000 万元，其中，拟使用本次棚改专项债券资金 18,000.00 万元。

5、卢龙县朱家仙河棚户区改造项目为在建项目，现处于建

设阶段。项目总投资 33100.00 万元，拟使用本次棚改专项债券资金 2,700.00 万元。

6、卢龙县四街棚户区改造项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资 21,718.00 万元，拟使用本次棚改专项债券资金 3,800.00 万元。

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设秦秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和秦皇岛市土地市场出让情况，实现土地出让收入再扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计733,739.93万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为19.94，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

(1) 棚改专项债融资成本

秦皇岛市北戴河新区棚户区改造项目计划使用棚改专项债券资金共计23,000.00万元（其中本期债券发行规模9,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次

利息，第15年偿还本金并支付最后一次利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
秦皇 岛市 北戴 河新 区棚 户区 改造 项 目	2019		9,000.00		9,000.00		
	2020	9,000.00	14,000.00		23,000.00	360	360.00
	2021	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2022	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2023	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2024	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2025	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2026	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2027	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2028	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2029	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2030	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2031	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2032	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2033	23,000.00			23,000.00	920	920.00
	2034	23,000.00		9,000.00	14,000.00	920	9,920.00
	2035	14,000.00		14,000.00		560	14,560.00
	合计			23,000.00		13,800.00	36,800.00

(二) 秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设海港区秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和秦皇岛市土地市场

出让情况，预计实现土地出让收入在扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计36,993.79万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为2.69，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

海港区秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目计划使用棚改专项债资金共计8,600.00万元(其中本期债券发行规模8600.00万元)。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当年利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
秦皇岛市海港区圆明山南三村改造项目	2019		8,600.00		8,600.00		
	2020	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2021	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2022	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2023	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2024	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2025	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2026	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2027	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2028	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2029	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2030	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2031	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2032	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2033	8,600.00			8,600.00	344.00	344.00
	2034	8,600.00			8,600.00	344.00	8,944.00
合计				8,600.00		5,160.00	13,760.00

(三) 秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和秦皇岛市土地市场出让情况，预计实现土地出让收入在扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计11,775.62万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.34，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

秦皇岛市山海关区北后街村安置项目（一期）计划使用棚改专项债资金共计5,500.00万元（其中本期债券发行规模5,500.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当年利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
秦皇岛 市山海 关区北 后街村 安置项 目（一 期）	2019		5,500.00		5,500.00		
	2020	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2021	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2022	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2023	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2024	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2025	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00

	2026	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2027	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2028	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2029	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2030	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2031	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2032	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2033	5,500.00			5,500.00	220.00	220.00
	2034	5,500.00		5,500.00		220.00	5,720.00
	合计			5,500.00		3,300.00	8,800.00

(四) 秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和秦皇岛市土地市场出让情况，预计实现土地出让收入在扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计107,119.16万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.39，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目计划使用棚改专项债资金共计48,000.00万元（其中本期债券发行规模18,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当年利息。债券资金还本付息

情况计算如下：

单位：人民币万元

	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
秦皇岛市抚宁区骊城御园棚户区改造项目	2019		18,000.00		18,000.00		
	2020	18,000.00	30,000.00		48,000.00	720	720.00
	2021	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2022	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2023	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2024	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2025	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2026	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2027	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2028	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2029	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2030	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2031	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2032	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2033	48,000.00			48,000.00	1920	1,920.00
	2034	48,000.00		18,000.00	30,000.00	1920	19,920.00
	2035	30,000.00		30,000.00		1200	31,200.00
	合计			48,000.00		28,800.00	76,800.00

(五) 卢龙县朱家仙河棚户区改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设卢龙县朱家仙河棚户区改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和秦皇岛市土地市场出让情况，预计实现土地出让收入在扣除四项基本政策费用和政策性基金后，

可用于偿还项目融资本息的收益共计25,961.29万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为6.01，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

(1) 棚改专项债融资成本

卢龙县朱家仙河棚户区改造项目计划使用棚改专项债资金共计2,700.00万元（其中本期债券发行规模2,700.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当年利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
卢龙县 朱家仙 河棚户 区改造 项目	2019		2,700.00		2,700.00		
	2020	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2021	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2022	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2023	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2024	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2025	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2026	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2027	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2028	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2029	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2030	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2031	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2032	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2033	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2034	2,700.00				108.00	2,808.00
合计				2,700.00		1,620.00	4,320.00

(六) 秦皇岛市卢龙县四街棚户区改造项目

1、项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）邢台分所出具的《2019年河北省秦皇岛市棚户区改造专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：

假设秦皇岛市卢龙县四街棚户区改造项目土地自本期募集资金存续期第十五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和秦皇岛市土地市场出让情况，预计实现土地出让收入在扣除四项基本政策费用和政策性基金后，可用于偿还项目融资本息的收益共计50,058.77万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为2.64，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

2、项目融资成本

(1) 棚改专项债融资成本

秦皇岛市卢龙县四街棚户区改造项目计划使用棚改专项债资金共计3,800.00万元（其中本期债券发行规模3,800.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.00%，每半年支付一次利息，到期偿还本金及当年利息。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
卢龙县四街棚户区改造项目	2016		6,323.71		6,323.71		
	2017	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
	2018	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
	2019	6,323.71	3,800.00		10,123.71	338.12	262.12
	2020	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
	2021	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
	2022	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12

2023	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2024	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2025	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2026	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2027	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2028	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2029	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2030	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2031	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2032	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2033	10,123.71			10,123.71	414.12	414.12
2034	10,123.71		3,800.00	6,323.71	338.12	4,214.12
2035	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
2036	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
2037	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
2038	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
2039	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
2040	6,323.71			6,323.71	262.12	262.12
2041	6,323.71		6,323.71		262.12	6,585.83
合计			10,123.71		8,833.00	18,956.71

注：卢龙县四街棚户区改造项目已申请银行贷款，目前资金到位6,323.71万元，贷款利率4.145%，贷款期限25年，保守估计还本付息情况

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的

相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019年河北省石家庄市棚户区改造专项债券募投项目情况

一、基本情况

2019年河北省石家庄市棚户区改造专项债券涉及我市本级及县区，债券期限为15年，发行规模21.9亿元。利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。本期债券分至石家庄市各县区情况：市本级16.2亿元，新华区0.8亿元，井陉矿区3亿元，无极县1.4亿元，灵寿县0.5亿元。

二、棚户区改造专项债券募投项目情况

（一）石家庄市本级

1. 区域情况。石家庄市以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，全面贯彻党的十九大精神，落实省委九届六次全会、省委省政府对省会建设发展一系列指示要求，按照市委十届四次全会的部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照高质量发展的根本要求，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，深化供给侧结构性改革，加快建设现代化经济体系，促进经济社会持续健康发展，加快推进省会现代化、国际化建设，打造区域中心城市，增强辐射带动能力，开创新时代现代省会、经济强市新局面。

2015年-2017年，石家庄市本级分别实现一般公共预算收入40.1亿元、65亿元和73.5亿元，政府性基金收入分别为160.1亿元、229.3亿元和213.3亿元，受土地出让增长带动，政府性

基金收入逐年上升。2016-2018年石家庄市本级土地市场稳健，商住用地出让均价分别为684.43万元/亩、728.91万元/亩和741.48万元/亩。

石家庄市本级2015-2017年财政经济状况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	2909.81	3214.82	--
一般预算收入(亿元)	40.1	65	73.5
政府性基金收入(亿元)	160.1	229.3	213.3
其中:国有土地出让收入(亿元)	139.7	197.8	174.7
政府性基金支出(亿元)	162.2	257.2	279.8
其中:国有土地出让支出(亿元)	141.1	229.8	245.6

石家庄市本级土地市场情况表

项目	2016年	2017年	2018年
土地出让总面积(万亩)	0.34	0.20	0.23
其中:工业用地出让面积(万亩)	0.00	0.00	0
商住用地出让面积(面积)	0.34	0.20	0.23
土地出让总价(亿元)	229.39	147.15	170.54
其中:工业用地出让面积(万亩)	0	0	0
商住用地出让总价(亿元)	229.39	147.15	170.54

土地出让均价(万元/亩)	684.43	728.91	741.48
其中:工业用地出让单价(万元/亩)	0	0	0
商住用地出让单价(万元/亩)	684.43	728.91	741.48

2. 债券情况。2019年石家庄市本级棚户区改造专项债券期限为15年,发行规模16.2亿元,利息每半年支付一次,到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次石家庄市本级棚户区改造专项债券募集资金计划用于石家庄正定新区城中村(朱河、罗家庄、东上泽、西上泽改造项目)。本次债券募投项目已经通过河北大广律师事务所合法性审核。

石家庄市本级棚户区改造专项债券募投项目概况

地块	地理位置	项目概况	投资计划	项目实施方
石家庄正定新区城中村(朱河、罗家庄、东上泽、西上泽改造项目)	北以腾工路为界、东到西上泽大街以东道路、南以规划路为界、西到京深东大街以西的范围内	该项目列入2019年石家庄市正定新区棚改征收计划,预计2020年底完成棚改征收工作。本次区棚改征收土地面积为3855.28亩(其中东上泽473.10亩,西上泽550.35亩,罗家庄949.94亩,朱河1881.89亩),腾空土地流转指标2904.6915亩。	总投资约604036.67万元。资金筹措方式为自筹资金304036.67万元,债券资金300000万元,本次申请融资162000万元。	石家庄市正定新区财政局

4、资金平衡。该项目列入2019年石家庄市正定新区棚改

征收计划，预计 2020 年底完成棚改征收工作。本次棚改征收土地面积为 3855.28 亩（其中东上泽 473.10 亩，西上泽 550.35 亩，罗家庄 949.94 亩，朱河 1881.89 亩），腾空土地流转指标 2904.6915 亩。项目总投资约 604036.67 万元。债券资金 300000 万元，本次申请融资 162000 万元。本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目专项收益，项目政府专项补贴。项目建设金包括项目资本金、项目专项政府补贴及融资资金，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金或财政资金支付，按照财务保守原则，商业部分按照出租计算预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且五年内按计划出让完毕。（详见下表）。

年度	借贷本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	项目土地流转收益	项目专项收入（物业收入和商业出租收益）	项目政府专项补贴	小计
第一年		12000	12000			78020.85	78020.85
第二年		12000	12000	239619.9415			239619.9415
第三年		12000	12000	239619.9415	9908.685		249528.6265
第四年		12000	12000	239619.9415	9908.685		249528.6265
第五年		12000	12000	239619.9415	9908.685		249528.6265
第六年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第七年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第八年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第九年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第十年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第十一年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第十二年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第十三年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第十四年		12000	12000	0	9908.685		9908.685
第十五年	300000	12000	312000	0	0		0

合计	300000	180000	480000	958479.766	118904.22	78020.85	1155404.836
本息覆盖倍数	按照土地收益计算本息覆盖倍数为 1.9968，按照项目收益（不包括项目政府专项补贴）计算覆盖本息倍数为 2.245						

综上所述，此次石家庄正定新区城中村（朱河、罗家庄、东上泽、西上泽改造项目）按照土地收益计算本息覆盖倍数为 1.9968，按照项目收益（不包括项目政府专项补贴）计算覆盖本息倍数为 2.245，项目收益可以覆盖融资成本。

（二）无极县

1. 区域情况。无极县隶属于河北省石家庄市，地处华北平原，西倚太行，东向渤海，北望京畿，南临滹沱。西南距石家庄 52 公里，北距北京 260 公里，东北距天津 260 公里。下辖 11 个乡镇，设有 1 个省级经济开发区。2016-2018 年，全县实现一般公共预算收入分别为 52530 万元、60270 万元和 68400 万元；政府性基金收入分别为 8426 万元、53866 万元和 63384 万元。

无极县 2016-2018 年财政经济数据

金额单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1965000	2079000	--
人均地区生产总值	37800	38800	--
政府性基金收入	8426	53866	63384
其中：国有土地出让收入	5084	48011	54787
政府性基金支出	10730	52093	42934
其中：国有土地出让支出	5145	47995	38268

2. 融资情况。无极县姚村城中村棚户区改造项目本次拟融资金额 14000 万元，融资期限 15 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金及最后一次利息。

3. 项目情况。无极县姚村城中村棚户区改造项目，改造范围为位于城市规划区范围内的姚村，北至千山西路、南至耕地、东至科技街、西至乡间路，涉及户数 215 户，774 人，房屋面积 39200 平方米，宅基地面积 56000 平方米，总占地面积 93333 平方米，全部实施货币安置，已经省住建厅确认纳入国家棚户区改造计划。目前项目已完成动迁居民的入户调查工作，无极县人民政府已发布征迁公告，正在对被征收房屋建筑面积、附属物、四临四至等基本情况进行详细登记。。目前，上述棚户区改造项目已经通过律师事务所合法性审核。项目概况如下：

无极县棚户区改造项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
无极县姚村城中村棚户区改造项目	位于城市规划区范围内的姚村，北至千山西路、南至耕地、东至科技街、西至乡间路	涉及户数 215 户，774 人，房屋面积 39200 平方米，宅基地面积 56000 平方米，总占地面积 93333 平方米，全部实施货币安置，已经省住建厅确认纳入国家棚户区改造计划	本项目总投资 29964 万元，本项目县财政拟投入资本金 6064 万元，申请棚改专项债券 14000 万元，其余 9900 万元由项目实施单位自筹解决。	无极县经投投资有限公司

4. 资金平衡。本项目拟申请专项债券 14000 万元，假设融资利率 4%，期限 15 年，则融资本息合计共 22400 万元。本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。土地坐落在河北省石家庄无极县城南姚村，位置四至：北至千山西路、南至耕地、东至科技街、西至乡间路；可出让土地：93333 平方米。经查询无极县近期土地交易，扣除四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益后，住宅用地价格 175 万元/亩，折合 2625 元/平方米，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地交易资料的基础上对可出让土地进行评估，可出让土地的评估总价为 24500 万元。按照保守性原则，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目	2019 年 GDP 目标增速为 6%未来值的 100%	2019 年 GDP 目标增速为 6%未来值的 90%	2019 年 GDP 目标增速为 6%未来值的 80%
无极县姚村城中村棚户区改造项目	58716 万元	52844 万元	46973 万元

相应的本息覆盖倍数分别为 2.62、2.36、2.1，充分满足该项目专项债券还本付息的要求。融资平衡情况已经通过北京大唐天健会计师事务所有限公司评估。

（三）灵寿县

1. 区域情况。灵寿县隶属于河北省中西部，西依太行山，东临大平原。灵寿县距省会 40 公里，距京广铁路、京深高速公

路、石家庄正定国际机场 20 公里。灵寿县总人口 33 万人，土地面积 1069 平方公里。2016-2018 年，灵寿县分别实现一般公共预算收入 5.17 亿元、6.02 亿元和 7.89 亿元，政府性基金收入分别为 3.4 亿元、3.51 亿元和 4.06 亿元。2016-2018 年，灵寿县平均土地出让价分别为 59.05 万元/亩、119.9 万元/亩和 36.47 万元/亩。

灵寿县 2016-2018 年财政经济状况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	89.97	100.02	93.81
一般公共预算收入（亿元）	5.17	6.02	7.89
政府性基金收入（亿元）	3.4	3.51	4.06
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.12	1.61	2.9
政府性基金支出（亿元）	3.47	4.32	5.14
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.09	2.51	3.74

土地市场情况，以及周边地块出让情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
土地出让总面积（亩）	101.70	96.17	464
其中：工业用地出让面积（亩）	49.72		378
商住用地出让面积（亩）	51.98	96.17	86
土地出让总价（万元）	6005	11530	16925
其中：工业用地出让总价（万元）	1890		8070
商住用地出让总价（万元）	4115	11530	8855

项目	2016年	2017年	2018年
土地出让均价(万元/亩)	59.05	119.90	36.47
其中:工业用地出让单价(万元/亩)	38.02		21.35
商住用地出让单价(万元/亩)	79.17	119.90	102.96

2. 融资情况。灵寿县本次拟融资金额 0.5 亿元，融资期限 15 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金及最后一次利息。

3. 项目情况。项目融资将用于灵寿县城城中村棚户区改造二期项目。目前，上述棚户区改造项目已经通过河北冀华律师事务所合法性审核。项目概况如下：

灵寿县棚户区改造项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
灵寿县城城中村棚户区改造二期项目	位于灵寿县城西街以东，南环路以北，新开街以西，南大街以南	灵寿县城城中村棚户区改造二期项目已纳入国家棚户区改造计划。占地面积 1017895.31 平方米(折合 1526.84 亩)，其中集体土地 991938.44 平方米、国有土地 25956.87 平方米；宅基地面积 98770 平方米；拆迁建筑面积 78316.03 平方米，其中农户房屋建筑面积 55686.33 平方米、居民房屋建筑面积 22629.7 平方米；拆迁户 599 户，其中农户占 415 户、居民占 184 户。项目回迁安置房项目占地 67223.74 平方	灵寿县城城中村棚户区改造二期项目总投资 62190 万元，2018 年已完成投资 16366 万元、2019 年计划投资 39278 万元，2020 年计划投资 6546 万元。	灵寿县振灵城市建设开发有限公司。

		米（折合 100.84 亩），建设回迁安置房及公共设施。		
--	--	------------------------------	--	--

4. 资金平衡。本期募投项目现金流入通过出让地块（西关安置区东侧）土地使用权价值实现，相应地块坐落于灵寿镇西关安置区东侧，规划用途为商服用地，使用权面积为 41437.53 平方米。经河北嘉泓土地评估有限公司，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上对可出让土地进行评估，可出让土地的评估总价为 9,431.18 万元，估价期日 2019 年 2 月 12 日。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年全部出售完土地：接近三年 GDP 平均增速的 100%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.42；接近三年 GDP 平均增速的 90%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.40；接近三年 GDP 平均增速的 80%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

假设本期债券募集资金投资项目改造地块债券存续期第四年（2022 年）开始土地挂牌交易，且全部一年内出售完毕，分别以按照近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，不考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	近三年 GDP 平均增速的 100%	近三年 GDP 平均增速的 90%	近三年 GDP 平均增速的 80%
西关安置区 东侧地块	11,406.99	11,196.57	10,989.08

假设融资利率为 4%，期限 15 年，每半年支付利息，到期偿还本金及最后一次利息，应还本付息情况如下：

金额：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	应付本金 及利息
第一年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第二年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第三年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第四年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第五年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第六年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第七年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第八年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第九年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第十年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第十一年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第十二年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第十三年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第十四年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200
第十五年	5,000.00	5,000.00		4.00%	200.00	5200.00
合计		5,000.00			3000.00	8000.00

综上所述，此次灵寿县城城中村棚户区改造二期项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.37-1.42 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

(四) 井陘矿区

1. 区域情况。石家庄井陘矿区地处太行山东麓，四面环山，中央为地势较平缓的盆地，是一个具有百年煤炭开采历史的老工矿区，盛产优质主焦煤，曾经是全国十大煤炭基地之一。1950年经中央政务院批准设置井陘矿区，直属石家庄市管辖。现辖两镇一乡，辖区面积 70 平方公里，人口 9.7 万人。矿区以工业产业为基础，目前形成了焦炭、化工、机械等为主导的特色产业格式。2018 年矿区全部财政收入 7.3 亿元，同比增长 20.3%，一般公共预算收入 3.6 亿元，同比增长 16.7%。

井陘矿区 2016 年-2018 年财政经济情况

单位：万元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	554048	455542	489000
GDP 同比增速 (%)	-8.4	-17.7	6.5
一般公共预算收入	26519	31252	36450
政府性基金收入	7842	39373	19603
其中：国有土地出让收入	6888	36964	19576
政府性基金支出	8517	34603	20077
其中：国有土地出让支出	7296	32809	16901

2. 融资情况。此次债券募集资金 30000 万元。计划用于石家庄市井陘矿区横北棚户区改造项目和石家庄市井陘矿区横南

棚户区改造项目。融资期限 15 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金及最后一次利息。

3. 项目情况。石家庄市井陘矿区横北棚户区改造项目，承办单位：石家庄市井陘矿区财盛投资有限公司。涉及土地面积 372 亩，其中：村庄占地面积 241.42 亩（160948.2 平方米），宅基地 502 套，宅基地面积 130947.32 平方米，公益设施占地 45 亩，建筑总面积 70520.6 平方米。国有建设用地占地面积为 56.04 亩（37363.4 平方米），住宅建筑面积 21990 平方米。可出让面积为 372 亩。项目建设期为 3 年，2019 年 5 月至 2022 年 1 月，计划项目土地 2022 年出让。总投资 96000 万元，自有资金 8700 万，其他 87300 万元由区财政解决，本次拟申请债券额度 20000 万元。

石家庄市井陘矿区横南棚户区改造项目承办单位为石家庄市井陘矿区天护新城开发建设有限公司。本项目建设地点位于石家庄市井陘石家庄市井陘矿区横南村南，金川路以南，凤庭华府、青泉村以北，康盛街以西，金鑫制衣厂、汽车站以东。具体改造内容为：涉及宗地面积 295 亩，拆迁占地面积 241 亩（160667 平方米），征收房屋建筑面积 68580 平方米，全部为居民住宅，涉及居民 391 户，1204 人，改造套数 900 套。本项目安置区总占地面积 96.34 亩（64223.72 平方米），实际占地面积 82.64 亩（55094.74 平方米），总建筑面积 132602 平方米。可出让面积为 295 亩。项目建设期为 3 年，2019 年 1 月至 2022 年 1 月，计划项目土地 2022 年出让。项目总投资 37,988.10 万

元，自有资金 14800 万元，其他资金由区财政配套，本次拟申请债券额度 10000 万元。

4. 资金平衡。2019 年河北省石家庄市井陘矿区棚户区改造项目改造拟使用本期融资资金 30000 万元。假设融资利率 4.0%，期限 15 年，在存续期内每半年支付一次利息，到期一次归还本金并偿还最后一次利息，还本付息情况如下：

石家庄市井陘矿区横北棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	年度	年初本金	利率	应付利息	应付本金	应付本息合计
1	2020 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2	2021 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
3	2022 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
4	2023 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
5	2024 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
6	2025 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
7	2026 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
8	2027 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
9	2028 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
10	2029 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
11	2030 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
12	2031 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
13	2032 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
14	2033 年	20,000.00	4.00%	800.00		800.00
15	2034 年	20,000.00	4.00%	800.00	20,000.00	20,800.00
	合计			12,000.00	20,000.00	32,000.00

石家庄市井陘矿区横南棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

序号	年度	年初本金	利率	应付利息	应付本金	应付本息合计
1	2020 年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
2	2021 年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
3	2022 年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00

4	2023年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
5	2024年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
6	2025年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
7	2026年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
8	2027年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
9	2028年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
10	2029年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
11	2030年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
12	2031年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
13	2032年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
14	2033年	10,000.00	4.00%	400.00		400.00
15	2034年	10,000.00	4.00%	400.00	10,000.00	10,400.00
	合计			6,000.00	10,000.00	16,000.00

计算期内土地出让收入分别为石家庄市井陘矿区横北棚户区改造项目地块出让收入为63240万元，按区财政及土地性质扣除10%计提基金后可支配收入为56916万元，石家庄市井陘矿区横南棚户区改造项目地块出让收入为50150万元，按区财政及土地性质扣除10%计提基金后可支配收入为45135万元。可以作为还款来源。

预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

石家庄市井陘矿区横北棚户区改造项目融资还本付息的覆盖情况

年度	融资资金本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		400.00		
2020年		800.00		
2021年		800.00		
2022年		800.00		56,916.00
2023年		800.00		
2024年		800.00		
2025年		800.00		
2026年		800.00		
2027年		800.00		

2028年		800.00		
2029年		800.00		
2030年		800.00		
2031年		800.00		
2032年		800.00		
2033年		800.00		
2034年	20,000.00	400.00		
合计	20,000.00	12,000.00	32,000.00	56,916.00
本息覆盖倍数	1.78			

石家庄市井陘矿区横南棚户区改造项目融资还本付息的覆盖情况

年度	融资资金本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		200.00		
2020年		400.00		
2021年		400.00		
2022年		400.00		45,135.00
2023年		400.00		
2024年		400.00		
2025年		400.00		
2026年		400.00		
2027年		400.00		
2028年		400.00		
2029年		400.00		
2030年		400.00		
2031年		400.00		
2032年		400.00		
2033年		400.00		
2034年	10,000.00	200.00		
合计	10,000.00	6,000.00	16,000.00	45,135.00
本息覆盖倍数	2.82			

综上所述，可以得出以上收益对预计募集资金成本的总覆盖倍数分别为 1.78 倍和 2.82 倍，因此土地出让预期可支配收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还本期债券的本金和

利息。本期债券收益与融资自求平衡情况已经由石家庄万信达会计师事务所有限公司审计通过。

（五）新华区

1. 区域情况。新华区隶属于河北省石家庄市，位于石家庄市西北部，西望太行山，北依滹沱河。总面积 92 平方公里，总人口 69 万人。2016-2018 年，新华区分别实现一般预算收入 35.31 亿元、37.01 亿元和 32.75 亿元，政府性基金收入分别为 3.83 亿元、6.53 亿元和 34.33 亿元。

新华区 2016-2018 年财政经济状况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	247.01	297.8	336.81
一般公共预算收入（亿元）	35.31	37.01	32.75
政府性基金收入（亿元）	3.83	6.53	34.33
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.73	6.03	33.43
政府性基金支出（亿元）	3.81	6.79	33.47
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.73	6.71	33.41

2. 融资情况。新华区本次拟融资金额 0.8 亿元，融资期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年偿还本金及当年利息。

3. 项目情况。项目融资将用于石家庄市中央商务区（新华片区）棚改项目。目前，上述棚户区改造项目已经通过河北联想律师事务所合法性审核。项目概况如下：

新华区棚户区改造项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
------	------	------	------	-------

<p>石家庄市中央商务区（新华片区）棚改项目</p>	<p>地块一范围为：南至新华路，北至车辆厂后街，东至车辆厂前街，西至北后小区。地块二范围为：南至车辆厂区，北至和平路，东至车辆厂区，西至车辆厂前街。</p>	<p>地块一范围为：南至新华路，北至车辆厂后街，东至车辆厂前街，西至北后小区，约 69.19 亩。地块二范围为：南至车辆厂区，北至和平路，东至车辆厂区，西至车辆厂前街，约 28.82 亩。</p>	<p>项目总投资 125000.00 万元，其中资金筹措：建设单位自筹 25000 万元，申请银行贷款资金 100000 万元，本次融资资金 8000 万元</p>	<p>石家庄市地产集团有限责任公司</p>
----------------------------	--	--	--	-----------------------

4. 资金平衡。土地出让收入预测：石家庄新华区 2016 年-2018 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 8.4%、10.7%、10.3%，平均增速 9.8%，2019 年 GDP 目标增速 8%，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2019 年 GDP 目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8% 计算。

根据项目建设情况，假设该地块拟在 2022 年进行土地出让，根据目标增速 8% 作为土地价格增长率进行进行预测。现预测该地块实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为石家庄新华区 GDP 增幅(8%) 的 100%

金额单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
西地块	138,241.62	149,300.95	161,245.03	174,144.63	188,076.20
北地块	57,582.36	62,188.95	67,164.06	72,537.19	78,340.17
合计	195,823.98	211,489.90	228,409.09	246,681.82	266,416.36

测算表二：预计土地价格增速为石家庄新华区 GDP 增幅(8%)
的 90%

金额单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
西地块	138,241.62	148,195.02	158,865.06	170,303.34	182,565.18
北地块	57,582.36	61,728.29	66,172.73	70,937.16	76,044.64
合计	195,823.98	209,923.31	225,037.78	241,240.51	258,609.82

测算表三：预计土地价格增速为石家庄新华区 GDP 增幅(8%)
的 80%

金额单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
西地块	138,241.62	147,089.08	156,502.79	166,518.96	177,176.18
北地块	57,582.36	61,267.63	65,188.76	69,360.84	73,799.93
合计	195,823.98	208,356.71	221,691.54	235,879.80	250,976.11

根据上述测算,在存续期内,在按 2019 年石家庄新华区 GDP 目标增速 8 %计算土地价格增长率时,2022 年预计土地相关收益可产生现金净流入 266,416.36 万元;

在按 2019 年石家庄新华区 GDP 目标增速 8 %的 90%即 7.2% 计算土地价格增长率时,2022 年预计土地相关收益可产生现金净流 258,609.82 万元;

在按 2019 年石家庄新华区 GDP 目标增速 8 %的 80%即 6.4% 计算土地价格增长率时,2022 年预计土地相关收益可产生现金净流 250,976.11 万元。

假设融资利率为 4%，期限 15 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金及最后一次利息，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	新增本金	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2019 年		8,000.00		8,000.00		
2020 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2021 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2022 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
2034 年	8,000.00		8,000.00		320.00	8,320.00
合计			8,000.00		4,800.00	12,800.00

另根据《项目可行性分析报告》，项目估算总投资 125000 万元，其中银行贷款 100000 万元。银行贷款假设按期限 15 年、年利率 5.9%、2019 年本金一次投入，第 1、2 年支付利息、第 3、4、5 年年末每年还本 1000 万元，剩余年份每年按计划还款测算，银行贷款的本息支付情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年	100,000.00			100,000.00	5,900.00	5,900.00
2020年				100,000.00	5,900.00	5,900.00
2021年			1,000.00	99,000.00	5,900.00	6,900.00
2022年			1,000.00	98,000.00	5,841.00	6,841.00
2023年			1,000.00	97,000.00	5,782.00	6,782.00
2024年			7,359.19	89,640.81	5,723.00	13,082.19
2025年			7,800.74	81,840.07	5,288.81	13,089.55
2026年			8,268.79	73,571.28	4,828.56	13,097.35
2027年			8,764.92	64,806.36	4,340.71	13,105.63
2028年			9,290.81	55,515.55	3,823.58	13,114.39
2029年			9,848.26	45,667.29	3,275.42	13,123.68
2030年			10,439.15	35,228.14	2,694.37	13,133.52
2031年			11,065.50	24,162.64	2,078.46	13,143.96
2032年			11,729.43	12,433.21	1,425.60	13,155.03
2033年			12,433.21	-	733.55	13,166.76
合计			100,000.00		63,535.06	163,535.06

综上所述，该项目土地挂牌出让分别以 2019 石家庄新华区 GDP 目标增速（8%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况下，本息覆盖倍数分别为 1.51、1.47、1.42，均可实现现金流完全覆盖。

2019年河北省唐山市路南区棚户区改造 专项债券募投项目情况

一、基本情况

2019年河北省唐山市路南区棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项债券资金3.10亿元，期限为15年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

二、区域情况

路南区是唐山市中心城区之一，总面积117.4平方公里，辖1个镇，1个乡、9个街道办事处、1个省级物流园区，82个社区，实有人口35万。作为唐山市的发祥地，历史、人文、生态资源丰富，相继诞生了中国近代工业史上第一个机械化矿井、第一条标准轨距铁路、第一台蒸汽机车，南湖中央生态公园28平方公里的核心区坐落于境内。路南1955年3月建区，震后经历放弃-利用-再放弃-再利用过程，区域面积较小，基础设施落后，地质条件复杂，境内多采煤塌陷区、波及区和地震断裂带。近年来，路南区全面贯彻落实中央、省、市各项决策部署，主动适应经济发展新常态，围绕“服务唐山、服务世园、科学发

展、富民强区”四大任务，强化中心区主体意识，大力弘扬敢于担当精神，扎实推动改革开放创新、现代城市产业发展、世园会筹备攻坚、公共服务体系构建等重点工作，朝着全面实现城市化的目标加速前进。

2015-2017年，路南区分别实现一般公共预算收入18.78亿元、19.55亿元和20.93亿元，政府性基金收入分别为9.32亿元、0.94亿元和8.74亿元。

2015年至2017年路南区财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	113.97	123.1	121.78
一般公共预算收入	18.78	19.55	20.93
政府性基金收入	9.32	0.94	8.74
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	9.32	0.94	8.74
其中：国有土地出让支出	-	-	-

三、项目情况

此次专项债券募集资金拟用于唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目，项目为新建项目。同时，募投项目已纳入2019年棚户区改造计划。

此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
----	------	-------	-------------	------------	--------------

1	唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目	94,476.04	0.00	94,476.04	31,000.00
	合计	94,476.04	0.00	94,476.04	31,000.00

本期债券合计发行 3.10 亿元，全部用于唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目建设。

唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目募集资金使用明细表

单位：万元

项目名称	子项目	计划使用本期债券资金规模		
		拆迁部分	建设部分	合计
唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目	花园里	18,800.00	0.00	18,800.00
	联合里	12,200.00	0.00	12,200.00
合计		31,000.00	0.00	31,000.00

(一) 项目情况介绍

唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目位于唐山市路南区花园街以南、复兴路以东、刘屯北街以北、学警路以西区域。拆除花园里、联合里棚户区，在原橡胶厂用地建设安置用房。

唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
河北省人民政府关于印发河北省城中村改造三年行动计划（2018-2020年）的通知	【2018】61号	河北省人民政府办公厅	2018-08-23
唐山市人民政府办公厅关于印发全市2019-2020年棚户区（城中村）改造任	唐政办字【2018】240号	唐山市人民政府办公厅	2018-11-28

务的通知			
唐山市保障性安居工程领导小组办公室关于做好2019年棚户区（城中村）改造相关工作的通知	唐保安居办【2018】18号	唐山市保障性安居工程领导小组办公室	2018-09-14
关于唐山市路南区住房和城乡建设局花园里、联合里棚户区改造项目项目建议书的批复	路南发改字【2018】106号	唐山市路南区发展改革局	2018-11-20

2019年河北省唐山市路南区棚户区改造项目总投资94,476.04万元，其中，2019年计划投资额为47,238.03万元，2020年计划投资额为37,790.41万元，2021年计划投资额为9,447.60万元。

此次棚户区改造项目总投资及分年投资计划如下：

单位：万元

地块	2019年	2020年	2021年	总投资额
唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目	47,238.03	37,790.41	9,447.60	94,476.04
合计	47,238.03	37,790.41	9,447.60	94,476.04

1、项目内容

唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目拟拆迁改造花园里、联合里棚户区，村址占地面积 323.7 亩。本次拆迁建筑面积 3.73 万平方米，总户数 639 套，包含橡胶厂厂区。在区域内原橡胶厂用地建设安置住宅，新建规模：用地面积 30681.82 平方米（约合 46.02 亩），总建筑面积 110775 平方米，其中地上建筑面积 67500 平方米，地下建筑面积 43275 平方米。地上建

筑包括回迁住宅 63500 平方米，配套公建 4000 平方米。地下建筑包括储藏室 6350 平方米，车库 36925 平方米。

2、项目投资情况

项目估算总投资 94,476.04 万元，其中：建筑工程费 32,029.78 万元，设备购置费及安装工程费 1,483.61 万元，工程建设其它费用 53,964.42 万元，工程预备费 6,998.23 万元。（最终以实际发生额为准）

投资估算表

项目	投资额（万元）
建筑工程费	32,029.78
设备购置费及安装工程费	1,483.61
工程建设其它费用	53,964.42
工程预备费	6,998.23
总投资规模	94,476.04

3、项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资94,476.04万元，拟使用棚改专项债券资金94,476.04万元，其中，拟使用2019年棚改专项债券资金47,238.03万元，拟使用本次棚改专项债券资金31,000.00万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019年	47,238.03
2020年	37,790.41
2021年	9,447.60
合计	94,476.04

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所有限公司出具的《河北省唐山市路南区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（中兴财光华（邢）审专字（2019）第02006号）：

假设河北省唐山市路南区棚户区改造项目涉及可实现土地出让项目（唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目），自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和路南区土地市场出让情况，预计可实现土地出让收入278,742.00万元，扣除四项基本政策成本及政策性基金，可用于偿还项目融资本息的收入共计205,523.17万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.36，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

（二）项目融资成本

本次募投项目计划使用棚改专项债资金共计94,476.04万元（其中本期债券发行规模31,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.0%，每半年付息一次，到期偿还本金及当期利息。债券资金还本付息情况计算如下：

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目	2019		31,000.00		31,000.00		
		31,000.00	16,238.03		47,238.03		
	2020	47,238.03	37,790.41		85,028.44	1,889.52	1,889.52
	2021	85,028.44	9,447.60		94,476.04	3,401.14	3,401.14
	2022	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2023	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04	

2024	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2025	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2026	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2027	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2028	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2029	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2030	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2031	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2032	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2033	94,476.04			94,476.04	3,779.04	3,779.04
2034	94,476.04		47,238.03	47,238.01	3779.04	51,017.07
2035	47,238.01		37,790.41	9,447.60	1,889.52	39,679.93
2036	9,447.60		9,447.60	0.00	377.90	9,825.50
合计			94,476.04		56,685.60	151,161.64

单位：人民币万元

(三) 项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益205,523.17万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.36，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	唐山市路南区花园里、联合里棚户区改造项目	合计（万元）
一	土地出让收入	万元	278,742.00	278,742.00
二	土地出让计提费用		73,218.83	73,218.83
1	国有土地收益基金	万元	13,937.10	13,937.10
2	城镇廉租住房保障资金	万元	13,937.10	13,937.10
3	铁路建设资金	万元	8,362.26	8,362.26

4	农田水利建设资金	万元	14,926.18	14,926.18
5	教育资金	万元	14,926.18	14,926.18
6	用于农业开发的土地出让金	万元	232.50	232.50
7	土地出让业务费	万元	5,574.84	5,574.84
8	新增建设用地有偿使用费	万元	1,322.67	1,322.67
三	土地出让收益	万元	205,523.17	205,523.17

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若

项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造 专项债券募投项目情况

一、基本情况

2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项债券资金3.00亿元，期限为15年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

二、区域情况

滦南县位于唐山地区东部，地处燕山山脉南麓，滦河下游，渤海湾北岸，华北平原东部边缘。滦南县正处在环渤海经济圈和京津冀都市圈的核心区域，是河北省重点推进的沿海“11县9区”之一，是曹妃甸新区的最直接腹地。滦南县水陆交通条件便利，其南临渤海，背靠京津，县城东南距京唐港40公里，东北距秦皇岛120公里，西距唐山市区44公里，西南距曹妃甸深水大港85公里，西北距北京250公里。滦南县境内坨港铁路、迁

曹铁路纵贯南北，唐港高速公路、沿海高速公路横穿东西，沿海公路、平青乐公路与 102、105 国道相连，县乡公路四通八达。

2015-2017 年，滦南县分别实现一般公共预算收入 313.4 亿元、336.6 亿元和 363.9 亿元，政府性基金收入分别为 5.32 亿元、5.13 亿元和 9.18 亿元。

2015 年至 2017 年滦南县财政经济状况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	313.4	336.6	363.9
一般公共预算收入	14.40	15.09	19.30
政府性基金收入	5.32	5.13	9.18
其中：国有土地出让收入	2.96	3.09	4.59
政府性基金支出	5.32	5.13	9.18
其中：国有土地出让支出	3.45	3.27	7.93

三、项目情况

此次专项债券募集资金拟用于滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目、滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目，项目为新建项目。同时，募投项目已纳入 2019 年棚户区改造计划。

此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
1	滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目	77,119.49	0.00	61,695.20	10,000.00

2	滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目	60,380.50	0.00	48308.00	20,000.00
	合计	137,499.99	0.00	110,003.20	30,000.00

本期债券合计发行 3.00 亿元，1.00 亿元用于滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目、2.00 亿元用于滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目。

（一）项目情况介绍

2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造项目包含滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目、滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目。

2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于棚改项目纳入国家计划的确认函	-	河北省住房和城乡建设厅	2018-07-04
唐山市住房和城乡建设局《关于滦南县棚户区改造项目纳入唐山市2019年棚改计划的证明》	-	唐山市住房和城乡建设局	2018-11-21
《关于〈绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户区（城中村）改造项目实施方方案〉的批复	【2018】63号	滦南县人民政府	2018-06-27

2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造项目总投资137,499.99万元，其中，2019年总投资额为73,000.00万元，2020年总投资额为64,499.99万元。

此次棚户区改造项目总投资及分年投资计划如下：

单位：万元

地块	2019年投资额	2020年投资额	总投资额
滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目	32,000.00	45,119.49	77,119.49
滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目	41,000.00	19,380.50	60,380.50
合计	73,000.00	64,499.99	137,499.99

1、滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目

(1) 项目内容

滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目共计 2240 套，项目分别座落兆才大街以北，兆才北街以西，蓝海大酒店以东；合力园小区以南，罗城小区以北，和平路以东，文化路以西。项目共涉及拟征收搬迁区域 889.4 亩，现状建筑总面积 124958.25 平方米，其中住宅 113015.86 平方米，非住宅 11942.39 平方米；补偿对象共计 856 个，其中村民 812 户，居民 34 户，其他单位 10 个。

(2) 项目投资情况

项目估算总投资 77,119.49 万元，其中：拆迁补偿 7,012.99 万元，征地补偿 5,598.90 万元，临时安置补偿 1,005.00 万元，搬迁奖励费 581.00 万元，评估拆除清运费 240.10 万元，货币安置费用 55,181.50 万元，预备费 1,500.00 万元，建设期利息 6,000.00 万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
拆迁补偿	7,012.99
征地补偿	5,598.90
临时安置补偿	1,005.00
搬迁奖励费	581.00
评估拆除清运费	240.10
货币安置费用	55,181.50
预备费	1,500.00
建设期利息	6,000.00
总投资规模	77,119.49

(3)项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资77,119.49万元，拟使用棚改专项债券资金61,695.20万元，其中，拟使用2019年棚改专项债券资金32,000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金10,000.00万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019年	32,000.00
2020年	29,695.20
合计	61,695.20

2、滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户(城中村)改造项目

(1) 项目内容

滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户(城中村)改造项目包含绿景中心城东侧和祥和路两侧区域,共计1500套,项目分别坐落南大街以南,祥和路以西,绿景中心城以东;才

大街以南，中大街以北，祥和路两侧。项目共涉及拟征收搬迁区域 636.25 亩，现状建筑总面积 120633.58 平方米，其中住宅 112671.93 平方米，非住宅 7961.65 平方米；补偿对象共计 903 个，其中村民 744 户，居民 141 户，其他单位 18 个。

(2) 项目投资情况

项目估算总投资 60,380.50 万元，其中：拆迁补偿 7,158.50 万元，征地补偿 3,729.60 万元，临时安置补偿 950.00 万元，搬迁奖励费 600.00 万元，评估拆除清运费 244.30 万元，货币安置费用 42,248.10 万元，预备费 3,432.02 万元，建设期利息 2,017.98 万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
拆迁补偿	7,158.50
征地补偿	3,729.60
临时安置补偿	950.00
搬迁奖励费	600.00
评估拆除清运费	244.30
货币安置费用	42,248.10
预备费	3,432.02
建设期利息	2,017.98
总投资规模	60,380.50

(3) 项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资 60,380.50 万元，拟使用棚改专项债券资金 48,308.00 万元，其中，拟使用 2019 年棚改专项债券资金 41,000.00 万元，拟使用本次棚改专项债券资金 20,000.00 万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019年	41,000.00
2020年	7,308.00
合计	48,308.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所出具的《2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(中兴财光华(邢)审专字(2019)第02009号):

假设河北省唐山市滦南县两个棚户区改造项目涉及可实现土地出让项目(滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目、滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户(城中村)改造项目),自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易,连续出让五年(2027-2031年),各年按可出让面积的20%挂牌交易,且当年度出让完毕。根据出让地块初步规划情况和滦南县土地市场出让情况,预计可实现土地出让收入420,585.20万元,扣除四项基本政策成本及政策性基金,可用于偿还项目融资本息的收入共计284,052.92万元,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.61,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

项目	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 100%	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 90%	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 80%
滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目	166,367.21	154,836.69	144,036.12

滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目	117,685.71	109,525.73	101,882.57
合计	284,052.92	264,362.42	245,918.69

2、项目融资成本

2019年河北省唐山市滦南县棚户区改造项目包含滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目、滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目，拟使用债券资金110,003.20万元，其中拟使用2019年棚改专项债券资金73,000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金30,000.00万元。

滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目计划使用棚改专项债券资金共计61,695.20万元（其中，拟使用2019年棚改专项债券资金32,000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金10,000.00万元）。

滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目计划使用棚改专项债券资金共计48,308.00万元（其中拟使用2019年棚改专项债券资金41,000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金20,000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.0%，每半年支付一次利息，第十五年偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
滦南县松树村	2019		32,000.00		32,000.00		
	2020	32,000.00	29,695.20		61,695.20	1,280.00	1,280.00

及和平路以东区域棚户区改造项目	2021	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2022	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2023	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2024	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2025	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2026	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2027	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2028	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2029	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2030	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2031	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2032	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2033	61,695.20			61,695.20	2,467.81	2,467.81
	2034	61,695.20		32,000.00	29,695.20	2,467.81	34,467.81
	2035	29,695.20		29,695.20	0.00	1,187.81	30,883.01
合计			61,695.20		37,017.15	98,712.35	
滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户(城中村)改造项目	2019		41,000.00		41,000.00		
	2020	41,000.00	7,308.00		48,308.00	820.00	820.00
	2021	48,308.00			48,308.00	1,786.16	1,786.16
	2022	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2023	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2024	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2025	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2026	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2027	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2028	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2029	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2030	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2031	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2032	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
	2033	48,308.00			48,308.00	1,932.32	1,932.32
2034	48,308.00		41,000.00	7,308.00	1,932.32	1,932.32	
2035	7,308.00		7,308.00	0.00	146.16	7,454.16	
合计			48,308.00		28,984.80	77,292.80	

合计				110,003.20		66,001.95	176,005.15
----	--	--	--	------------	--	-----------	------------

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第九年开始土地挂牌交易，连续出让五年（2027-2031年），各年按可出让面积的20%挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益284,052.92万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.61，其中，滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目本息覆盖倍数为1.69，滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目本息覆盖倍数为1.52。项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	滦南县松树村及和平路以东区域棚户区改造项目	滦南县绿景中心城东侧及祥和路两侧区域棚户（城中村）改造项目	合计（万元）
一	土地出让收入	万元	246,292.60	174,292.60	420,585.20
二	八项政策提留		79,925.39	56,606.89	136,532.28
1	国有土地收益基金	万元	12,314.63	8,714.63	21,029.26
2	城镇廉租住房保障资金	万元	12,314.63	8,714.63	21,029.26
3	铁路建设资金	万元	7,388.78	5,228.78	12,617.56
4	农田水利建设资金	万元	21,019.64	14,898.11	35,917.75
5	教育资金	万元	21,019.64	14,898.11	35,917.75
6	用于农业开发的土地出让金	万元	173.06	122.47	295.53
7	土地出让业务费	万元	4,925.85	3,485.85	8,411.70
8	新增建设用地有偿使用费	万元	769.16	544.31	1,313.47
三	用于资金平衡土地相关收益		166,367.21	117,685.71	284,052.92

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019年河北省滦州市棚户区改造专项债券 募投项目情况

一、基本情况

2019年河北省滦州市棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项债券资金3.00亿元，期限为15年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。

二、区域情况

滦州市，由河北省直辖，唐山市代管。地处河北省北部，滦河西岸，西北距北京 220 千米，西南距天津 136 千米，西距唐山 35 千米，东距秦皇岛市 82 千米，辖区总面积为 1028 平方公里，户籍总人口 57.24 万人（2017 年），1988 年 3 月经国务院批准，被列为沿海地区开放县。2018 年 9 月，经国务院批准，同意撤销滦县，设立县级滦州市，以原滦县的行政区域为滦州市的行政区域。滦州市下辖 4 个街道、10 个镇。滦州市人民政

府驻滦河街道办事处滦河西道3号。

2015-2017年，滦州市分别实现一般公共预算收入14.30亿元、15.6亿元和17.24亿元，政府性基金收入分别为7.78亿元、6.27亿元和6.00亿元。

2015年至2017年滦州市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	433.72	461.90	530.32
一般公共预算收入	14.30	15.6	17.24
政府性基金收入	7.78	6.27	6
其中：国有土地出让收入	6.99	5.52	4.27
政府性基金支出	8.40	8.73	9.41
其中：国有土地出让支出	6.99	7.72	7.68

三、项目情况

此次专项债券募集资金拟用于滦州市东双山棚户区改造项目，项目为新建项目。同时，滦州市东双山棚户区改造项目已纳入2019年棚户区改造计划。

此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
1	滦州市东双山棚户区改造项目	59,438.28	0.00	30,000.00	30,000.00
	合计	59,438.28	0.00	30,000.00	30,000.00

本期债券合计发行3.00亿元，全部用于滦州市东双山棚户区

区改造项目建设。

(一) 项目情况介绍

2019年河北省滦州市棚户区改造项目为滦州市东双山棚户区改造项目。

2019年河北省滦州市棚户区改造项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于滦州市棚户区改造项目纳入唐山市2019年棚改计划的证明	-	唐山市住房和城乡建设局	2018-12-5

2019年河北省滦州市棚户区改造项目总投资59,438.28万元，其中，2019年总投资额为59,438.28万元。

此次棚户区改造项目总投资及分年投资计划如下：

单位：万元

地块	2019年投资额	总投资额
滦州市东双山棚户区改造项目	59,438.28	59,438.28
合计	59,438.28	59,438.28

1、滦州市东双山棚户区改造项目

(1) 项目内容

滦州市东双山棚户区改造项目位于滦州市新城安康南路西侧、惠民道南侧、规划建华南路东侧、天福道北侧区域，项目涉及滦州市东双山村，该村原有房屋共693套，养殖39处，白薯棚13处，2个建筑面积1500平米的菜棚。本项目总用地面积

47263 平方米 (约 71 亩), 总建筑面积 99800 平方米, 其中地上建筑面积 86214 平方米, 地下建筑面积 13586 平方米。项目涉及拆迁户 310 户, 共建设 11 栋合计 800 套高层住宅楼, 项目建设完成后容积率为 2.3, 绿地率 35.00%, 建筑密度 10.73%。

滦州市东双山棚户区改造项目具体信息见下表:

序号	项目名称	四至范围	棚改占地面积 (m ²)	拆迁涉及户数
1	滦州市东双山棚户区改造项目	滦州市新城安康南路西侧、惠民道南侧、规划建华南路东侧、天福道北侧区域。	47263	310 户

(2) 项目投资情况

项目总投资 59,438.28 万元人民币, 其中: 建安工程费 28,603 万元, 工程建设其他费用 26,946.8 万元, 基本预备费 3,888.48 万元。

(3) 项目融资计划

该项目为在建项目, 现处于建设阶段。项目总投资 59,438.28 万元, 拟使用棚改专项债券资金 30,000.00 万元, 其中, 拟使用 2019 年棚改专项债券资金 30,000.00 万元, 拟使用本次棚改专项债券资金 30,000.00 万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019 年	30,000.00
合计	30,000.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所出

具的《2019年河北省滦州市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(中兴财光华(邢)审专字(2019)第02021号):

假设河北省滦州市棚户区改造项目涉及可实现土地出让项目(滦州市东双山棚户区改造项目),自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,全部于一年内出让完毕。根据出让地块初步规划情况和滦州市土地市场出让情况,预计可实现土地出让收入86,567.00万元,扣除四项基本政策成本及政策性基金,可用于偿还项目融资本息的收入共计69,698.08元,预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.45,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

项目	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 100%	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 90%	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 80%
滦州市东双山棚户区改造项目	69,698.08	67,791.33	65,969.50
合计	69,698.08	67,791.33	65,969.50

2、项目融资成本

2019年河北省滦州市棚户区改造项目为滦州市东双山棚户区改造项目,拟使用债券资金30,000.00万元,其中拟使用2019年棚改专项债券资金30,000.00万元,拟使用本次棚改专项债券资金30,000.00万元。假设棚改专项债期限十五年,融资利率4.0%,每半年付息一次,第十五年偿还本金并支付最后一次利息。债券资金还本付息情况计算如下:

单位：人民币万元

溧州市东双山棚户区改造项目	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2019		30,000.00		30,000.00		
	2020	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2024	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2025	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2026	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2027	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2028	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2029	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2030	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2031	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2032	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2033	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2034	30,000.00		30,000.00	0.00	1200.00	31,200.00
合计			30,000.00			18,000.00	48,000.00

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益69,698.08万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.45，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	第五年
一	土地出让收入	万元	86,567.00
二	八项政策提留		16,868.92
1	国有土地收益基金	万元	4,328.35
2	城镇廉租住房保障资金	万元	4,328.35
3	铁路建设资金	万元	2,597.01
4	农田水利建设资金	万元	1,607.10
5	教育资金	万元	1,607.10
6	用于农业开发的土地出让金	万元	123.00
7	土地出让业务费	万元	1,731.34
8	新增建设用地有偿使用费	万元	546.67
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	69,698.08

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的

相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019年河北省遵化市棚户区改造专项债券 募投项目情况

一、基本情况

2019年河北省遵化市棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项债券资金2.30亿元，期限为15年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

二、区域情况

遵化市是河北省的一个县级市，由唐山市代管。地处河北省东北部燕山南麓，总面积1521平方千米。北倚长城，西眺北京，南临津唐，东通辽沈，素有“畿东第一城”之称。境内三山两川，辖25个乡镇，2个街道，648个行政村。境内已探明的

矿藏 30 多种，初步形成了钢铁、建材、机械制造、食品加工四大支柱产业。

2015-2017 年，遵化市分别实现一般公共预算收入 9.65 亿元、10.04 亿元和 12.36 亿元，政府性基金收入分别为 3.91 亿元、1.88 亿元和 7.02 亿元。

2015 年至 2017 年遵化市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	483.8	512.2	568.4
一般公共预算收入	9.65	10.04	12.36
政府性基金收入	4.75	1.88	6.41
其中：国有土地出让收入	-	-	-
政府性基金支出	3.91	1.88	7.02
其中：国有土地出让支出	-	-	-

三、项目情况

此次专项债券募集资金拟用于遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）、遵化市老庄子村棚户区改造项目和遵化市邢庄子村棚户区改造项目，项目为新建项目。同时，遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）、遵化市老庄子村棚户区改造项目和遵化市邢庄子村棚户区改造项目均已纳入 2019 年棚户区改造计划。

此次债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	已使用专项债券资金规模	计划使用专项债券规模	计划使用本期债券资金规模
----	------	-------	-------------	------------	--------------

			模		
1	遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）	33,595.77	0.00	15,000.00	15,000.00
2	遵化市老庄子村棚户区改造项目	52,945.80	0.00	6,000.00	6,000.00
3	遵化市邢庄子村棚户区改造项目	56451.68	0.00	2,000.00	2,000.00
	合计	142,993.25	0.00	23,000.00	23,000.00

本期债券合计发行 2.30 亿元，1.50 亿元用于遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）、0.60 亿元用于遵化市老庄子村棚户区改造项目、0.20 亿元用于遵化市邢庄子村棚户区改造项目。

（一）项目情况介绍

2019年河北省遵化市棚户区改造项目包含遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）、遵化市老庄子村棚户区改造项目和遵化市邢庄子村棚户区改造项目。

2019年河北省遵化市棚户区改造项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于印发全市2019—2020年棚户区（城中村）改造任务的通知	唐政办字[2018]240号	唐山市人民政府办公厅	2018-11-28
关于棚改项目纳入我市棚改计划的确认函	-	唐山市住房和城乡建设局	2019-02-28
关于棚改项目纳入国家计划的确认函	-	河北省住房和城乡建设厅	2018-09-28

2019年河北省遵化市棚户区改造项目总投资142,993.25万

元，其中，2019年总投资额为71,496.625万元，2020年总投资额为64,499.99万元。

此次棚户区改造项目总投资及分年投资计划如下：

单位：万元

地块	2019年投资额	2020年投资额	总投资额
遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目 (二期)	16,797.89	16,797.89	33,595.77
遵化市老庄子村棚户区改造项目	26,472.90	26,472.90	52,945.80
遵化市邢庄子村棚户区改造项目	28,225.84	28,225.84	56451.68
合计	71,496.625	71,496.625	142,993.25

1、遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）

（1）项目内容

遵化市乔家洼、流水沟村棚户区改造项目位于遵化市境内，乔家洼、流水沟村。拆迁涉及乔家洼、流水沟村部分村民，共168户，拆迁后所有住户均采用新建安置房的方式。本项目建设内容主要包括棚户区征地拆迁、回迁安置房建。共涉及户数168户，宅基地实线面积23116.05平方米，宅基地虚线面积56505.9平方米，应安置住宅总建筑面积51369平方米，村址面积152亩，村外面积1029亩。

遵化市乔家洼、流水沟村棚户区改造项目具体信息见下表：

序号	项目	征收户数	人口数	宅基地实线面积m ²	宅基地虚线面积m ²	应回迁建筑面积m ²
1	乔家洼、流水沟村棚户区	168	312	23116.05	56505.9	51369

(2) 项目投资情况

项目估算总投资 33,595.77 万元，其中：工程费用 14,800.04 万元；工程建设其他费 13,844.52 万元；预备费 1,432.23 万元；建设期利息 3,518.98 万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
工程费用	14,800.04
工程建设其他费	13,844.52
预备费	1,432.23
建设期利息	3,518.98
总投资规模	33,595.77

(3) 项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资 33,595.77 万元，拟使用棚改专项债券资金 15,000.00 万元，其中，拟使用 2019 年棚改专项债券资金 15,000.00 万元，拟使用本次棚改专项债券资金 15,000.00 万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019 年	15,000.00
合计	15,000.00

2、遵化市老庄子村棚户区改造项目

(1) 项目内容

遵化市老庄子村棚户区改造项目位于遵化市境内，老庄子村。拆迁涉及老庄子村部分村民，共 241 户，拆迁后所有住户均采用新建安置房的方式。本项目建设内容主要包括棚户区征地拆迁、回迁安置房建。共涉及户数 241 户，宅基地实线面积

59652 平方米，宅基地虚线面积 34844 平方米。应回迁建筑面积 = 征收房屋面积 + 宅基地虚线面积 * 0.5 = 77074 平方米。

建设内容主要包括：在原址建设安置房小区 77074 平方米，以及回迁区域的拆迁和土地平整，达到可出让条件。

遵化市老庄子村棚户区改造项目具体信息见下表：

序号	项目	征收户数	人口数	宅基地实线面积m ²	宅基地虚线面积m ²	村址面积(亩)	村址外土地面积(亩)	应回迁建筑面积m ²
1	老庄子村棚户区	241	312	59652	34844	230.14	102.36	77074

(2) 项目投资情况

项目估算总投资 52,945.80 万元，其中，工程费用 22,348.78 万元；工程建设其他费 22,794.08 万元；预备费 2,257.14 万元；建设期利息 5,545.8 万元。

投资估算表

项目	投资额(万元)
工程费用	22,348.78
工程建设其他费	22,794.08
预备费	2,257.14
建设期利息	5,545.8
总投资规模	52,945.80

(3) 项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资 52,945.80 万元，拟使用棚改专项债券资金 6,000.00 万元，其中，拟使用 2019 年棚改专项债券资金 6000.00 万元，拟使用本次棚改专项债券资金 6,000.00 万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019年	6,000.00
合计	6,000.00

3、遵化市邢庄子村棚户区改造项目

(1) 项目内容

本项目拆迁涉及邢庄子村部分村民，共 316 户，应回迁建筑面积约 94400 平方米，应回迁楼房总套数 800 套，拆迁后所有住户均采用货币化安置的方式。邢庄子村棚户区位于西二环北路西侧，文苍路东侧，北二环西路的南侧，府前西街北侧。本项目建设内容主要包括棚户区房屋征收及货币化安置工作。共涉及户数 316 户，套数 800 套，征收房屋面积 46768 平方米，宅院面积 94400 平方米，应回迁建筑面积 94400 平方米，全部采取货币化安置方式，完成原村址拆迁地土地平整，达到可出让条件。

遵化市邢庄子村棚户区改造项目具体信息见下表：

序号	项目	征收户数	征收套数	人口数	房屋建筑面积 m ²	宅院面积 m ²	腾空住宅土地 (亩)	腾空公用设施土地 (亩)	应回迁建筑面积 m ²
1	邢庄子村棚户区	316	800	1074	46768	94400	141.6	145.4	94400

(2) 项目投资情况

项目估算总投资 56,451.68 万元，其中，征地费用 1,330 万元，拆迁安置费用 49,380.13 万元，其他费用 79.29 万元，预备费 3,555.26 万元，建设期利息 2,107 万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
征地费用	1330.00
拆迁安置费用	49,380.13
其他费用	79.29
预备费	3,555.26
建设期利息	2,107.00
总投资规模	56,451.68

(3)项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。项目总投资56,451.68万元，拟使用棚改专项债券资金2,000.00万元，其中，拟使用2019年棚改专项债券资金2,000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金2,000.00万元。

年度	拟申请专项债券规模 (万元)
2019年	2,000.00
合计	2,000.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一)项目预期收益与融资平衡的测算概况

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)邢台分所出具的《2019年河北省遵化市棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(中兴财光华(邢)审专字(2019)第020020号):

假设河北省遵化市三个棚户区改造项目涉及可实现土地出让项目(遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目(二期)、遵化市老庄子村棚户区改造项目和遵化市邢庄子村棚户区改造项目),自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,全部于一年内

出让完毕。根据出让地块初步规划情况和遵化市土地市场出让情况，预计可实现土地出让收入206,129.00万元，扣除四项基本政策成本及政策性基金，可用于偿还项目融资本息的收入共计165,158.22万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为4.49，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

项目	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 100%	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 90%	接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.9%的 80%
2019 年河北省遵化市棚户区改造项目	165,158.22	160,786.64	156,414.41
合计	165,158.22	160,786.64	156,414.41

2、项目融资成本

2019年河北省遵化市棚户区改造项目包含遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）、遵化市老庄子村棚户区改造项目和遵化市邢庄子村棚户区改造项目，拟使用债券资金23,000.00万元，其中拟使用2019年棚改专项债券资金23,000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金23,000.00万元。

遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）计划使用棚改专项债资金共计15000.00万元（其中，拟使用2019年棚改专项债券资金15000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金15000.00万元）。

遵化市老庄子村棚户区改造项目计划使用棚改专项债资金共计6000.00万元（其中拟使用2019年棚改专项债券资金6000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金6000.00万元）。

遵化市邢庄子村棚户区改造项目计划使用棚改专项债资金共计2000.00万元（其中拟使用2019年棚改专项债券资金2000.00万元，拟使用本次棚改专项债券资金2000.00万元）。假设棚改专项债期限十五年，融资利率4.0%，每半年付息一次，第十五年偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

项目名称	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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
遵化市乔家洼及流水沟村棚户区改造项目（二期）	2019		15,000.00		15,000.00		
	2020	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2021	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2022	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2023	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2024	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2025	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2026	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2027	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2028	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2029	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2030	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2031	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2032	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
	2033	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2034	15,000.00			15,000.00	600.00	15,600.00	
合计				15,000.00		9,000.00	24,000.00
遵化市老庄子村棚户区改造项目	2019		6,000.00		6,000.00		
	2020	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2021	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2022	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2023	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2024	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2025	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2026	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2027	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2028	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2029	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00

	2030	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2031	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2032	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2033	6,000.00			6,000.00	240.00	240.00
	2034	6,000.00		6,000.00		240.00	6,240.00
	合计			6,000.00		3,600.00	9,600.00
遵化市邢庄子村棚户区改造项目	2019		2,000.00		2,000.00		
	2020	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2021	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2022	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2023	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2024	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2025	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2026	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2027	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2028	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2029	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2030	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2031	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2032	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
	2033	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
2034	2,000.00		2,000.00		80.00	2,080.00	
合计			2,000.00		1,200.00	3,200.00	
合计			23,000.00		13,800.00	36,800.00	

3、项目预期收益及平衡情况

项目收益为腾空土地的土地出让净收益。假设项目相关腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益165,158.22万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为4.49，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

序号	项目	单位	第五年
一	土地出让收入	万元	206,129.00
二	八项政策提留		40,970.78
1	国有土地收益基金	万元	10,306.45
2	城镇廉租住房保障资金	万元	10,306.45
3	铁路建设资金	万元	6,183.87
4	农田水利建设资金	万元	3,543.60
5	教育资金	万元	3,543.60
6	用于农业开发的土地出让金	万元	532.04
7	土地出让业务费	万元	4,122.58
8	新增建设用地有偿使用费	万元	2,432.19
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	165,158.22

五、项目相关风险

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

2019年河北省邢台市棚户区改造专项债券 募投项目情况

一、基本情况

2019年河北省邢台市棚户区改造专项债券期限为15年，发行规模2.8亿元，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期债券涉及邢台市本级2亿元、邢台经济开发区0.8亿元。

二、募投项目情况

(一) 市本级

1. 区域情况

邢台市是河北省下辖的地级市，地处河北省中南部，南邻邯郸、北接石家庄，西倚太行山与山西晋中毗邻，东隔卫运河与山东聊城、德州相望，是中原经济区、京津冀协同发展区、环渤海经济区三区交汇处，也是京广经济发展轴和青银高速—邢和铁路经济发展轴交汇点，属国家园林城市、国家智慧城市、国家水生态文明城市、国家级产城融合示范区。2015-2017年，邢台市分别实现一般公共预算收入102.67亿元、111.48亿元、126.74亿元，政府性基金收入分别为74.87亿元、89.7亿元、127.63亿元。

邢台市 2016-2018 年财政经济数据

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1975.7	2236.4	2150.8
一般公共预算收入（亿元）	111.48	126.74	149.00
政府性基金收入（亿元）	89.70	127.63	219.30
其中：国有土地出让收入（亿元）	82.71	113.92	198.2
政府性基金支出（亿元）	121.64	158.50	224.6
其中：国有土地出让支出（亿元）	103.96	148.25	201.1

邢台市 2016-2018 年土地市场情况

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
土地出让总面积（万亩）	1.90	1.56	2.27

其中：工业用地出让面积（万亩）	1.05	0.72	1.13
商住用地出让面积（万亩）	0.84	0.84	1.14
土地出让总价（亿元）	97.20	122.84	129.36
其中：工业用地出让总价（亿元）	16.11	10.01	16.60
商住用地出让总价（亿元）	81.09	112.83	112.762
土地出让均价（万元/亩）	51.23	78.79	56.97
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.29	13.92	14.66
商住用地出让单价（万元/亩）	96.10	134.39	99.06

2. 项目情况

此次募集资金计划用于邢台市吕家屯片区棚户区改造项目。本项目位于邢东新区境内，具体位置在东华路、兴隆街、羊村路、兴盛街围合地块范围内，已列入国家棚改计划。

项目规划总用地为 79.58 亩，总建筑面积 203220 平方米，其中：住宅建筑面积 139820 平方米，配套公建建筑面积 11900 平方米，商业建筑面积 4000 平方米，地下总建筑面积 47500 平方米。项目计划建设周期为 36 个月，2018 年 12 月至 2021 年 11 月，建设期为 36 个月。

本项目为邢台市吕家屯、苏家屯、席家屯片区联建项目，涉及可出让土地 291 亩，预计 2022-2029 年出让完毕，扣除八项基金后预计土地出让收入 134767.73 万元。

总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等 142689.39 万元，资金筹措方式为自筹资金 78689.39 万元，申请融资 64000 万元（其中：本次申请融资 20000 万元，项目剩余融资由后期申请分批下达）

目前，上述棚改项目已经通过河北国途律师事务所合法性审核。

邢台市吕家屯片区棚户区改造项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
邢台市吕家屯片区棚户区改造项目	东至：兴隆街； 南至：兴盛街； 西至：东华路； 北至：羊村路。	本次拟征收地块为邢台市吕家屯片区棚户区改造项目所属地块，项目规划总用地为79.58亩，总建筑面积203220平方米。	预计2019-2021年每年投资47563万元，按进度支付。	邢东新区管理委员会

3. 资金平衡

邢台市吕家屯片区棚户区改造项目总投资预计142689.39万元，拟融资64000万元。项目涉及地块预计2022-2029年出让，扣除八项基金后预计土地出让收入为134767.73万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，利率水平按4%计算，预计到期本息合计102400万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.32；同时，2019年邢台市吕家屯片区棚户区改造项目融资平衡情况已经通过北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所审计，偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

邢台市吕家屯片区棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	

邢台市吕家屯片区棚户区改造项目	2022-2029年	142689.39	142689.39	78689.39	64000	102400
-----------------	------------	-----------	-----------	----------	-------	--------

邢台市吕家屯片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
邢台市吕家屯片区棚户区改造项目	2019		64000		64000	1280	1280
	2020	64000			64000	2560	64000
	2021	64000			64000	2560	64000
	2022	64000			64000	2560	64000
	2023	64000			64000	2560	64000
	2024	64000			64000	2560	64000
	2025	64000			64000	2560	64000
	2026	64000			64000	2560	64000
	2027	64000			64000	2560	64000
	2028	64000			64000	2560	64000
	2029	64000			64000	2560	64000
	2030	64000			64000	2560	64000
	2031	64000			64000	2560	64000
	2032	64000			64000	2560	64000
	2033	64000			64000	2560	64000
	2034	64000			64000	1280	65280
合计			64000	64000		38400	102400

邢台市吕家屯片区棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
邢台市吕家屯片区棚户区改造项目	291	商住	142689.39	134767.73	64000	102400	1.32

综上所述，邢台市吕家屯片区棚户区改造项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.32，项目收益可以覆盖融资成本。同时，该项目融资平衡情况已经北京中咨新世纪会计师事务所有限公司河北分所审计通过，融资安全性高。

（二）邢台经济开发区

1. 区域情况

邢台经济开发区属于邢台市辖区，位于邢台市区东部，成立于 1992 年，是省级经济开发区，现管辖面积 159 平方公里，辖 5 个镇办、79 个村居，总人口 16 万。先后被科技部、工信部命名为国家光伏高新技术产业化基地、国家太阳能光伏新型工业化产业示范基地，被工信部列为京津冀产业承接重点园区，被省政府列为重点培育的实力型园区、承接京津产业转移重点开发区之一。2016-2018 年，邢台经济开发区一般公共预算收入分别为 6.33 亿元、7.42 亿元、8.99 亿元，政府性基金收入分别为 16.43 亿元、10.92 亿元、13.4 亿元。

2. 项目情况

邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目总投资额度为 75986 万元，申请融资 17000 万元，自有资金 58986 万元。项目收储面积为 644 亩，涉及地块 8 宗，预计 2020-2024 年出让，

出让面积商业住宅约 370.81 亩（320 万元/亩），土地出让收入约 118659.20 万元。2018 年开始建设，建设期 6 年，目前回迁安置楼已开始建设，项目已投入 20304 万元。本项目已纳入《河北省住房和城乡建设厅 2018 年度棚改计划》。目前，上述棚改项目已经通过河北张舰律师事务所合法性审核。

邢台经济开发大梁庄棚户区改造项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
大梁庄棚户区	东至：长安路； 南至：英华大街； 西至：阳光路； 北至：中兴大街；	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为商住用地。	预计 2019 年投资 75986 万元，按进度支付。	邢台经济开发区城市建设局

3. 资金平衡

此次棚改项目对应的地块计划收储土地面积合计 644 亩，总投资额 75986 万元，其中自筹资金 58986 万元，项目融资 17000 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。

融资成本测算方面，该项目总投资额 75986 万元，预计土地出让收入 118659.20 万元，此次融资 17000 万元（本次申请专项债券 8000 万元），假设利率水平为 4%，预计到期本息 27200 万元。则该地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.36（详见下表）。

邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目	2024年	75986	75986	58986	17000	27200

邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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	当年偿还利息	当年还本付息合计
邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目	2019		17000		17000	340	340
	2020	17000			17000	680	680
	2021	17000			17000	680	680
	2022	17000			17000	680	680
	2023	17000			17000	680	680
	2024	17000			17000	680	680
	2025	17000			17000	680	680
	2026	17000			17000	680	680
	2027	17000			17000	680	680
	2028	17000			17000	680	680
	2029	17000			17000	680	680
	2030	17000			17000	680	680
	2031	17000			17000	680	680
	2032	17000			17000	680	680
	2033	17000			17000	680	680
2034	17000			17000	340	17340	
合计			17000	17000		10200	27200

邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
邢台经济开发区大梁庄棚改项目	644	商住	75986	118659.20	17000	27200	4.36

综上所述，邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数为 4.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，邢台经济开发区大梁庄棚户区改造项目融资平衡情况已经河北华永会计师事务所有限公司审计通过，融资安全性高。