

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：登封市中岳街道办事处

项目主管：登封市中岳街道办事处

财政部门：登封市财政局



目录

第一章项目概括	2
1.1 项目名称	2
1.2 项目单位	2
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 拆迁改造范围	3
1.6 建设内容和规模	3
1.7 建设期	6
1.8 项目总投资	6
1.9 项目主体及运作模式	6
(1) 项目主体	6
(2) 项目建设模式	7
(3) 项目运作模式	7
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	8
2.1 符合国家发展规划和大政方针	8
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	10
第三章经济社会效益分析	14
3.1 社会效益分析	14
3.2 经济效益分析	14
3.3 生态效益	15
3.4 本项目具有显著的公益性	15
第四章项目投资估算及资金筹措方案	17
4.1 投资估算范围	17
4.2 投资估算说明	17
4.2.1 投资估算依据	17
4.2.2 投资构成及估算参数	18
4.2.3 建设期利息	19
4.3 投资估算	19
4.4 资金筹措计划	25
4.5 资金使用计划	25
4.6 专项债券资金使用合规性	26
4.7 项目手续办理情况	26
4.8 项目资金保障措施	26
第五章项目专项债券融资方案	28
5.1 编制依据	28
5.2 债券申请使用计划	29
5.3 发行场所	30
5.4 品种和数量	30

5.5 时间安排	30
5.6 上市安排	30
5.7 兑付安排	30
5.8 发行款缴纳	30
5.9 专项债券投资者保护措施	31
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	32
6.1 预期收入	32
6.2 预期成本	35
(1) 财务费用	35
(2) 土地出让成本	37
(3) 总成本	39
6.3 相关税费	40
6.4 项目损益	40
6.5 项目收益	42
(1) 本息覆盖倍数	42
(2) 偿债计划	42
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	44
6.6 资金测算平衡分析	45
6.7 其他事项说明	48
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估	49
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	49
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	54
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	55
第八章还款保障情况	57
8.1 还款责任及保障	57
8.2 项目资产管理	57
8.3 项目收入管理	57
8.4 资金管理方案	58
第九章信息披露计划	60
第十章事前绩效评估报告	60

摘要

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。**本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2022 年河南省棚户区改造计划**，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 11520.00 万元，其中，财政资金 5520.00 万元，占总投资的 47.92%。计划发行专项债券融资 6000.00 万元，占总投资的 52.08%。根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 6000 万元，已于 2024 年使用债券资金 3000 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1000 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。项目预期收入 30000.00 万元，预期成本 8632.00 万元，预期收益 21368.00 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.54 倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

登封市中岳街道办事处。

（2）项目业主

登封市中岳街道办事处，负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	11410185731300664C
机构名称	登封市中岳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市卢店镇建设路 13 号
负责人	王晓蒙
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

登封市中岳街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28 号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

本项目位于项目建设地点位于登封市地中路玉带路交叉口

东北角 C2 地块。

1.5 拆迁改造范围

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）主要是对蛟河韩村棚户区进行改造，本项目拆迁范围为少林大道以南，横一路以北，禹都大道以西，郭阳公路以东，拆迁后腾出土地面积约 150 亩，土地性质为住宅用地。

1.6 建设内容和规模

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

主要经济技术指标表

表 1-1

项目		单位	数量
规划建设用地面积		m ²	30600.86
总建筑面积		m ²	39940.38
地上总建筑面积		m ²	36013.08
其中	住宅建筑面积		m ² 29174.97
	幼儿园用地面积		m ² 4866.57
	幼儿园建筑面积		m ² 2811.20
	配套用房建筑面积		m ² 1228.43
	其中	居委会	m ² 200.00
		社区便民店	m ² 181.00
		物业管理用房	m ² 208.16

项目			单位	数量
		垃圾收集点	个	3.00
		变电室	m²	290.00
		治安联防站	m²	30.00
		公共厕所	m²	75.49
		门卫	m²	42.12
		垃圾房	m²	101.84
		消防水箱间	m²	47.68
		消控中心	m²	52.14
	商业建筑面积		m²	2798.03
户数			户	290.00
人数			人	928.00
社区体育活动场地			m²	285.00
机动车停车位			辆	337
其中	住宅停车位		辆	290
	商业及配套设施停车位		辆	41
	幼儿园停车位		辆	6
非机动车停车位			辆	803
其中	住宅停车位		辆	435
	商业及配套设施停车位		辆	328
	幼儿园停车位		辆	40
地下总建筑面积			m²	3927.75
其中	自行车库		m²	3692.24
	高压水泵房		m²	159.31
	热交换站		m²	76.20
容积率			—	1.175

项目	单位	数量
建筑基底占地面积	m ²	6641.69
建筑密度	%	21.67
绿地率	%	31.00

1.7 建设期

2024 年 8 月开工，预计 2025 年 12 月竣工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 11520.00 万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排 5520.00 万元，申请债券资金 6000.00 万元。

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

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

本项目资产登记单位为登封市中岳街道办事处，为政府事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵

押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标发方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

本项目为棚户区改造项目，项目收入为土地出让收入，土地管理部门应在规定时间将本项目所属的土地出让收益缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。**坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。**保障和改善民生要**抓住人民最关心最直接最现实的利益问题**，既尽力而为，又量力而行，一的事情接着办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

2018 年 10 月 11 日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101 号）。意

见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发行政程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

2019年3月，政府工作报告明确指出，要坚持以中心城市引领城市群发展。**抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。**更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和**城镇棚户区改造**，保障困难群体基本居住需求。

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求**支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。**鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一

带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及**推进棚户区改造等保障性安居工程**、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。**加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。**优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

2021年1月12日河南省召开全省住房城乡建设工作会议，会议指出，要完善住房保障体系。**积极推进老城区棚户区改造，**

严格棚户区改造范围和标准，加快在建项目建设进度。创造条件推进城中村改造，处理好开发强度控制和土地节约集约利用、村民拆迁安置和就业发展等关系。积极争取中央补助资金，配合财政部门做好棚改专项债发行工作，充分发挥国有融资平台作用，鼓励民间资本进入棚改领域，争取更多资金支持。

河南省高度重视保障性住房建设工作，专门成立了保障性安居工程工作领导小组，省政府分管副省长任组长，省住建、发改、财政、国土等 15 个部门为成员单位。各市县建立联席办公会议制度，建立联动机制，对保障性住房建设实行联审联批，加快推进项目进度。

2015 年 10 月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125 号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进**。明确市、县级政府是推进城镇保障性安居工程的责任主体，各级政府分管负责同志要亲自调度，专题研究部署，积极推进工作。建立信息共享机制，强化部门联动：要充分发挥城镇保障性安居工程领导小组的沟通协调作用。建立月报机制，及时掌握进度：各省辖市、县(市、区)要加强城镇保障性安居工程各种信息统计工作，明确信息统计牵头单位，其他相关单位要及时、准确、全面提供数据信息。建立督导检查机制，加强监督指导：省政府每季度组织有关部门对城镇保障性安居工程目标任务完成情况进行联合督查，年终进行目标考核。

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划》强调要提

高住房保障水平。继续实施保障性安居工程，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。**统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多元化实施公共租赁住房保障措施，多渠道筹集公共租赁住房房源。逐步实行实物保障与货币补贴并举，加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。**

2019年4月23日，河南省住房和城乡建设厅召开2019年保障性安居工程工作会，部署保障性安居工程推进工作。会议强调：**要坚决完成各项责任目标。切实加快棚改项目建设进度，多举措强化项目推进，用好棚改专项债券，确保按照省政府提出的时间节点要求，如期开工建设。要大力实施精准棚改。明确改造重点，要按照住建部“三不”和“七个严禁”工作要求，要做好项目谋划，确保2020年底基本完成现有棚户区改造。要继续深入开展“补短板、强弱项”专项整治工作。要树立底线思维，强化危机意识，做到守土有责、守土尽责，切实加快棚改回迁安置，扎实做好审计发现问题整改、国务院大督查发现问题整改，大力开展棚改项目大排查大整治专项活动。要做好住房保障工作的舆论宣传。进一步加强信息公开力度，切实保障群众权益；加强与各类新闻媒体的交流与互动，确保不发生舆情隐患。**

登封市早在2008年就解决城市低收入家庭住房困难提出了五年发展规划和年度计划，对登封市建成区城市低收入家庭住房进行了调查，针对低收入家庭开展了以经济适用房为主，配套部分比例的廉租房建设。**按照新型城镇化引领“三化”协调发展的**

要求，登封市确定“一城三区”、5个新市镇、2个合村并城示范镇、44个新型社区的新型城镇化空间布局努力构建合理的城镇体系、人口分布、产业布局、就业结构。强力推进城市综合管理整治、查处违法建设和市容市貌，根据城市发展规划，对城区内现存城中村、村民组以及棚户区进行集中改造和安置，为城区产业布局和环境改造拓展空间。基于此提出建设本项目。

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

(1) 项目建设将有助于满足安置区居民的基本居住需求

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着住房制度的改革，各级政府以全面建设小康社会，实现全体人民“住有所居”的宗旨，加快解决快速城镇化带来的住房新问题，建立健全基本住房保障制度，加快保障性住房建设，积极推进棚户区改造，切实解决中低收入家庭住房困难，逐步改善城镇居民基本居住条件。本项目的建设将解决所在区域内居民的住房问题，满足安置区居民的基本居住需求。

(2) 项目的建设是提升居民生活水平进程的需要

项目的实施可以推进项目区域的城市化进程，从该项目的实际情况看，近年来，随着经济的发展，人们的各种消费需求也越来越迫切。该项目的实施将有利于美化环境，完善城市功能，提高城市品味。该工程的实施，是按照城市总体规划要求，加快城市化建设步伐的有力举措，具有综合的社会和经济效益。

3.2 经济效益分析

安置区改造建设的全部是安置用房，以中小户型的普通住房，对象除解决安置回迁户外，主要用于解决城市中低收入家庭住房困难。推进安置区改造，直接增加住户的有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。另外，安置区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业作出了积极的贡献。

综上所述，项目的建设，不但解决了居民实际的住房需要，改善了居民住房条件，确保居住安全，切实将政府的关怀落实到广大居民身上。同时项目的建设是以人为本执政理念的直接体现，是改善民生的重大举措，是提高土地利用效率、完善城市功能的客观要求，是加快城市发展的必要途径，是促进社会和谐发展，推动经济增长的有效途径。项目建成后必然可以结合城市规划的需要，形成新的城市亮点，具有广泛的经济效益和社会效益。因此，项目的建设是必要的，并应该得到政府的大力支持。

3.3 生态效益

（1）项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

本项目深入贯彻党中央“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，响应“以改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平为重点”的城市发展路线。项目以环境容量为标准，制定发展目标和规划，切实做到“共抓大保护、不搞大开发”，真正探索出生态优先、绿色发展的路子。

（2）项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

本项目的实施是实现城市生态环境建设的重要组成部分，将显著改善城市的环境质量，提升城市品位，营造良好的城市生态环境，提升登封市城市形象。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和

城市品牌的打造与提升，是推动登封市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算范围

本项目投资估算范围，包括棚户居民拆迁补偿费用、过渡费用、安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，工程建设其他费用，基本预备费等。

4.2 投资估算说明

4.2.1 投资估算依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

项目投资估算参考的文件：

- 1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016 版）；
- 2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016 版）；
- 3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016 版）；
- 4、《河南省市政工程单位综合基价》（2016 版）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15 号）；
- 7、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经[1998]11 号）；
- 8、其它费用按有关规定计取。其中：

（1）建设单位管理费：按照财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。

（2）工程前期咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

（3）工程设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开

建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（4）工程勘察费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（5）工程监理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（6）工程招标代理服务费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（7）工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2008〕2510号），按工程费用的0.6%计算。

（8）环境影响咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

（9）城市基础设施配套费：依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

4.2.2 投资构成及估算参数

1、工程费用

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指

标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。

本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为 10236.57 万元。

2、工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、环境影响咨询费、基础设施配套费等，共计 734.86 万元。

3、工程建设预备费用

根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 5% 进行估算，为 548.57 万元。

4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元；按年利率 4% 计算，本项目测算时按年进行计提，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

4.3 投资估算

（1）项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为 11520.00 万元，

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	建设投资总计	11520.00	100.00%
1	工程费用	10236.57	88.86%
2	工程建设其他费用	734.86	6.38%
3	预备费	548.57	4.76%
二	总投资	11520.00	100.00%

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				9155.75	58.35	1022.47	0.00	10236.57
1.1	住宅	m²	29174.97		6418.50	58.35	758.55	0.00	7235.40
	建筑工程	m²	29174.97	1500	4376.25				4376.25
	装饰工程	m²	29174.97	700	2042.25				2042.25
	电气工程（强电）	m²	29174.97	90			262.57		262.57
	电气工程（弱电）	m²	29174.97	65			189.64		189.64
	给排水工程	m²	29174.97	45			131.29		131.29
	暖通工程	m²	29174.97	35			102.11		102.11
	消防工程	m²	29174.97	25			72.94		72.94
	电梯工程	m²	29174.97	20		58.35			58.35
1.2	幼儿园	m²	2811.2		759.02	0.00	73.09	0.00	832.11
	建筑工程	m²	2811.2	2000	562.24				562.24
	装饰工程	m²	2811.2	700	196.78				196.78
	电气工程（强电）	m²	2811.2	90			25.30		25.30
	电气工程（弱电）	m²	2811.2	65			18.27		18.27
	给排水工程	m²	2811.2	45			12.65		12.65
	暖通工程	m²	2811.2	35			9.84		9.84

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	消防工程	m²	2811.2	25			7.03		7.03
1.3	商业	m²	2798.03		643.55	0.00	72.86	0.00	716.41
	建筑工程	m²	2798.03	1800	503.65				503.65
	装饰工程	m²	2798.03	500	139.90				139.90
	电气工程（强电）	m²	2798.03	90			25.18		25.18
	电气工程（弱电）	m²	2798.03	65			18.19		18.19
	给排水工程	m²	2798.03	45			12.59		12.59
	暖通工程	m²	2798.03	35			9.79		9.79
	消防工程	m²	2798.03	25			7.11		7.11
1.4	配套用房	m²	1228.43	1500	184.26				184.26
1.5	地下建筑	m²	3927.75		707.00	0.00	92.30	0.00	799.30
	建筑工程	m²	3927.75	1600	628.44				628.44
	装饰工程	m²	3927.75	200	78.56				78.56
	电气工程（强电）	m²	3927.75	90			35.35		35.35
	电气工程（弱电）	m²	3927.75	65			25.53		25.53
	给排水工程	m²	3927.75	45			17.67		17.67
	消防工程	m²	3927.75	35			13.75		13.75
1.6	室外工程	m²			443.42	0.00	25.67	0.00	469.09
	道路及场地硬化	m²	14506.34	250	362.66				362.66

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计
	绿化	m²	9501.29	85	80.76				80.76
	室外管网	项	1	86300			8.63		8.63
	变配电设施	项	1	105600			10.56		10.56
	热交换站	项	1	64800			6.48		6.48
2	工程建设其他费用	取费标准			0.00	0.00	0.00	734.86	734.86
	土地费用								0.00
	建设单位管理费	财建【2016】504号文						280.00	280.00
	地质勘探费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						61.30	61.30
	工程设计费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						95.77	95.77
	工程监理费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						45.93	45.93
	前期工作咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						26.28	26.28
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510号文计取						20.47	20.47
	招标代理服务费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						10.76	10.76

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	环境影响咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）						10.45	10.45
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》						183.90	183.90
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的 5%计取						548.57	548.57
4	合计				9155.75	58.35	1022.47	1283.43	11520.00

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 11520.00 万元。具体安排如下：

（1）财政资金

本项目财政资金 5520.00 万元，占项目资金筹措总额的 47.92%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 6000.00 万元，占项目资金筹措总额的 52.08%。

根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 6000 万元，已于 2024 年使用债券资金 3000 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1000 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

4.5 资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 5000.00 万元，2025 年投资规模为 6520.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年
一	总投资	11520.00	5000.00	6520.00
1	建设投资	11520.00	5000.00	6520.00
二	资金筹措	11520.00	5000.00	6520.00

1	发行债券	6000.00	3000.00	3000.00
2	资本金	5520.00	2000.00	3520.00

4.6 专项债券资金使用合规性

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

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可研报告的编制；

本项目已取得可行性研究报告批复(登发改审[2021]14号；

综上，本项目已经取得可研批复、土地及环评手续，本项目已被纳入棚改台账，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。

建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券6000.00万元，分二年用于项目投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2024 年	3000	10 年
2025 年	3000	10 年
合计	6000	

2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 6000 万元，已于 2024 年使用债券资金 3000 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1000 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，登封市人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 150 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入登封市土地市场，登封市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据登封市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

登封市近期土地出让收入价格表

表 6-1

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	登封市少林大道与 谷路街交叉口东南 角	38535.240	城镇住宅用地	70 年	16762.00	290.00	2020 年 7 月
2	登封市南环二路与 嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70 年	4665.00	348.14	2020 年 6 月
3	登封市嵩山路与中 岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商 服	住宅 70 年 商业 40 年	4144.00	296.00	2020 年 4 月
4	登封市少林大道与 菜园路交叉口西南 角	32659.070	城镇住宅-普通 商品住房用地	70 年	14060.13	287.01	2019 年 9 月
5	登封市少林大道与 福佑路交叉口东南 角	55404.640	城镇住宅用地	70 年	25182.33	303.01	2019 年 7 月

通过市场情况分析，结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率，表中土地的平均价格为304.83 万元/亩。依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按 200 万元/亩计算，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

表 6-2

经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
土地出让面积 (亩)	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 30000.00 万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 6-3

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	总收入（万元）	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
2	住宅用地出让收入（万元）	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	面积（亩）	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价（万元/亩）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元，按照资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 2400.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-4

单位：万元

[illegible]

（2）土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）文件规定，登封市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

3) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

4) 保障性安居工程基金：土地出让总价款*3%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综

〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

5) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

8) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金

-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费)*10%

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

（3）总成本

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为8632.00万元，财务费用即利息费用总计为2280.00万元，项目建成后由中岳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为10912.00万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-5 单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	上解省财政费用	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	国有土地收益基金	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	保障性安居工程基金	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	土地出让业务费	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5	农业土地开发资金	90.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
6	新增建设用地有偿使用费	200.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
7	教育资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
8	农田水利建设资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
9	土地出让计提的各项基金	8632.00	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20
10	财务费用	2280.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
11	总成本费用	10912.00	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	983.20

6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 19088.00 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

6.5 项目收益

(1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 21368.00 万元，本息覆盖倍数为 2.54。详见下表：

项目收益表

表 6-7

单位：万元

时间	收入	成本	收益
2026 年	3000.00	863.20	2136.80
2027 年	3000.00	863.20	2136.80
2028 年	3000.00	863.20	2136.80
2029 年	3000.00	863.20	2136.80
2030 年	3000.00	863.20	2136.80
2031 年	3000.00	863.20	2136.80
2032 年	3000.00	863.20	2136.80
2033 年	3000.00	863.20	2136.80
2034 年	3000.00	863.20	2136.80
2035 年	3000.00	863.20	2136.80
合计	30000.00	8632.00	21368.00
本息合计	8400.00		
覆盖倍数	2.54		

(2) 偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2034 年到期还本。本项目中，2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2035 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来

源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-8

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债 券融资	6000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还 本付息	8400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
3.1	债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3000.00
3.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	年末债券融 资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

(3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-9

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%

1	项目收益（万元）	19231.20	20299.60	21368.00	22436.40	23504.80
2	债券还本付息额（万元）	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
3	债券本息覆盖倍数（倍）	2.29	2.42	2.54	2.67	2.80

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 2.42 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.29 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-10

单位：万元

[illegible]

2.2.2	维持运营 投资													
2.2.3	流动资金													
2.2.4	其他流出													
3	筹资活动 净现金流量 (3.1-3.2)	3240.00	5000.00	6520.00	-120.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-3240.00	-3240.00
3.1	现金流入	11520.00	5000.00	6520.00										
3.1.1	项目资本 金投入	5520.00	2000.00	3520.00										
3.1.2	建设投资 借款													
3.1.3	流动资金 借款													
3.1.4	债券	6000.00	3000.00	3000.00										
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	8280.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3240.00
3.2.1	债券利息 支付	2400.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.2	债券发行 费用													
3.2.3	偿还债券 本金	6000.00											3000.00	3000.00
3.2.4	市场化融 资还本													
3.2.5	市场化融 资付息													
4	净现金流 量(1+2+3)	13088.00	0.00	0.00	2016.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	-1103.20	-1103.20
5	累计盈余 资金		0.00	0.00	2016.80	3913.60	5810.40	7707.20	9604.00	11500.80	13397.60	15294.40	14191.20	13088.00

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

本项目是棚户区改造项目，涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、工程规模较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要。实施机构专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件

影响施工进度自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影晌有时难以预测，具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：深基础施工中，由于槽内积水，水泵不能将其及时排出，造成大面积的塌方，甚至影响塔吊基础稳定，造成停工；由于措施采取不当，钻孔桩施工后没有及时浇筑混凝土，雨后塌孔，造成停工；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大

时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

因此，在施工前收集并分析本地气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

2) 复杂的地质地貌较易影响工程的进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

地形地貌方面上，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、

空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订

规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于实施机构提出了新的要求。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度影响；实施机构先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由实施机构、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，

严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的制造；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金

超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，国务院明确提出下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨；加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。本项目土地出让计划受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

针对市场风险，本项目各项收入价格已考虑到下行风险以低

于当前市场同类价格进行测算；参考了登封市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

（2）财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，项目主管部门及项目单位应及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体收益测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体收益测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目收益测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目实施机构须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

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

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由登封市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本、土地出让各项基金计提。

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

关于债券本息偿付，由登封市财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。土地出让各项基金计提按相关规定进行。

第九章信息披露计划

按照财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28号）要求，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第十章事前绩效评估报告

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

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目

建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

安阳市文峰区大棚改安置区
建设项目一期（光明片区）
实施方案



日期：二〇二三年十一月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	4
1.6 经济技术指标	4
1.7 建设期	13
1.8 项目手续	13
1.9 主管部门责任	14
1.10 项目主体及运作模式	14
第二章 项目社会效益	16
2.1 项目的提出	16
2.2 政策背景	16
2.3 社会效益	16
2.4 经济效益	16
2.5 项目公益性	17
第三章 项目投资估算与资金筹措	18
3.1 估算范围	18
3.2 估算说明	18
3.3 投资估算	18
3.4 总投资及资金筹措	41
3.5 债券资金使用合规性	42
3.6 项目资金保障措施	42
第四章 项目组合融资方案	44
4.1 编制依据	44
4.2 项目融资计划	44
4.3 债券信息披露	45
4.4 专项债券投资者保护措施	45
4.5 市场化融资偿还责任	46

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 47

 5.1 融资本息情况 47

 5.2 经营现金流分析 54

 5.3 项目本息覆盖倍数 63

 5.4 总体评价结果 65

第六章 风险分析 66

 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 66

 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 66

 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 67

第七章 事前绩效评估 68

 7.1 事前绩效评估方法 68

 7.2 事前绩效评估内容 68

 7.3 事前绩效评估结论 68

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为安阳市住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	安阳市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114105000055772041
机构性质	机关
法定代表人	杨庆兵
机构地址	河南省安阳市文峰大道东段 559 号市民之家
赋码机关	安阳市机构编制委员会办公室

安阳市住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。

征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

①大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m²，均为住宅。

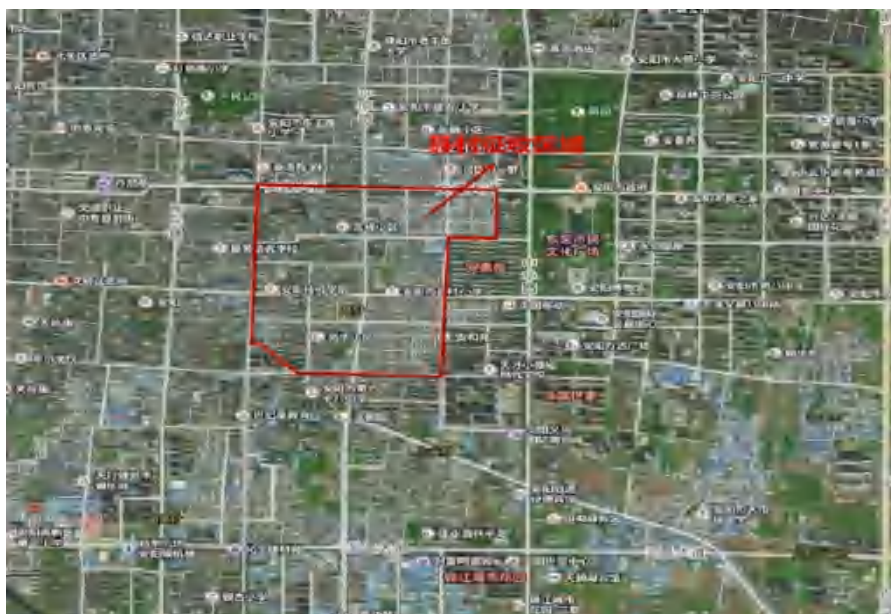
2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m²，其中住宅建筑面积 96,954.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。



②聂村

聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

2019 年征收区域占地 2,862.00 亩，涉及征收约 3,600 户，9,000 人。征收房屋建筑面积约 639,000.00 m²，其中住宅建筑面积 629,000.00m m²，非住宅建筑面积 10,000.00 m²。



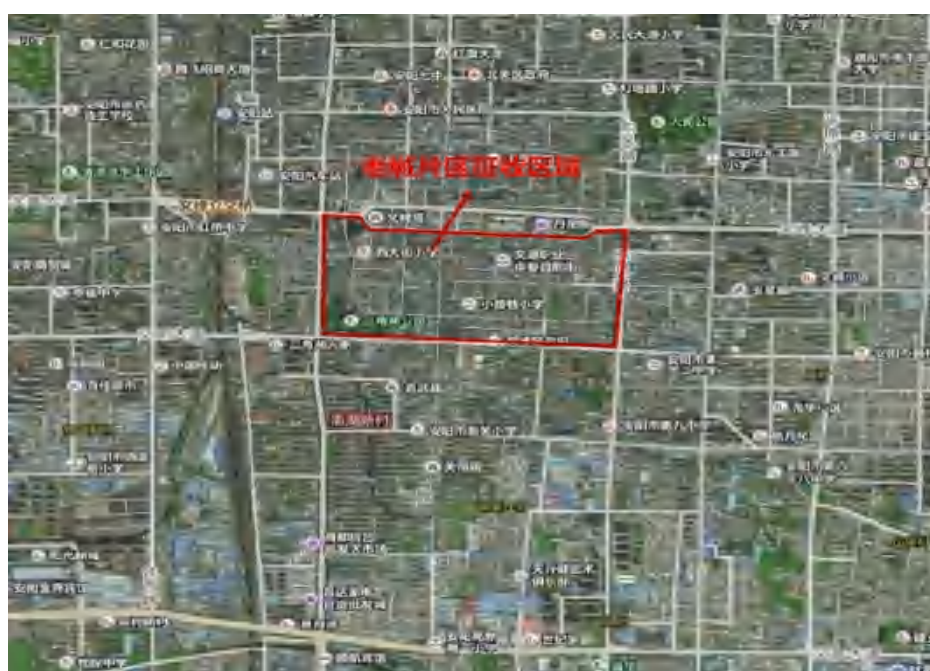
③老城片区

老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1,842 户，5,893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m²，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019 年征收区域占地 9.88 亩，涉及征收约 10 户，30 人。征收房屋建筑面积 1,037.00 m²，均为住宅。

2020 年征收区域占地 1,890.12 亩，涉及征收约 1,832 户，5,863 人。征收房屋建筑面积约 198,393.00 m²，均为住宅。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容为：

本项目安置区规划用地面积 368,500.00 m²（合 552.75 亩），根据规划共分为 6 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块、DN4-1-10-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 1,344,656.50 m²，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m²，包括住宅 909,258.35 m²，配套商业 103,143.15 m²，公共配套用房 19,030.00 m²；地下建筑面积 313,225.00 m²（其中人防 88,558.16 m²，地下车库 224,666.84 m²），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-2 安置区汇总表

序号	地块	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	住宅 (m ²)	配套商业 (m ²)	配套公建 (m ²)	地下建筑 (m ²)	居住 户数 (户)
1	DN4-1-3-3 地块	31,200.00	113,848.80	77,495.92	8,732.88	1,100.00	26,520.00	655
2	DN4-1-5-1 地块	27,000.00	98,523.00	67,555.70	7,557.30	460.00	22,950.00	567
3	DN4-1-6-1 地块	89,500.00	326,585.50	219,869.45	25,051.05	5,590.00	76,075.00	1,880
4	DN4-1-9-1 地块	87,300.00	318,557.70	217,127.43	24,435.27	2,790.00	74,205.00	1,833
5	DN4-1-10- 1 地块	87,000.00	317,463.00	214,351.70	24,351.30	4,810.00	73,950.00	1,827
6	DN4-1-12- 地块	46,500.00	169,678.50	112,858.15	13,015.35	4,280.00	39,525.00	977
7	合计	368,500.00	1,344,656.50	909,258.35	103,143.15	19,030.00	313,225.00	7,739

本项目计划分三批进行实施。

其中计划 2018 年第一批建设安置区,规划用地面积 50,251.29 m²（合 75.38 亩），根据规划共 1 个安置地块（DN4-1-9-1 地块（部分））。总建筑面积 177,003.50 m²，其中地上建筑面积 136,683.50 m²，包括住宅 126,286.00 m²，配套商业 6,510.00 m²，公共配套用房 2,790.00 m²；地下建筑面积 40,320.00 m²。新建安置房 1,000 套。

计划 2019 年第二批建设安置区，规划用地面积 213,548.71 m²（合 320.31 亩），根据规划共分为 3 个安置地块（DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块（部分）、DN4-1-10-1 地块）。总建筑面积 785,602.70 m²，其中地上建筑面积 601,692.20 m²，包括住宅 525,062.58 m²，配套商业 67,327.62 m²，公共配套用房 10,400.00 m²；地下建筑面积

183,910.00 m²。新建安置房 4,540 套。

计划 2020 年第三批建设安置区，规划用地面积 104,700.00 m²（合 157.05 亩），根据规划共分为 3 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 382,050.30 m²，其中地上建筑面积 293,055.30 m²，包括住宅 257,909.77 m²，配套商业 29,305.53 m²，公共配套用房 5,840.00 m²；地下建筑面积 88,995.00 m²。新建安置房 2,199 套。

安置方式：

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）及《安阳市城中村改造拆迁补偿安置指导意见》，并结合项目区实际情况及居民意愿，本项目全部采用产权置换的方式进行安置。

注：本项目不存在债券资金用于货币化安置情况。

1.6 经济技术指标

（1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m²（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m²，其中地上建筑面积 87,328.80 m²，地下建筑面积 26,520.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m²；

②配套商业 8,732.88 m²；

③公共配套用房 1,100.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m²（其中人防面积 7,766.29 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-3-3 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-3 DN4-1-3-3 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m ²	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m ²	87,328.80	
2.1.1	住宅	m ²	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m ²	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m ²	590.00	
	公共服务用房	m ²	510.00	
2.2	地下建筑	m ²	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	7,766.29	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	18,753.71	
3	建筑占地面积	m ²	7,766.29	
4	道路硬化面积	m ²	10,953.71	
5	绿地面积	m ²	12,480.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.89%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	874	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	87	
9.2	地下机动车停车位	个	787	
10	总居住户数	户	655	
11	总居住人数	人	2,096	
12	户均人数	人/户	3.2	

(2) DN4-1-5-1 地块

DN4-1-5-1 地块规划用地面积 27,000.00 m²(合 40.50 亩),总建筑面积 98,523.00 m², 其中地上建筑面积 75,573.00 m², 地下建筑面积 22,950.00 m²。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 6 栋, 建筑面积 67,555.70 m²;

②配套商业 7,557.30 m²;

③公共配套用房 460.00 m²;

④地下建筑 22,950.00 m² (其中人防面积 6,502.19 m²) , 主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化, 以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套设施基础设施。

DN4-1-5-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-4 DN4-1-5-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	27,000.00	合 40.50 亩
2	总建筑面积	m ²	98,523.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	75,573.00	
2.1.1	住宅	m ²	67,555.70	6 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	7,557.30	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	460.00	2F
2.2	地下建筑	m ²	22,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	6,502.19	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	16,447.81	
3	建筑占地面积	m ²	6,502.19	
4	道路硬化面积	m ²	9,697.81	
5	绿地面积	m ²	10,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.08%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	756	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	76	
9.2	地下机动车停车位	个	680	
10	总居住户数	户	567	
11	总居住人数	人	1,814	
12	户均人数	人/户	3.2	

(3) DN4-1-6-1 地块

DN4-1-6-1 地块规划用地面积 89,500.00 m² (合 134.25 亩) , 总建筑面积

326,585.50 m²，其中地上建筑面积 250,510.50 m²，地下建筑面积 76,075.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m²；

②配套商业 25,051.05 m²；

③公共配套用房 5,590.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房、垃圾转运站、12 班幼儿园等；

④地下建筑 76,075.00 m²（其中人防面积 21,272.73 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-6-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-5 DN4-1-6-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m ²	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	250,510.50	
2.1.1	住宅	m ²	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	5,590.00	
其中	社区服务站	m ²	570.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m ²	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	54,802.27	
3	建筑占地面积	m ²	21,272.73	
4	道路硬化面积	m ²	32,427.27	
5	绿地面积	m ²	35,800.00	

序号	名称	单位	数值	备注
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.77%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,506	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	251	
9.2	地下机动车停车位	个	2,255	
10	总居住户数	户	1,880	
11	总居住人数	人	6,016	
12	户均人数	人/户	3.2	

(4) DN4-1-9-1 地块

DN4-1-9-1 地块规划用地面积 87,300.00 m²（合 130.95 亩），总建筑面积 318,557.70 m²，其中地上建筑面积 244,352.70 m²，地下建筑面积 74,205.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m²；

②配套商业 24,435.27 m²；

③公共配套用房 2,790.00 m²，主要包括公共服务用房、文化活动中心、托老所、社区卫生站等；

④地下建筑 74,205.00 m²（其中人防面积 21,602.73 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-9-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-6 DN4-1-9-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m ²	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m ²	244,352.70	
2.1.1	住宅	m ²	217,127.43	20 栋 18F 建筑

序号	名称	单位	数值	备注
2.1.2	配套商业	m ²	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m ²	1,140.00	
	文化活动中心	m ²	600.00	
	托老所	m ²	750.00	
	社区卫生站	m ²	300.00	
2.2	地下建筑	m ²	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	52,602.28	
3	建筑占地面积	m ²	21,602.73	
4	道路硬化面积	m ²	30,777.28	
5	绿地面积	m ²	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.75%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,444	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,200	
10	总居住户数	户	1,833	
11	总居住人数	人	5,866	
12	户均人数	人/户	3.2	

(5) DN4-1-10-1 地块

DN4-1-10-1 地块规划用地面积 87,000.00 m²（合 130.50 亩），总建筑面积 317,463.00 m²，其中地上建筑面积 243,513.00 m²，地下建筑面积 73,950.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 214,351.70 m²；

②配套商业 24,351.30 m²；

③公共配套用房 4,810.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房、公厕、12 班幼儿园；

④地下建筑 73,950.00 m²（其中人防面积 20,401.25 m²），主要用做地下车库

和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套设施。

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-7 DN4-1-10-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m ²	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	243,513.00	
2.1.1	住宅	m ²	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,351.30	
2.1.3	公共配套用房	m ²	4,810.00	
其中	社区服务站	m ²	590.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,130.00	2F
	公厕	m ²	80.00	
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	73,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	20,401.25	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	53,548.75	
3	建筑占地面积	m ²	20,401.25	
4	道路硬化面积	m ²	31,798.75	
5	绿地面积	m ²	34,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.45%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,436	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,192	
10	总居住户数	户	1,827	
11	总居住人数	人	5,846	
12	户均人数	人/户	3.2	

(6) DN4-1-12-1 地块

DN4-1-12-1 地块规划用地面积 46,500.00 m²（合 69.75 亩），总建筑面积 169,678.50 m²，其中地上建筑面积 130,153.50 m²，地下建筑面积 39,252.00 m²。主要建设内容如下所示：

- ①18F 安置住宅 10 栋，建筑面积 112,858.15 m²；
- ②配套商业 13,015.35 m²；
- ③公共配套用房 4,280.00 m²，主要包括公共服务用房、12 班幼儿园；
- ④地下建筑 39,525.00 m²（其中人防面积 11,012.97 m²），主要用做地下车库和设备用房；
- ⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-12-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-8 DN4-1-12-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m ²	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	130153.50	
2.1.1	住宅	m ²	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	4280.00	
其中	公共服务用房	m ²	680.00	2F
	幼儿园	m ²	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	28512.03	
3	建筑占地面积	m ²	11012.97	
4	道路硬化面积	m ²	16887.03	
5	绿地面积	m ²	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	

序号	名称	单位	数值	备注
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	130	
9.2	地下机动车停车位	个	1,172	
10	总居住户数	户	977	
11	总居住人数	人	3,126	
12	户均人数	人/户	3.2	

1.7 建设期

本项目为在建工程，计划建设周期 36 个月，开工日期：2020 年 6 月，受疫情、洪灾的影响，工程进度延迟，预计完工时间 2025 年 12 月。



1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目计划列入河南省 2018 年、2019 年棚户区改造计划，项目的征收补偿、拆迁安置及项目前期工作正在有序进行；

本项目已取得安阳市文峰区发展和改革委员会《关于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目（一期、二期）可行性研究报告的批复》（文发改〔2018〕12 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局，项目主管部门为安阳市住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为安阳市住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由安阳市住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的土地出让收入按照 2:8 的比例用于偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，由安阳市住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由安阳市住房和城乡建设局根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由安阳市住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，随着文峰区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着文峰区的城市发展。本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）等政策文件的要求。

2.3 社会效益

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。因此本项目的建成产生的社会效益非常显著。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境

、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括征地补偿费用、拆迁费用、工程费用、其他费用、预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（2013版）；
- 4.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 5.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8.《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 9.《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 10.《安阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 11.其他有关造价的文件。

3.3 投资估算

项目总投资：本项目估算总投资 540,229.32 万元，其中：

其中第一批 2018 年总投资 66,433.42 万元，包含拆迁投资 15,980.33 万元，新建安置区投资 46,557.59 万元，建设期利息 3,895.50 万元。

第二批 2019 年总投资 353,830.88 万元，包含拆迁投资 118,560.98 万元，新建安置区投资 214,542.90 万元，建设期利息 20,727.00 万元。

第三批 2020 年总投资 119,965.02 万元，包含拆迁投资 9,998.08 万元，新建安置区投资 102,984.44 万元，建设期利息 6,982.50 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-1 项目总投资构成表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
	总投资	万元	540,229.32
1	项目拆迁投资	万元	144,539.38
1.1	征地费用	万元	59,027.60
1.2	拆迁费用	万元	77,936.02
1.3	其他费用	万元	3,365.88
1.4	预备费	万元	4,209.88
2	新建安置房投资	万元	364,084.94
2.1	工程费用	万元	321,261.29
2.2	工程建设其他费用	万元	25,486.28
2.3	预备费	万元	17,337.38
3	建设期利息	万元	31,605.00

表 3-2 新建安置房投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
一	工程费用	258,954.96	53,931.33	8,375.00		321,261.29		
1	DN4-1-3-3 地块	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09		
2	DN4-1-5-1 地块	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46		
3	DN4-1-6-1 地块	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22		
4	DN4-1-9-1 地块	61,382.67	12,857.09	2,015.00		76,254.76		
5	DN4-1-10-1 地块	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53		
6	DN4-1-12-1 地块	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22		
二	工程建设其他费用				25,486.28	25,486.28		
1	建设单位管理费				1,825.05	1,825.05	工程费用	321,261.29
2	工程监理费				3,222.60	3,222.60	工程费用	321,261.29
3	前期工作咨询费				30.00	30.00	项	300,000.00
4	工程造价咨询服务费				1,799.06	1,799.06	工程费用	321,261.29
5	工程勘察费				642.15	642.15	工程费用	321,261.29
6	工程设计费				4,414.47	4,414.47	33 元/m ²	1,344,656.50
7	节能评估咨询服务费				18.00	18.00	项	180,000.00
8	环境影响咨询服务费				30.00	30.00	项	300,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
9	文物勘探费				92.13	92.13	2.5 元/m²	368,500.00
10	招标代理服务费				97.68	97.68	工程费用	321,261.29
11	施工图审查费				220.72	220.72	工程设计费	4,414.47
12	竣工图编制费				353.16	353.16	工程设计费	4,414.47
13	场地准备及临时设施费				1,606.31	1,606.31	工程费用	321,261.29
14	城市基础设施配套费				11,134.96	11,134.96	65、120 元/m²	1,344,656.50
三	预备费				17,337.38	17,337.38	一+二	346,747.56
四	安置区建设投资	258,954.96	53,931.33	8,375.00	42,823.66	364,084.94		

表 3-3 2018 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	34,626.81	6,439.83			41,066.64			
1	住宅	23,994.34	3,220.29			27,214.63	m ²	126,286.00	2,155.00
1.1	土建工程	23,994.34				23,994.34	m ²	126,286.00	1,900.00
1.2	给排水工程		1,010.29			1,010.29	m ²	126,286.00	80.00
1.3	强电工程		1,136.57			1,136.57	m ²	126,286.00	90.00
1.4	弱电工程		126.29			126.29	m ²	126,286.00	10.00
1.5	室内消火栓工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
1.6	采暖工程		568.29			568.29	m ²	126,286.00	45.00
1.7	燃气工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
2	配套商业	1,204.35	130.20			1,334.55	m ²	6,510.00	6,045.00
2.1	土建工程	1,204.35				1,204.35	m ²	6,510.00	1,850.00
2.2	给排水工程		45.57			45.57	m ²	6,510.00	70.00
2.3	强电工程		58.59			58.59	m ²	6,510.00	90.00
2.4	弱电工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00
2.5	室内消火栓工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3	公共配套用房	736.68	79.69			816.38	m ²	3,887.50	2,100.00
3.1	土建工程	736.68				736.68	m ²	3,887.50	1,895.00
3.2	给排水工程		23.33			23.33	m ²	3,887.50	60.00
3.3	强电工程		34.99			34.99	m ²	3,887.50	90.00
3.4	弱电工程		3.89			3.89	m ²	3,887.50	10.00
3.5	采暖工程		17.49			17.49	m ²	3,887.50	45.00
4	地下建筑	8,064.00	1,350.72			9,414.72	m ²	40,320.00	2,335.00
4.1	土建工程	8,064.00				8,064.00	m ²	40,320.00	2,000.00
4.2	给排水工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.3	强电工程		201.60			201.60	m ²	40,320.00	50.00
4.4	弱电工程		60.48			60.48	m ²	40,320.00	15.00
4.5	室内消火栓及喷淋工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.6	通风及防排烟工程		604.80			604.80	m ²	40,320.00	150.00
5	设施设备								
5.1	电梯						台	0	200,000.00
5.2	变配电设备						项	0	3,600,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备						项	0	550,000.00
6	室外公用工程	627.44	1,658.92			2,286.36			
6.1	道路及硬化	373.57				373.57	m ²	20,753.78	180.00
6.1	绿化景观	253.87				253.87	m ²	21,155.79	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,658.92			1,658.92			
其中	给水工程		349.25			349.25	m ²	174,623.50	20.00
	雨水工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	污水工程		261.94			261.94	m ²	174,623.50	15.00
	电力工程		698.49			698.49	m ²	174,623.50	40.00
	消防工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	热力工程		523.87			523.87	m ²	174,623.50	30.00
	燃气工程		151.54			151.54	m ²	126,286.00	12.00

表 3-4 2019 年实施 DN4-1-6-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22			
1	住宅	41,775.20	5,606.67			47,381.87	m ²	219,869.45	2,155.00
1.1	土建工程	41,775.20				41,775.20	m ²	219,869.45	1,900.00
1.2	给排水工程		1,758.96			1,758.96	m ²	219,869.45	80.00
1.3	强电工程		1,978.83			1,978.83	m ²	219,869.45	90.00
1.4	弱电工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
1.5	消防工程		219.87			219.87	m ²	219,869.45	10.00
1.6	暖通工程		989.41			989.41	m ²	219,869.45	45.00
1.7	燃气工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
2	商业	4,634.44	651.33			5,285.77	m ²	25,051.05	2,110.00
2.1	土建工程	4,634.44				4,634.44	m ²	25,051.05	1,850.00
2.2	给排水工程		175.36			175.36	m ²	25,051.05	70.00
2.3	强电工程		225.46			225.46	m ²	25,051.05	90.00
2.4	弱电工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.5	消防工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.6	暖通工程		112.73			112.73	m ²	25,051.05	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		37.58			37.58	m ²	25,051.05	15.00
3	公共配套用房	908.24	227.06			1,135.30	m ²	5,590.00	
3.1	社区服务站	95.76	23.94			119.70	m ²	570.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	194.88	48.72			243.60	m ²	1,160.00	2,100.00
3.3	垃圾转运站	41.60	10.40			52.00	m ²	260.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,508.35	3,627.09			18,135.43	m ²	76,075.00	
4.1	人防地下室	4,424.73	1,106.18			5,530.91	m ²	21,272.73	2,600.00
4.2	地下车库	10,083.62	2,520.90			12,604.52	m ²	54,802.27	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	1,013.29	3,102.56			4,115.85			
6.1	道路及硬化	583.69				583.69	m ²	32,427.27	180.00
6.2	绿化景观	429.60				429.60	m ²	35,800.00	120.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设 备）		3,102.56			3,102.56			
其中	给水工程		653.17			653.17	m ²	326,585.50	20.00
	雨水工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	污水工程		489.88			489.88	m ²	326,585.50	15.00
	电力工程		1,306.34			1,306.34	m ²	326,585.50	40.00
	消防工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	热力工程		979.76			979.76	m ²	326,585.50	30.00
	燃气工程		293.90			293.90	m ²	244,920.50	12.00

表 3-5 2019 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,421.00	5,752.12	2,015.00		35,188.12			
1	住宅	17,259.87	2,316.46			19,576.33	m ²	90,841.43	2,155.00
1.1	土建工程	17,259.87				17,259.87	m ²	90,841.43	1,900.00
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m ²	90,841.43	80.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		817.57			817.57	m ²	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m ²	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m ²	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m ²	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m ²	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m ²	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m ²	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m ²	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m ²	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m ²		
3.1	0						m ²		2,100.00
3.2	0						m ²		2,100.00
3.3	0						m ²		2,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3.4	0						m ²		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m ²	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m ²	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m ²	22,863.16	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	345.59	1,344.76			1,690.36			
6.1	道路及硬化	180.42				180.42	m ²	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m ²	13,764.21	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,344.76			1,344.76			
其中	给水工程		283.11			283.11	m ²	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	污水工程		212.33			212.33	m ²	141,554.20	15.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	电力工程		566.22			566.22	m ²	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m ²	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m ²	108,766.70	12.00

表 3-6 2019 年实施 DN4-1-10-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53			
1	住宅	40,726.82	5,465.97			46,192.79	m ²	214,351.70	2,155.00
1.1	土建工程	40,726.82				40,726.82	m ²	214,351.70	1,900.00
1.2	给排水工程		1,714.81			1,714.81	m ²	214,351.70	80.00
1.3	强电工程		1,929.17			1,929.17	m ²	214,351.70	90.00
1.4	弱电工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
1.5	消防工程		214.35			214.35	m ²	214,351.70	10.00
1.6	暖通工程		964.58			964.58	m ²	214,351.70	45.00
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m ²	24,351.30	2,110.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.1	土建工程	4,504.99				4,504.99	m ²	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m ²	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m ²	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m ²	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m ²	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m ²	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m ²	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m ²	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m ²	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m ²	20,401.25	2,600.00
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m ²	53,548.75	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	989.98	3,015.90			4,005.88			
6.1	道路及硬化	572.38				572.38	m ²	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m ²	34,800.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设备）		3,015.90			3,015.90			
其中	给水工程		634.93			634.93	m ²	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m ²	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m ²	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m ²	317,463.00	30.00
	燃气工程		286.44			286.44	m ²	238,703.00	12.00

表 3-7 2020 年计划实施 DN4-1-3-3 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09			
1	住宅	14,724.22	1,976.15			16,700.37	m ²	77,495.92	2,155.00
1.1	土建工程	14,724.22				14,724.22	m ²	77,495.92	1,900.00
1.2	给排水工程		619.97			619.97	m ²	77,495.92	80.00
1.3	强电工程		697.46			697.46	m ²	77,495.92	90.00
1.4	弱电工程		77.50			77.50	m ²	77,495.92	10.00
1.5	消防工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
1.6	暖通工程		348.73			348.73	m ²	77,495.92	45.00
1.7	燃气工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
2	商业	1,615.58	227.05			1,842.64	m ²	8,732.88	2,110.00
2.1	土建工程	1,615.58				1,615.58	m ²	8,732.88	1,850.00
2.2	给排水工程		61.13			61.13	m ²	8,732.88	70.00
2.3	强电工程		78.60			78.60	m ²	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m ²	8,732.88	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		13.10			13.10	m ²	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m ²	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m ²	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m ²	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m ²	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m ²	18,753.71	2,300.00
5	设施设备			705.00		705.00			
5.1	电梯			560.00		560.00	台	28	200,000.00
5.2	变配电设备			120.00		120.00	项	1	1,200,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	346.93	1,081.56			1,428.49			
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m ²	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m ²	12,480.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设		1,081.56			1,081.56			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	备)								
其中	给水工程		227.70			227.70	m ²	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m ²	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m ²	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m ²	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m ²	86,228.80	12.00

表 3-8 2020 年计划实施 DN4-1-5-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46			
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m ²	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m ²	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m ²	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m ²	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.5	消防工程		67.56			67.56	m ²	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m ²	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m ²	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m ²	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m ²	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m ²	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m ²	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m ²	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m ²	460.00	2,100.00
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m ²	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m ²	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m ²	16,447.81	2,300.00
5	设施设备			600.00		600.00			
5.1	电梯			480.00		480.00	台	24	200,000.00
5.2	变配电设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备			20.00		20.00	项	1	200,000.00
6	室外公用工程	304.16	935.97			1,240.13			
6.1	道路及硬化	174.56				174.56	m ²	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m ²	10,800.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		935.97			935.97			
其中	给水工程		197.05			197.05	m ²	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m ²	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m ²	98,523.00	40.00
	消防工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m ²	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m ²	75,113.00	12.00

表 3-9 2020 年计划实施 DN4-1-12-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22			
1	住宅	21,443.05	2,877.88			24,320.93	m ²	112,858.15	2,155.00
1.1	土建工程	21,443.05				21,443.05	m ²	112,858.15	1,900.00
1.2	给排水工程		902.87			902.87	m ²	112,858.15	80.00
1.3	强电工程		1,015.72			1,015.72	m ²	112,858.15	90.00
1.4	弱电工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
1.5	消防工程		112.86			112.86	m ²	112,858.15	10.00
1.6	暖通工程		507.86			507.86	m ²	112,858.15	45.00
1.7	燃气工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
2	商业	2,407.84	338.40			2,746.24	m ²	13,015.35	2,110.00
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m ²	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m ²	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m ²	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m ²	13,015.35	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		19.52			19.52	m ²	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m ²	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m ²	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m ²	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m ²	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m ²	28,512.03	2,300.00
5	设施设备			1,025.00		1,025.00			
5.1	电梯			800.00		800.00	台	40	200,000.00
5.2	变配电设备			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	527.17	1,611.95			2,139.11			
6.1	道路及硬化	303.97				303.97	m ²	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m ²	18,600.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设		1,611.95			1,611.95			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	备)								
其中	给水工程		339.36			339.36	m ²	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m ²	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m ²	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m ²	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m ²	125,873.50	12.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 总投资及资金筹措

本项目总投资为 540,229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措。第一批项目总投资 66,433.42 万元，银行融资 25,569.988874 万元，财政资金 17,268.80 万元，建设单位自筹 23,594.631126 万元。第二批项目总投资 353,830.88 万元，专项债券 160,000.00 万元，财政资金 193,830.88 万元。第三批项目总投 119,965.02 万元，全部财政资金。

表 3-6 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
自筹资金	23,594.631126						23,594.631126	4.37%
财政预算资金	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126	331,064.700000	61.28%
专项债券资金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00	160,000.00	29.62%
银行贷款	1,000.00		11,714.988874	12,855.00			25,569.988874	4.73%
合计	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126	540,229.32	100.00%
占比	11.29%	18.12%	22.53%	13.49%	0.19%	34.39%	100.00%	

注：除上表所列资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

根据《安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）融资管理办法》，安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目收入为土地出让收入，实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

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

绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。安阳市住房和城乡建设局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

第四章 项目组合融资方案

4.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 12.《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；
- 13.安阳市 2017 年第五期信息指导价；
- 14.项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资为 540,229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。资本金 354,659.331126 万元，资本金来源于财政预算资金；项目剩余建设资金 185,569.988874 万元，资金来源于专项债券资金 160,000.00 万元、市场化融资 25,569.988874 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 354,659.331126 万元，占比 65.65%。资本金来源于财政预算资

金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 160,000.00 万元。其中，2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%；2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%；2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，2024 年已发行 1,000.00 万元，2025 年计划申请 31,100.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

3.市场化融资资金使用计划

与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 专项债券投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应专项收入及时足额缴入

国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金。

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

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

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

4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 融资本息情况

1. 本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2025 年	1,000.00	31,100.00		32,100.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2027 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2028 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2029 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2030 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2031 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2032 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	4.50%	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00		4.50%	1,399.50	32,499.50
合计		32,100.00	32,100.00			13,045.50	45,145.50

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

2. 以前年度已申请专项债券

（1）本项目债券存续期内，在 2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

表 5-2 其他项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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

（2）本项目债券存续期内，在 2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%，具体如下：

表 5-3 其他项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.45%	345.00	10,345.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,450.00	13,450.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计

年度最后一天计算的利息，以此类推。

(3) 本项目债券存续期内，在 2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

表 5-4 其他项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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

(4) 本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%，具体如下：

表 5-5 其他项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2021 年		27,900.00		27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2022 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2023 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2024 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2025 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2027 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2028 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2029 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2030 年	27,900.00		27,900.00		3.13%	873.27	28,773.27
合计		27,900.00	27,900.00			8,732.70	36,632.70

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

（5）本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%，具体如下：

表 5-6 其他项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2022 年		60,000.00		60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2031 年	60,000.00		60,000.00		3.07%	1,842.00	61,842.00
合计		60,000.00	60,000.00			18,420.00	78,420.00

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

（6）本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，具体如下：

表 5-7 其他项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2023 年		10,000.00		10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2032 年	10,000.00		10,000.00		2.93%	293.00	10,293.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,930.00	12,930.00

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

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

表 5-8 专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金余 额	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	337.00	337.00
2021 年	10,000.00	47,900.00		57,900.00	1,892.27	1,892.27
2022 年	57,900.00	60,000.00		117,900.00	3,734.27	3,734.27
2023 年	117,900.00	10,000.00		127,900.00	4,027.27	4,027.27
2024 年	127,900.00	1,000.00		128,900.00	4,072.27	4,072.27
2025 年	128,900.00	31,100.00		160,000.00	4,072.27	4,072.27
2026 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2027 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
2028 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2029 年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	5,471.77	15,471.77
2030 年	150,000.00		47,900.00	102,100.00	5,134.77	53,034.77
2031 年	102,100.00		60,000.00	42,100.00	3,579.50	63,579.50
2032 年	42,100.00		10,000.00	32,100.00	1,737.50	11,737.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00	-	1,399.50	32,499.50
合计		160,000.00	160,000.00		53,318.20	213,318.20

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

4.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 25,569.988874 万元，根据与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同，借款用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-9 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年		1,000.000000		1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2021 年	1,000.000000			1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2022 年	1,000.000000	11,714.988874	1,340.000000	11,374.988874	5.39%	613.111900	1,953.111900
2023 年	11,374.988874	12,855.000000	1,500.000000	22,729.988874	5.39%	1,225.146400	2,725.146400
2024 年	22,729.988874		1,510.000000	21,219.988874	5.39%	1,225.146400	2,735.146400
2025 年	21,219.988874		1,510.000000	19,709.988874	5.39%	1,143.757400	2,653.757400
2026 年	19,709.988874		1,510.000000	18,199.988874	5.39%	1,062.368400	2,572.368400
2027 年	18,199.988874		1,510.000000	16,689.988874	5.39%	980.979400	2,490.979400
2028 年	16,689.988874		1,510.000000	15,179.988874	5.39%	899.590400	2,409.590400
2029 年	15,179.988874		1,510.000000	13,669.988874	5.39%	818.201400	2,328.201400
2030 年	13,669.988874		1,510.000000	12,159.988874	5.39%	736.812400	2,246.812400
2031 年	12,159.988874		1,510.000000	10,649.988874	5.39%	655.423400	2,165.423400
2032 年	10,649.988874		1,510.000000	9,139.988874	5.39%	574.034400	2,084.034400
2033 年	9,139.988874		1,510.000000	7,629.988874	5.39%	492.645400	2,002.645400
2034 年	7,629.988874		1,510.000000	6,119.988874	5.39%	411.256400	1,921.256400
2035 年	6,119.988874		1,510.000000	4,609.988874	5.39%	329.867400	1,839.867400
2036 年	4,609.988874		1,510.000000	3,099.988874	5.39%	248.478400	1,758.478400
2037 年	3,099.988874		1,510.000000	1,589.988874	5.39%	167.089400	1,677.089400
2038 年	1,589.988874		1,415.000000	174.988874	5.39%	85.700400	1,500.700400
2039 年	174.988874		174.988874		5.39%	9.431900	184.420774
合计		25,569.988874	25,569.988874			11,786.841200	37,356.830074

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 本项目债券期限 10 年，涉及分批发行，债券存续期共计 16 年。

2.项目运营收益分析

本项目收入均为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。本项目收入实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，经测算，本项目预计可实现收入 1,491,073.38 万元。

(1) 项目收益

1) 收入分析

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

结合本项目涉及的三个拆迁区域的实际情况，并根据《安阳市城市总体规划（2011-2020）》，拆迁范围内用地除可用于出让的商务用地和居住用地外，还包含市政道路用地、公园绿地、教育科研用地、医疗卫生用地、市政公用设施用地等用地，以上用地虽占比不大，但是不能用做土地出让计入收益，故本项目不考虑大营和老城区拆迁地域土地出让收益。

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过聂村征收地块用于可出让土地，面积共 2,862.00 亩，均为住宅用地。

①出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	位置	区域	规划用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	均价（万元/亩）
1	文昌大道与京港澳高速公路生态廊道交叉口西北	中华路街道办事处	住宅用地	47.41	15,646.00	330.00
2	文峰区文昌大道与盖津路交叉口东北	中华路街道办事处	住宅用地	52.86	22,199.00	420.00
3	文峰区朝霞路与岳飞街交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	35.41	19,478.00	554.00
4	文峰大道与规划路交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	37.78	15,299.00	405.00
5	文峰区光明路与迎春东街交叉口西南等	中华路街道办事处	住宅用地	104.88	52,441.00	500.00
	平均单价					449.32

②土地价格增速预测

安阳市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 7.20%、6.70%、2.70%，近三年平均增速 5.53%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与 2019 增速孰低选取，故将增速 2.70%作为地价目标增长率并以目标增速的 80%（即 2.00%）的比例计算土地价格增长，如具体下表所示：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	2.00%
2019 年	449.32
2020 年	458.30
2021 年	467.47
2022 年	476.82
2023 年	486.36
2024 年	496.09
2025 年	506.01
2026 年	516.13
2027 年	526.45
2028 年	536.98
2029 年	547.72
2030 年	558.67

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年内分别按

照总出让地块面积的 10%，第 11 年出让土地面积是总出让地块面积的 20%比例。

则项目现金流入情况如下：

表 5-10 收入情况表

金额单位：人民币万元

年度	居住用地出让收入	土地出让收入合计
第 3 年	136,465.88	136,465.88
第 4 年	139,196.23	139,196.23
第 5 年	141,980.96	141,980.96
第 6 年	144,820.06	144,820.06
第 7 年	147,716.41	147,716.41
第 8 年	150,669.99	150,669.99
第 9 年	153,683.68	153,683.68
第 10 年	156,757.46	156,757.46
第 11 年	319,782.71	319,782.71
合计	1,491,073.38	1,491,073.38

2) 成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

表 5-11 成本情况表

金额单位：人民币万元

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 3 年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第 4 年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 5 年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第 6 年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66
第 7 年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第 8 年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第 9 年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第 10 年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第 11 年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

3) 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 1,094,728.25 万元，详见下表：

表 5-12 收入支出情况表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 3 年	136,465.88	36,297.18	100,168.70
第 4 年	139,196.23	37,017.98	102,178.25
第 5 年	141,980.96	37,753.16	104,227.80
第 6 年	144,820.06	38,502.66	106,317.40
第 7 年	147,716.41	39,267.31	108,449.10
第 8 年	150,669.99	40,047.05	110,622.94
第 9 年	153,683.68	40,842.67	112,841.01
第 10 年	156,757.46	41,654.14	115,103.32
第 11 年	319,782.71	84,962.98	234,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

(2) 分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 80%用作专项债券的偿还，20%用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

项目	占比	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目收益	100%	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73
专项债券 对应项目 收益	80%	875,782.60	80,134.96	81,742.60	83,382.24	85,053.92	86,759.28	88,498.35	90,272.81	92,082.66	187,855.78
市场化融 资对应项 目收益	20%	218,945.65	20,033.74	20,435.65	20,845.56	21,263.48	21,689.82	22,124.59	22,568.20	23,020.66	46,963.95

3.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

表 5-13 现金流量表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,491,073.38			136,465.88	139,196.23	141,980.96	144,820.06	147,716.41	150,669.99	153,683.68
经营活动支出(含税费)	396,345.13			36,297.18	37,017.98	37,753.16	38,502.66	39,267.31	40,047.05	40,842.67
经营活动产生的现金净额	1,094,728.25			100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出(含建设期利息)	540,229.32	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126			
投资活动产生的现	-540,229.32	-61,000.00	-97,900.00	-121,714.988874	-72,855.00	-1,000.00	-185,759.331126			

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
金净额										
三、融资活动产生的现金										
自筹资金	23,594.631126	23,594.631126								
财政资金	331,064.70	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126			
债券资金	160,000.00	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00			
银行借款	25,569.988874	1,000.00	0.00	11,714.988874	12,855.00					
偿还债券本金	160,000.00									
偿还银行借款本金	25,569.988874			1,340.00	1,500.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
支付债券利息	47,354.66				4,027.27	4,072.27	4,072.27	5,471.77	5,471.77	5,471.77
支付银行借款利息	11,065.93				1,225.15	1,225.15	1,143.76	1,062.37	980.9794	899.5904
融资活动产生的现金净额	272,644.11	37,405.37	97,900.00	120,374.99	66,102.58	-5,807.42	179,033.30	-8,044.14	-7,962.75	-7,881.36
四、净现金流量	850,737.67			98,828.70	95,425.83	97,420.38	99,591.37	100,404.96	102,660.19	104,959.65
五、累计现金流量	850,737.67			98,828.70	194,254.53	291,674.92	391,266.29	491,671.25	594,331.44	699,291.09

(续)

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	156,757.46	319782.71									
经营活动支出（含税费）	41654.14	84962.98									
经营活动产生的现金净额	115,103.32	234,819.73									
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
自筹资金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00					
偿还银行借款本	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,415.00	174.988874

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
金											
支付债券利息	5,471.77	5,134.77	3,579.50	1,737.50	1,444.50	1,399.50					
支付银行借款利息	818.2014	736.8124	655.4234	574.0344	492.6454	411.2564	329.8674	248.4784	167.0894	85.7004	9.4319
融资活动产生的 现金净额	-17,799.97	-55,281.58	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
四、净现金流量	97,303.35	179,538.15	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
五、累计现金流量	796,594.44	976,132.59	910,387.66	896,566.13	892,118.98	857,698.23	855,858.36	854,099.88	852,422.79	850,922.09	850,737.67

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	1,192,858.70	875,782.60	160,000.00	213,318.20	4.11
市场化融资	土地出让收入	298,214.68	218,945.65	25,569.988874	37,356.830074	5.86
合计		1,491,073.38	1,094,728.25	185,569.988874	250,675.030074	4.37

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 875,782.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.11。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-14 项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		337.00	337.00	
2021 年		1,892.27	1,892.27	
2022 年		3,734.27	3,734.27	80,134.96
2023 年		4,027.27	4,027.27	81,742.60
2024 年		4,072.27	4,072.27	83,382.24
2025 年		4,072.27	4,072.27	85,053.92
2026 年		5,471.77	5,471.77	86,759.28
2027 年		5,471.77	5,471.77	88,498.35
2028 年		5,471.77	5,471.77	90,272.80

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2029 年	10,000.00	5,471.77	15,471.77	92,082.66
2030 年	47,900.00	5,134.77	53,034.77	187,855.79
2031 年	60,000.00	3,579.50	63,579.50	
2032 年	10,000.00	1,737.50	11,737.50	
2033 年	1,000.00	1,444.50	2,444.50	
2034 年	31,100.00	1,399.50	32,499.50	
合计	160,000.00	53,318.20	213,318.20	875,782.60
本息覆盖倍数	4.11			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 218,945.65 万元；计算的本息覆盖倍数为 5.86。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-15 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		53.900000	53.900000	
2021 年		53.900000	53.900000	
2022 年	1,340.000000	613.111900	1,953.111900	20,033.74
2023 年	1,500.000000	1,225.146400	2,725.146400	20,435.65
2024 年	1,510.000000	1,225.146400	2,735.146400	20,845.56
2025 年	1,510.000000	1,143.757400	2,653.757400	21,263.48
2026 年	1,510.000000	1,062.368400	2,572.368400	21,689.82
2027 年	1,510.000000	980.979400	2,490.979400	22,124.59
2028 年	1,510.000000	899.590400	2,409.590400	22,568.21
2029 年	1,510.000000	818.201400	2,328.201400	23,020.66
2030 年	1,510.000000	736.812400	2,246.812400	46,963.94

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2031 年	1,510.000000	655.423400	2,165.423400	
2032 年	1,510.000000	574.034400	2,084.034400	
2033 年	1,510.000000	492.645400	2,002.645400	
2034 年	1,510.000000	411.256400	1,921.256400	
2035 年	1,510.000000	329.867400	1,839.867400	
2036 年	1,510.000000	248.478400	1,758.478400	
2037 年	1,510.000000	167.089400	1,677.089400	
2038 年	1,415.000000	85.700400	1,500.700400	
2039 年	174.988874	9.431900	184.420774	
合计	25,569.988874	11,786.841200	37,356.830074	218,945.65
本息覆盖倍数	5.86			

注：项目建设期市场化融资利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 4.37 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益风险包括价格波动风险，因此，应密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动措施，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。此外，还有社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故或者是由于占用道路导致居民出行不便等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案



日期：二〇二二年二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	1
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 投资估算	6
3.3 资金筹措计划	6
3.4 项目资金保障措施	6
3.5 债券资金使用合规性	6
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券规模和期限安排	7
4.3 投资者保护措施	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 现金流入	9
5.2 现金流出	12
5.3 项目收益	13
5.4 资金平衡分析	14
5.5 结论	15
第六章 风险分析	16
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施	16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
第七章 事前绩效评估	18
7.1 项目概况	18
7.2 评估内容	18
7.3 评估结论	25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

1.2 项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。

1.5 建设规模及内容

拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1,110 户，人数 4,700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m²。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为 97,135.20 m²，总建筑面积为 257,267.04 m²，地上建筑面积为 196,615.12 m²，其中高层住宅建筑面积为 174,785.76 m²，养老住宅建筑面积为 6,148.34 m²，小区内部配套建筑面积为 15,681.02 m²（包含幼儿园 1,793.35 m²）；地下建筑面积为 60,651.92 m²。项目建成后可提供安置房约 1,580 套左右。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 43 个月，预计开工日期 2020 年 6 月，因疫

情等原因，预计项目延期至日期 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资 154,089.46 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目主要建设内容如下表所示：

名称				数量	单位	备注	
规划用地面积				97,135.20	m²	约 145.70 亩	
总建筑面积				257,267.04	m²		
其中	地上总建筑面积			196,615.12	m²		
	计容建筑面积			196,615.12	m²		
	其中	住宅计容建筑面积		180,934.10	m²		
		其中	高层住宅	174,785.76	m²		
			养老住宅	6,148.34			
		小区内部配套		15,681.02	m²		
		其中	幼儿园		1,793.35	m²	
			小区内部配套		13,887.67	m²	
			其中	物业管理用房	786.46	m²	占地上总建面的4‰
				社区服务中心	904.67	m²	占住宅总建面的5‰
				养老服务用房	474.00	m²	不少于30m²/100户
				未成年人活动场所	589.84	m²	占地上总建面的 3‰
				商业设施	10,208.70	m²	占总建面的不大于 5%
			其中	10KV 开闭所	300.00	m²	
				变电站	384.00	m²	
				门卫	40.00	m²	
				公厕	100.00	m²	
		消控室		100.00	m²		
	地下建筑面积			60,651.92	m²		
	其中	地下机动车库		56,451.11	m²		
		附赠地下室面积		4,200.81	m²		

名称		数量	单位	备注
容积率		2.02	-	$1.5 < R < 2.5$
建筑占地面积		18,943.39	m ²	
建筑密度		19.50	%	$\leq 25\%$
绿地率		36.42	%	$\geq 35\%$
规划总人数		5,056	人	每户 3.2 人
总户数		1,580	户	
总机动车位数		1,959	辆	
其中	地面机动车位	102	辆	
	地下机动车位	1,857	辆	

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目实施有利于使新乡市城市土地实现集约高效利用，进一步改善新乡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目实施创造良好的环境。

该项目建设的目的是为了“改善城中村人居环境质量，提高城中村土地节约集约利用水平，提升城市形象”，不以盈利为目的，项目建成后，可提供安置房 1,580 套，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的居住小区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新乡市经济社会发展服务，产生的社会效益是无法估量的，因此该项目建设主要突出社会效益。

项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.2 经济效益

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

现了社会的公平与公正。

同时可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

本项目实施完成后可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。项目建成后可改善获小庄村、姚庄村、郑庄村居民的住房条件，提高人民生活水平，能产生良好的社会经济效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区建设费用、安置区土地费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目计划总投资约为 154,089.46 万元。其中：安置区建设费用 70,046.47 万元，项目其他费用及基本预备费 67,572.99 万元以及建设期利息 16,470.00 万元

3.3 资金筹措计划

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 万元。

3.4 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

3.5 债券资金使用合规性

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 122,000.00 万元。其中：2020 年已发行 11,000.00 万元，2021 年已发行 27,300.00 万元，2022 年已发行 20,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债

券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年已发行 13,400.00 万元。其中：1,400.00 万元为河南 2022 年第二十一期城乡发展债券中 1,400.00 万元资金用途调整，利率 2.98%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金的 12%，第 7-10 年每年的还本日偿还本金的 16%，已兑付本金不再计息；3,000.00 万元为河南 2024 年第六期城乡发展债券中 3,000.00 万元资金用途调整，利率 2.75%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。其余 9,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 50,300.00 万元，已发行 5,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利交付。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

项目本息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020 年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2021 年	11,000.00	27,300.00		38,300.00	4.00%	1,532.00	1,532.00
2022 年	38,300.00	20,000.00		58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2023 年	58,300.00			58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2024 年	58,300.00	9,000.00		67,300.00	4.00%	2,692.00	2,692.00
2025 年	67,300.00	50,300.00		117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2026 年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2027 年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2028 年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2029 年	117,600.00		11,000.00	106,600.00	4.00%	4,704.00	15,704.00
2030 年	106,600.00		27,300.00	79,300.00	4.00%	4,264.00	31,564.00
2031 年	79,300.00		20,000.00	59,300.00	4.00%	3,172.00	23,172.00
2032 年	59,300.00		-	59,300.00	4.00%	2,372.00	2,372.00
2033 年	59,300.00		9,000.00	50,300.00	4.00%	2,372.00	11,372.00
2034 年	50,300.00		50,300.00	0.00	4.00%	2,012.00	52,312.00
合计		117,600.00	117,600.00			47,040.00	164,640.00

调整资金 22河南债25

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		1,400.00		1,400.00	2.98%	20.86	20.86
2025 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2026 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2027 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2028 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2029 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2030 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2031 年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2032 年	1,400.00		1,400.00	0.00	2.98%	20.86	1,420.86
合计		1,400.00	1,400.00			333.76	1,733.76

调整资金 24河南债08

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2029 年	3,000.00		30.00	2,970.00	2.75%	82.50	112.50
2030 年	2,970.00		30.00	2,940.00	2.75%	81.68	111.68
2031 年	2,940.00		30.00	2,910.00	2.75%	80.85	110.85
2032 年	2,910.00		30.00	2,880.00	2.75%	80.03	110.03
2033 年	2,880.00		30.00	2,850.00	2.75%	79.20	109.20
2034 年	2,850.00		60.00	2,790.00	2.75%	78.38	138.38
2035 年	2,790.00		60.00	2,730.00	2.75%	76.73	136.73
2036 年	2,730.00		60.00	2,670.00	2.75%	75.08	135.08
2037 年	2,670.00		60.00	2,610.00	2.75%	73.43	133.43
2038 年	2,610.00		60.00	2,550.00	2.75%	71.78	131.78
2039 年	2,550.00		60.00	2,490.00	2.75%	70.13	130.13
2040 年	2,490.00		60.00	2,430.00	2.75%	68.48	128.48
2041 年	2,430.00		60.00	2,370.00	2.75%	66.83	126.83
2042 年	2,370.00		60.00	2,310.00	2.75%	65.18	125.18
2043 年	2,310.00		60.00	2,250.00	2.75%	63.53	123.53
2044 年	2,250.00		150.00	2,100.00	2.75%	61.88	211.88
2045 年	2,100.00		150.00	1,950.00	2.75%	57.75	207.75
2046 年	1,950.00		150.00	1,800.00	2.75%	53.63	203.63
2047 年	1,800.00		150.00	1,650.00	2.75%	49.50	199.50
2048 年	1,650.00		150.00	1,500.00	2.75%	45.38	195.38
2049 年	1,500.00		300.00	1,200.00	2.75%	41.25	341.25
2050 年	1,200.00		300.00	900.00	2.75%	33.00	333.00
2051 年	900.00		300.00	600.00	2.75%	24.75	324.75
2052 年	600.00		300.00	300.00	2.75%	16.50	316.50
2053 年	300.00		300.00	0.00	2.75%	8.25	308.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,918.13	4,918.13

项目本息合计 $164,640.00 + 1,621.12 + 4,918.13 = 171,179.24$ 万元。

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让

土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
4107002018B18265-1	纬八路与经五路交叉口东南角	45.91	商住	9,274.28	202.00
4107002018B18287-1	经六路西侧、纬八路以南	46.18	商住	8,450.83	183.00
4107002018B22944	纬八路以南、纬七路以北、经五路西侧	73.40	商住	18,495.78	252.00
4107002019B01857	经三路与纬七路交叉口东南角	87.63	商住	21,030.87	212.33
4107002019B02170	新长北线北侧、经六路以西	35.62	商住	6,910.23	215.78
平均价格					213.02

3、增长率

土地价格增速方面，新乡市 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 8.30%、8.10%、7.16%，近三年平均值 7.85%。本次预测按照新乡市近三年平均值的 80%预测土地价格增长率，即 6.28%。假设土地价格在债券存续期第 6 年后保持不变。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
面积/亩			100.00	100.00	100.00	100.00
单价（万元/亩）	213.02	226.41	240.63	255.75	271.82	288.90
出让收入			24,063.00	25,575.00	27,182.00	28,890.00

（续表）

项目	债券存续期				合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	

项目	债券存续期				合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
面积/亩	100.00	100.00	100.00	200.00	900.00
单价（万元/亩）	307.05	326.34	346.84	368.63	
出让收入	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00	277,459.00

5.2 现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设土地使用费	48 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46
新增建设用地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
新增建设用地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 196,616.88 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

(续表)

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
项目收入	28,890.00	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00
项目成本	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08
项目收益	20,450.40	21,757.20	23,146.08	24,622.08	52,381.92

5.4 资金平衡分析

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2020 年		440.00	440.00	
2021 年		1,532.00	1,532.00	
2022 年		2,332.00	2,332.00	16,974.96
2023 年		2,332.00	2,332.00	18,063.60
2024 年		2,795.36	2,795.36	19,220.64
2025 年		4,828.22	4,828.22	20,450.40
2026 年	168.00	4,823.21	4,991.21	21,757.20
2027 年	168.00	4,818.21	4,986.21	23,146.08
2028 年	168.00	4,813.20	4,981.20	24,622.08
2029 年	11,254.00	4,813.20	16,067.20	52,381.92
2030 年	27,554.00	4,365.70	31,919.70	
2031 年	20,254.00	3,266.20	23,520.20	
2032 年	254.00	2,455.36	2,709.36	
2033 年	9,030.00	2,451.20	11,481.20	
2034 年	50,360.00	2,090.38	52,450.38	
2035 年	60.00	76.73	136.73	
2036 年	60.00	75.08	135.08	
2037 年	60.00	73.43	133.43	
2038 年	60.00	71.78	131.78	
2039 年	60.00	70.13	130.13	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2040 年	60.00	68.48	128.48	
2041 年	60.00	66.83	126.83	
2042 年	60.00	65.18	125.18	
2043 年	60.00	63.53	123.53	
2044 年	150.00	61.88	211.88	
2045 年	150.00	57.75	207.75	
2046 年	150.00	53.63	203.63	
2047 年	150.00	49.50	199.50	
2048 年	150.00	45.38	195.38	
2049 年	300.00	41.25	341.25	
2050 年	300.00	33.00	333.00	
2051 年	300.00	24.75	324.75	
2052 年	300.00	16.50	316.50	
2053 年	300.00	8.25	308.25	
合计	122,000.00	49,179.24	171,179.24	196,616.88
本息覆盖 倍数	1.15			

5.5 结论

债券存续期内，本项目累计净收益 196,616.88 万元，应付债券本息合计 171,179.24 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资

金的，省财政采取适当方式扣回。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 工程资金短缺风险

工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券申请能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

(2) 通货膨胀、物价上涨风险

工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

(3) 总体经济形势下滑风险

目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据棚改项目整改方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目。

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 122,000.00 万元用于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目建设。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）政策相关性

本项目实施贯彻落实了《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）等政策文件和新乡市相关规划中关于完善城市基础设施，加快当地棚户区改造的建设和发展的要求。

（2）职能相关性

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局的主要经营业务范围为：贯彻执行国家、自治区有关工程建设、城乡规划建设、住房保障、建筑业、勘察设计咨询业、城市综合开发业、城市供水、燃气等相关的公用事业、内河整治、管理、墙体材料革新的方针、政

策和法律、法规；提出全县建设行政地方性立法项目建议，根据县人民政府的委托，起草有关地方性法规、规章和规范性文件草案，提出有关政策措施；编制有关的中长期规划和年度建设计划并组织实施，进行行业管理；归口管理行业的计划、统计、信息工作。负责贯彻实施《城乡规划法》，负责监督指导《县城总体规划》的具体实施，组织编制县城规划区范围内各种单项专业规划、各个小区的详细规划和控制性详细规划，负责县城规划区范围内的规划管理工作，依法查处违法、违章建设行为。指导全县建筑活动，规范建筑市场，指导、监督建筑市场准入；监督检查建设工程招标投标、工程监理、质量和施工安全；拟定勘察设计、施工、建设监理和相关社会中介组织管理制度并监督执行；负责全县建筑企业、装饰装修企业、建设工程监理单位、工程招标投标代理咨询、工程造价和工程质量检验检测单位的资质认定、初审工作；组织协调建筑企业参与国际工程承包和劳务合作；监督指导各类工程建设标准定额的实施。指导全县城区建设管理工作。负责城区供水、排水(排涝)、燃气、热力、市政设施、污水处理、市容环卫等行业管理；协助有关部门指导县城规划区节水和地下水的开发和利用；指导市容环境卫生综合整治和城建监察；主管全县风景名胜区和县城规划区内的园林绿化工作。指导全县村镇规划、建设、管理工作；组织村镇建设试点工作，推进村镇建设的发展；会同有关部门指导和推进小城镇综合改革。负责房地产行业管理；依法管理房政、房权产籍、房屋拆迁工作；负责城乡规划区内房地产开发、转让、租赁、抵押评估以及危房鉴定、白蚁鉴定、房屋维修物业等的管理；指导城乡规划区内土地使用权有偿转让和开发利用工作；指导和规范房地产市场。负责全县工程勘察设计的统一监督管理；负责建设工程的抗震、初步设计审查、施工图审查的管理工作；指导城市地下空间的开发和利用。负责全县建设科技管理工作；组织拟订局管行业的科技

发展中长期规划和技术经济政策；组织建设科技项目攻关、合作交流、技术创新和成果的推广应用；负责建筑节能、墙体材料改革管理工作。制订全县建筑系统人才教育规划；指导和管理全县建设职工队伍的培训和继续教育。管理机关和局属单位的人事、劳资、机构编制工作；归口管理建设系统的专业职称、执业资格和职业技术鉴定工作。管理建设行业的对外经济技术合同和外事工作；指导建设企业开拓国内外建筑市场和房地产市场。承办县委、县人民政府和上级业务主管部门交办的其他事项。本项目在新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局的职能范围之内，符合职能相关性的要求。

（3）需求相关性

获小庄村、姚庄村、郑庄村城中村地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。

为贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府加快推进城市棚户区改造实施意见的精神，改善城镇低收入家庭住房条件和人居环境质量，提高棚户区土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能，落实科学发展观、构建和谐社会，新乡市经济技术开发区人民政府决定对彩虹社区城中村进行综合改造。

2.项目实施的公益性

《政府投资条例》第一章第三条明确指出，政府投资资金应当投向市场不能有效配置社会资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第一章第二条则指出地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行。

随着项目区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。安置区建设大大改善了新乡市经开区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

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

4.项目建设投资合规性

根据新乡经济技术开发区管委会经济发展局于 2019 年 12 月 31 日向新乡经济技术开发区国土规划建设管理局出具的《关于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕32 号），同意本项目可行性研究报告同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

根据新乡市自然资源和规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900016 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。根据新乡市城乡规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900017 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20194107000300000068，公告日 2019 年 11 月 25 日。根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于 2019 年 9 月 16 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）

出让（2019）第9号），本项目新长北线北侧、经六路以西的地块已经完成土地出让手续。根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）出让（2019）第10号），本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

项目手续完备，土地用途与建设内容相匹配，因此，该项目成熟度虽存在一定风险，但整体风险可控。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金安排32,089.46万元，占总投资的20.83%，申请地方政府专项债券122,000.00万元，占总投资的79.17%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的规定。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

从项目单位提供的资料来看，本项目成本包括土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用、新增建设用地使用费）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金），其中各项成本按照相关文件确定。本项目收入包括土地出让收入。根据当地近三年土地平均出让价格确定本项目土地出让单价。

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

8.债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和

基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目预计总投资 154,089.46 万元，其中申请专项债券资金 122,000.00 万元，占比 79.17%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于促进当地棚户区改造的建设和发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，迫切需要本次专项债券资金以弥补资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据项目单位提供的信息，计算的本息覆盖倍数大于 1。项目单位针对专项债券资金制定了具体的偿债计划，其中建设期利息由财政资金偿还，运营期利息和本金由项目自身收益偿还，每半年付息一次。到期一次还本付息。考虑到本项目建设完成后预期可使用 40 年以上，评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

（2）偿债风险点

①利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场

利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

②流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

③经济环境风险

项目涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、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而发生变化，从而影响项目带来的效益。

④财务风险

项目单位在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对本项目现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

⑤自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

综合来看，债券资金偿还虽然存在以上几种无法避免的风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

10.绩效目标合理性

项目单位填报了绩效目标申报表，对项目实施预期达到的总体绩

效目标和具体绩效目标认识明确，指标设置比较完整，细化量化程度较高，符合相关政策、规划要求，受益群体定位准确，与项目单位职能、项目实施内容密切相关，指标值确定较为合理，与预算金额相匹配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性。因此，本项目预期效益可实现程度较高，绩效目标设置比较合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目单位组织机构健全，各项业务、财务管理制度比较完善，为保障项目顺利实施，项目单位制定了详细、有效的实施方案，建立了专门的建设工作领导小组，职责分工明确合理，能够落实责任到人，同时本项目建成后往往能够使用较长时间，因此预期绩效的可持续性较强。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

1.本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际发展需要。

2.项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对该项目 “建议予以支持”。

濮阳县棚户区及城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二四年九月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	8
1.8 债券资金使用合规性	8
1.9 项目资金保障措施	9
1.10 主管部门责任	9
第二章项目社会经济效益	10
2.1 社会效益	10
2.2 经济效益	10
2.3 项目公益性	11
第三章项目投资估算	12
3.1 项目投资估算	12
3.2 项目资金筹措计划	14
第四章项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19
5.2 经营现金流分析	21
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	25
第六章风险分析	26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	26

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章事前绩效评估	29
7.1 事前绩效评估方法	29
7.2 事前绩效评估内容	30
7.3 事前绩效评估结论	30

第一章项目概况

1.1 项目名称

本项目包含 9 个子项目（以下简称“本项目”或“项目”）分别是：

金堤小区安置房建设项目（三期）

盘锦小区安置房建设项目（三期）

濮阳县城北棚户区改造项目

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

龙城国际安置房建设项目（四期）

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

清河小区安置房建设项目

濮上人家安置房建设项目（三期）

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

项目单位，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。

1.5 建设规模及内容

1、金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

2、盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²，39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00

m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m² 的 1300 套，79 m² 的 550 套，119 m² 的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m² 以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

3、濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m² 以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

4、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑

面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

5、龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

6、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积

9,968.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²），地下建筑 17,647.00 m²（地下储藏室 9,500.00 m²，地下停车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

7、清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

8、濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面

积 16,168.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²，商业建筑面积 2,134.00 m²，幼儿园 3,510.00 m²，小学 8,424.00 m²），地下建筑 26,387.00 m²（地下停车及人防 19,387.00 m²，地下储藏室 6,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化 40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

9、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

1.6 建设期

本项目计划施工周期 36 个月，因疫情、资金到位情况影响，预计 2025 年底完工。

1.7 项目总投资

金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。

龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

1.8 债券资金使用合规性

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

存在上述情形。

1.9 项目资金保障措施

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

项目建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是改善居民住房条件，构建和谐社会的需要。

2.2 经济效益

城区域城中村棚户区改造安置房概念的提出符合产业转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。项目的建设为加快提升城市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环

境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此，项目的建设是增加社会就业、促进产业结构调整、提升周边区域价值、增加招商引资筹码的有效途径。

2.3 项目公益性

项目建成后，可大大缓解本项目拆迁区域范围内居民居住环境“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 项目投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用 134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总

投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用 4,195.83 万元），基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万

元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

3.2 项目资金筹措计划

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请 39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的

20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元、2019 年发行债券资金 123,100.00 万元、2020 发行债券资金 42,800.00 万元、2021 年发行债券资金 107,300.00 万元、2022 发行债券资金 167,700.00 万元、2024 发行债券资金 5,000.00 万元。2025 计划使用 156,200.00 万元，其中 2025 年已发行债券 8,000.00 万元，本次申请 8,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是 3.76%，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1-1 项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018 年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019 年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020 年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021 年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022 年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023 年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024 年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025 年	525,900.00	156,200.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026 年	682,100.00			682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027 年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028 年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029 年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030 年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031 年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032 年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033 年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034 年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

表 5-1-2 调整资金还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020 年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049 年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，项目本息合计 1,014,984.00 万元。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2.项目运营收入分析

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m^2)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/ m^2)	因素调整	权重	计算权重 (元/ m^2)
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的 growth，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5% 的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

3. 预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的土地收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。项目土地分 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基金 (32%)	土地出让净收益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部 分 (3%)	计提的各项基 金 (32%)	土地出让净收 益
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	38,220.00
2026 年		28,336.80	28,336.80	40,131.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	126,412.65
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	199,099.92
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	46,456.65
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	48,779.48
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	51,218.46
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	53,779.38
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	56,468.35
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	296,458.82
2035 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2036 年		1,052.80	1,052.80	
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2046 年		1,052.80	1,052.80	
2047 年		1,052.80	1,052.80	
2048 年		1,052.80	1,052.80	
2049 年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	710,100.00	304,884.00	1,014,984.00	1,399,107.07
本息覆盖 倍数	1.38			

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

专项债券不用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 1,399,107.07 万元，应付债券本金及利息合计 1,014,984.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

三门峡市会兴村及周边棚户区改造 项目（一期）

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日 期：二〇二三年三月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 主管部门	2
1.4 项目性质	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	3
1.7 项目建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表	4
1.10 项目当前进展	7
1.11 项目主体及运营模式.....	7
1.12 债券资金使用合规性说明	8
第二章 项目背景及效益分析	10
2.1 项目背景	10
2.2 效益分析	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	15
3.1 估算依据	15
3.2 估算范围	15
3.3 估算说明	16
3.4 投资估算	17

3.5 资金筹措计划	17
3.6 资金使用计划	18
3.7 项目资金保障措施	18
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券申请使用计划及期限	21
4.3 投资者保护措施	21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	23
5.1 基本假设条件及依据	23
5.2 项目运营收益分析	23
5.3 项目运营成本分析	27
5.4 增值税及附加	30
5.5 净收益分析	31
5.6 现金流量分析	32
5.7 项目应付债券本息情况	35
5.8 项目本息覆盖倍数	35
5.9 总体评价结果	36
第六章 风险分析	37
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	37
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	38
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施	39
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施	40

第七章 还款保障情况	41
7.1 还款责任及保障	41
7.2 项目资产管理	41
7.3 项目收入管理	41
7.4 资金管理方案	42
第八章 信息披露计划	44
第九章 事前绩效评估	45
9.1 事前绩效评估工作开展情况	45
9.2 评估结论	47

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开

	发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	--

三门峡市城市建设集团有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

1.4 项目性质

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

1.5 建设地点

本项目位于茅津路以东、经三路以西、北环南路以西、春秋路以北。

1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】90号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积 50194 m²（约 75.29 亩）、总建筑面积 176882 m²，其中地上建筑面积 125227 m²、地下建筑面积 51655 m²。项目新建安置住宅 1102 套、安置住宅建筑面积 115640 m²，规划机动车停车位 1150 个、非机动车停车位 2282 个。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 项目建设期

本项目建设期 3 年，计划开工日期 2025 年 8 月，预计完工日期 2028 年 7 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 88817.39 万元，其中：工程费用 63246.53 万元，工程建设其他费用 15659.46 万元，基本预备费 6312.40 万元，建设期利息 3600.00 万元。

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	总投资比例	
一	工程费用	50766.61	5240.46	7238.46		63245.53	m²	176882		71.21%	
1.1	地上建筑	33325.68	3690.81			37016.49	m²	125227			
1.1.1	住宅	31222.80	3469.20			34692.00	m²	115640	3000		高层钢筋混凝土框剪结构
1.1.1.1	建筑工程	26597.20				26597.20	m²	115640	2300		
1.1.1.2	装饰工程	4625.60				4625.60	m²	115640	400		
1.1.1.3	安装工程		3469.20			3469.20	m²	115640	300		
1.1.2	配套商业	1302.48	162.81			1465.29	m²	5427	2700		多层钢筋混凝土框架结构
1.1.2.1	建筑工程	1139.67				1139.67	m²	5427	2100		
1.1.2.2	装饰工程	162.81				162.81	m²	5427	300		
1.1.2.3	安装工程		162.81			162.81	m²	5427	300		
1.1.3	配套设施	617.40	58.80			676.20	m²	2940	2300		多层钢筋混凝土框架结构
1.1.3.1	建筑工程	529.20				529.20	m²	2940	1800		
1.1.3.2	装饰工程	88.20				88.20	m²	2940	300		
1.1.3.3	安装工程		58.80			58.80	m²	2940	200		
1.1.4	其它工程	183.00				183.00	m²	1220	1500		出地面楼梯间、地库出入口、大门

1.2	地下建筑	16529.60	1549.65			18079.25	m²	51655	3500		地下二层，框架结构，含人防、车库、储藏室及设备用房等框架结构
1.3	公用工程			7238.46		7238.46					
1.3.1	电梯			1935.00		1935.00	部	43	450000		
1.3.2	变配电工程			1229.63		1229.63	m²	175662	70		总建筑面积
1.3.3	给排水及消防工程			2107.95		2107.95	m²	175662	120		总建筑面积
1.3.4	燃气工程			346.92		346.92	m²	115640	30		住宅建筑面积
1.3.5	热力工程			1040.76		1040.76	m²	115640	90		住宅建筑面积
1.3.6	智能化系统			578.20		578.20	m²	115640	50		
1.4	室外工程	911.33				911.33					
1.4.1	道路及硬化工程	600.60				600.60	m²	20020	300		含照明系统
1.4.2	绿化工程	175.73				175.73	m²	17573.00	100		
1.4.3	大门	27.00				27.00	套	9	30000		自动升降杆、自动伸缩升降门
1.4.4	围墙	108.00				108.00	延米	1350	800		砖基础+铁艺栏杆
二	工程建设其他费用				15659.46	15659.46				17.63%	
1	土地费用				13458.27	13458.27					
2	项目建设管理费				392.12	392.12	万元	63245.53	0.62%		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	建设项目前期工作咨询费				31.62	31.62	万元	63245.53	0.05%		依据市场价格计入

4	工程勘察费				63.25	63.25	万元	63245.53	0.10%		参照计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
5	测绘费				25.30	25.30	万元	63245.53	0.04%		参照计价格〔2002〕1号文并结合市场情况计入
6	工程设计费				353.76	353.76	平方米	176882.00	20		
7	工程监理费				695.70	695.70	万元	63245.53	1.10%		参照豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入
8	工程造价咨询服务费				316.23	316.23	万元	63245.53	0.50%		参照豫发改收费〔2008〕2510号并结合市场情况计入
9	文物勘探费				248.21	248.21	平方米	50194	49.25元/平方米		
10	检测费用				75.00	75.00	项	1	750000.00		
三	基本预备费				6312.40	6312.40		78904.98	8.00%	7.11%	第一、二部分费用合计
四	建设期利息				3600.00	3600.00	银行贷款			4.05%	
五	项目总投资					88817.39					一+二+三+四

1.10 项目当前进展

已取得河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市岸底村棚改项目计划的复函》同意将三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目列入全省棚改计划。

			灵宝市棚户区改造项目(一期)	西,文蔚街以北	西, TX 29 号路以北, 清源山路以东。						调整到安置地块 2
7	三门峡	市本级	会兴村及周边棚户区改造项目	会兴村	一期(1781 套(北环路南侧, 茅津路东侧, 经二路西侧, 建工路北侧); 二期 2530 套(东风路以东, 内环路以西, 仓库路以南, 建设路以北))	1683	731000	3700	已开工	2025 年 12 月	2018 年计划, 调整安置地点

— 10 —

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)可行性研究报告的批复》(三发改城市【2023】90 号)。

1.11 项目主体及运营模式

(1) 项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司, 项目建成后, 由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

(2) 项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营, 三门峡市城市建设集团有限公司与三门峡市财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排, 建立还本付息台账, 健全偿债保障机制。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目, 项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法

规,遵守财经纪律,确保国有资产安全,促进国有资产增值保值任务。

(3) 项目主管部门职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金:不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目;不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等;不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目,不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形;不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所;不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程;不用于房地产开发项目,不用于一般性企业生产线或生产设备,不用于租赁住房建设

以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

(1) 社会背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 $1/3$ ，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

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

(2) 政策背景

财政部近日下发《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》，资金总额达 526 亿元。《通知》明确，该项资金待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于棚户区改造、向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴、城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。中国财政科学研究院研究员王泽彩表示，城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，提前拨付租赁住房保障、城镇老旧小区和棚户区改造资金，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。财政部提前下达的预算支出基本都属于民生支出，表明中央财政把保障和改善民生放在突出位置，通过加大税收、社保、转移支付等调节力度并提高精准性，实实在在提升人民群众的获得感，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民，体现了共同富裕的目标要求。

河南省人民政府关于印发《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划的通知》豫政〔2021〕43 号，通知表示在十四五期间将稳步推进棚户区、城中村改造。以老城区房龄 40 年以上、C 级和 D 级危房集中及符合棚户区认定标准、群众改造意愿强烈的区域为重点，推进棚户区板块化改造，完善配套设施。加快棚户区改造续建项目建设，按约定时间建成并交付使用。“十四五”期间新开工棚户区改造安置住房 30 万套、建成交付 80 万套。积极争取中央补助资金和配套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。

三门峡市印发了《中共三门峡市委办公室三门峡市人民政府办公室关于加大老旧小区改造力度推进旧城提质工作的实施意见》（三办〔2019〕16号）、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市旧城改造提质工作推进办法等四个办法的通知》（三政办〔2020〕3号），均要求高质量推进旧城提质和有机更新工作，三门峡市进一步全面推进了旧城改造工作，旧城提质改造工作开局良好，居民房屋征收快速推进，企业搬迁处置平稳有序，安置房建设初见成效，道路施工进展明显。

（3）项目背景

本项目是典型棚户区，居住环境差，土地利用率低，大多房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患；房屋基础设施十分落后，户均面积狭小，排水设施不完善，生活条件简陋；环境阴暗潮湿、乱堆垃圾，蚊虫肆虐，条件恶劣；且居住人员成份复杂，生活水平低，社会治安管理和房产部分房屋管理十分困难。为落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件精神，推动新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，政府对本项目高度重视和大力支持，审时度势，及时抓住发展机遇，将改造该区域列入重点项目，摆上了重要议事议程，投资兴建一个融商贸、居住于一体的富有现代化气息的商住集散区。通过棚户区改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载

能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

2.2 效益分析

（1）经济效益

棚户区改造有利于拉动三门峡市投资和消费，加速三门峡市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可加快房地产业发展并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业岗位，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的；从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进三门峡市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

（2）社会效益

项目建设规划了现代的居民社区、配套商业等社区服务设施，可为社区居民提供极大的便利。项目建设按照集约节约用地、以人为本的原则，从规划布局到户型设计，全部高标准、高层次，避免以往重复建设、无序建设行为的发生，为村民创造宜人的生活氛围，显著提高居民的生活水平，同时项目的建设将为后续的建设奠定良好的基础，对于实现棚户区改造的二、三产业协调发展具有显著的作用。随着整个棚户区改造工程的建成，将会给三门峡市带来重大的社会效益。

（3）公益性

项目实施有利于使三门峡市城市土地实现集约高效利用，进一步改善三门峡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，

使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 8、《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89号文）；
- 9、《建设工程环境影响咨询收费标准》（计价格[2002]125号）；
- 10、《招标代理服务收费标准》（计价格[2002]1980号）；
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325号）；
- 12、《三门峡市建设工程材料基准价格信息》；
- 13、本项目设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 14、项目单位提供的其他资料等。

3.2 估算范围

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费

用和建设期利息等。

3.3 估算说明

建设项目总投资由第一部分工程费用、第二部分工程建设其它费用、第三部分工程预备费及建设期利息组成。

(1) 工程费用

估算费用包括建筑工程费费用、安装工程费费用、设备购置费用，建筑工程费根据建筑工程估算指标以及同类相似工程的指标估算，价格水平为 2022 年 4 季度河南省市场价格水平。安装工程费根据设备类型并参照同类相似工程的指标分别计算；设备价格采用市场现价。

(2) 工程建设其他费用

按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，具体计算如下：

1) 建设单位管理费：以总投资额为基数，按照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504）。

2) 前期工作咨询费及评估费：以投资额为基数，按类似项目市场价格计算。

3) 设计费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入；

4) 项目监理费：参照豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 造价咨询服务费：参照豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市

场情况计入；

(3) 预备费

基本预备费，根据行业要求，并结合项目区的实际情况，按工程建设费与工程建设其他费用之和的 8%计入。

(4) 建设期利息

本项目使用债券资金 54000.00 万元，债券利率按照 4.5%计算，建设期债券利息共计 3600.00 万元。

3.4 投资估算

本项目总投资 88817.39 万元，其中：工程费用 63246.53 万元，工程建设其他费用 15659.46 万元，基本预备费 6312.40 万元，建设期利息 3600.00 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	63245.53	71.21%
2	工程建设其他费用	万元	15659.46	17.63%
3	基本预备费	万元	6312.40	7.11%
4	建设期利息	万元	3600.00	5.95%
5	项目总投资	万元	88817.39	100%

3.5 资金筹措计划

项目总投资88817.39万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金54000万元，占总投资的60.80%；企业自筹资金34817.39万元，占总投资的39.20%。

本项目资本金占比**39.20%**，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

表3-1资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	34817.39	39.20%
专项债券	54000.00	60.80%
总投资	88817.39	100.00%

3.6 资金使用计划

本项目总投资88817.39万元，其中企业自筹资金34817.39万元；申请使用政府专项债券资金54000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目使用政府专项债券资金54000.00万元，其中2025年计划使用专项债券50000.00万元，2026年计划使用专项债券2000.00万元，2027年计划使用专项债券2000.00万元，本次申请使用27300.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年
专项债券（万元）	54000.00	50000.00	2000.00	2000.00
企业自筹资金（万元）	34817.39	10000.00	12000.00	12817.39

总投资（万元）	88817.39	60000.00	14000.00	14817.39
---------	----------	----------	----------	----------

3.7 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（1）本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，本级政府将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确财政部门、主管部门、项目单位以及各相关部门职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理，确保债券资金合规使用；

（2）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（5）编制应急预案，防范资金风险；

（6）加强债券资金使用监管，组织专项债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1)《中华人民共和国预算法》;
- (2)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号);
- (3)《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88 号);
- (4)《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43 号);
- (5)《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225 号);
- (6)《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号);
- (7)《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》(财预〔2017〕35 号);
- (8)《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号);
- (9)《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号);
- (10)中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33 号);
- (11)财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通

知（财预〔2020〕94号）；

（12）河南省财政厅关于印发《河南省地方政府专项债券项目发行资料评审工作方案》的通知（豫财债〔2021〕52号）；

（13）《项目可行性研究报告》。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金 54000.00 万元。其中 2025 年计划申请使用专项债券 50000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 2000.00 万元，2027 年计划申请使用专项债券 2000.00 万元，本次计划申请使用 27300.00 万元。

（2）期限及还本付息计划

本项目债券存续期限 10 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年付息一次，债券存续期内每年偿还利息，最后一年偿还本金及利息。

4.3 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(6) 根据河南省年度统计公报，2020 年、2021、2022 年年三门峡 GDP 上涨幅度分别为 3.1%、9.1%、4.6%，三年平均涨幅为 5.60%；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 3 年，收益期 7 年。

5.2 项目运营收益分析

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、车位销售收入。具体测算如下：

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地可出让土地 400.70 亩，土地性质为住宅兼商业用地。腾退地块位于会兴东路两侧及沿黄路

东侧。

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心，参考近三年三门峡市项目周边土地出让价格，出让价格在 288-327 万元/亩之间，平均出让价格为 306.50 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目土地出让价格暂定为 295 万元/亩，本项目土地出让价格在债券存续期内不增长。

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m ²)	土地价格 (万元)	单价(万 元/亩)	土地性 质	供应 方式	日期
三门峡市建工路 路北、大岭路东	48217.0	21465.0	297 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.4.10
三门峡市大岭路 西、向青路南	80749.0	39685.0	327 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2021.12.26
三门峡市公园路 南、大岭路东	6770.0	2924.0	288 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2021.12.24
三门峡市甘棠路 西、中心大道北	84770.0	39919.0	314 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2020.6.30

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建商业配套面积共 5427 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	颍国路西路口临街房，商品房 湖滨-湖滨城区 河南省三门峡市湖滨区颍国西路 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 上下 下水	75㎡ 建筑面积	93万 单价 1.24万/㎡
	出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺 湖滨-三门峡国际文博城 三门峡国际商贸城-A座 经营中 商业街店铺 3层 商业街店铺 临街	25.63㎡ 建筑面积	25万 单价 9754.39元/㎡
	出售湖滨湖滨城区临街门面 湖滨-湖滨城区 红坊商业步行街 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 临街 上下 下水	82.54㎡ 建筑面积	128.07万 单价 1.55万/㎡
	稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下... 湖滨-湖滨城区 金渠国风苑 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 上下 下水	127㎡ 建筑面积	198万 单价 1.56万/㎡

2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1150 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。 湖滨-湖滨城区 三门峡市湖滨区六建中路	15㎡ 建筑面积	9.5万 单价 6333.33元/㎡
	出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售 湖滨-湖滨城区 三门峡市湖滨区六建中路	25㎡ 建筑面积	10万 单价 4000元/㎡



表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	135051.85				14730.00	14730.00	14730.00
1	土地出让收入	118206.50				12980.00	12980.00	12980.00
	面积	400.70				44.00	44.00	44.00
	单价	295.00				295.00	295.00	295.00
2	地下车位出售收入	7093.20				1150.00	1150.00	1150.00
	个数	1150.00				115.00	115.00	115.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	3700.80				600.00	600.00	600.00
	面积	5427.00				600.00	600.00	600.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
一	运营收入	135051.85	14828.00	14828.00	14828.00	14931.33	14931.33	16515.19
1	土地出让收入	118206.50	12980.00	12980.00	12980.00	12980.00	12980.00	14366.50
	面积	400.70	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	48.70
	单价	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
2	地下车位出售收入	7093.20	1214.40	1214.40	1214.40	1282.25	1282.25	1449.50

	个数	1150.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	130.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	3700.80	633.60	633.60	633.60	669.08	669.08	699.19
	面积	5427.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	627.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

5.3 项目运营成本分析

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地开发费用、上缴省财政资金、保障性安居工程资金、新增建设用地使用费、教育资金以及销售运营费用。具体内容和测算数额如下：

（1）上缴省财政资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综[2007]44 号）中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

（2）农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49 号）及《河南省土地专项资金管理试行办法》（豫政办[2009]38 号），将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等，

本项目标准为 41 元/m²。

(3) 国有土地收益基金：根据《河南省人民政府办公厅关于咋混发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38 号）的规定，按照土地出让总收入的 2%提取。

(4) 保障性安居工程资金：根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）文的规定，按照土地出让总收入的 3%提取；

(5) 土地开发费用：根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。

(6) 新增建设用地使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），三门峡市为第十等 28 元/平方米。

(7) 农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发[2011]1 号）及《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号），从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

(8) 教育资金：根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水

利建设资金和教育资金征收管理的通知》（财综[2014]2 号）和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2 号），从土地出让收益中计提 10%的教育资金。

（9）销售运营费用

销售运营费用主要用于销售配套商业和停车位过程中产生的销售运营和管理费用，本项目按销售收入的 5%计算。

表 5-4 项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
1	上交省财政资金	3546.20				389.40	389.40	389.40
2	农业土地开发资金	328.75				36.10	36.10	36.10
3	国有土地收益基金	2364.13				259.60	259.60	259.60
4	保障性安居工程资金	3546.20				389.40	389.40	389.40
5	土地开发费用	2364.13				259.60	259.60	259.60
6	农田水利建设资金	11820.65				1298.00	1298.00	1298.00
7	教育资金	11820.65				1298.00	1298.00	1298.00
8	新增建设用地使用费	747.95				82.13	82.13	82.13
9	销售成本	842.27				87.50	87.50	87.50
10	运营成本总额	37380.93				4099.73	4099.73	4099.73

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	3546.20	389.40	389.40	389.40	389.40	389.40	431.00
2	农业土地开发资金	328.75	36.10	36.10	36.10	36.10	36.10	39.95
3	国有土地收益基金	2364.13	259.60	259.60	259.60	259.60	259.60	287.33
4	保障性安居工程资金	3546.20	389.40	389.40	389.40	389.40	389.40	431.00
5	土地开发费用	2364.13	259.60	259.60	259.60	259.60	259.60	287.33
6	农田水利建设资金	11820.65	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1436.65

7	教育资金	11820.65	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1436.65
8	新增建设土地使用费	747.95	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	90.91
9	销售成本	842.27	92.40	92.40	92.40	97.57	97.57	107.43
10	运营成本总额	37380.93	4104.63	4104.63	4104.63	4109.80	4109.80	4548.25

5.4 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9%计取；设备购置进项税率按 13%计取；服务类进项税率按 6%计取；预备费进项税率按 9%计取；运营期经营成本进项税率按 13%计取。增值税税率按 9%计取。综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

(1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

(4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70%计征，年税率为 1.2%。

(5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6
一	收入	16845.35				1750.00	1750.00	1750.00
二	增值税及附加	56.74				5.99	5.99	5.99
1	增值税（销项）	1390.92				144.50	144.50	144.50
2	进项税额（年初）	59088.90				7107.47	6975.68	6843.89
3	运营进项税	122.39				12.71	12.71	12.71
4	当年抵扣额	1390.92				144.50	144.50	144.50
5	进项税额（年末）	57820.37				6975.68	6843.89	6712.10

6	当年缴纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	48.19				5.04	5.04	5.04
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	4000.79				415.63	415.63	415.63

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	16845.35	1848.00	1848.00	1848.00	1951.33	1951.33	2148.69
二	增值税及附加	56.74	6.27	6.27	6.27	6.57	6.57	6.82
1	增值税（销项）	1390.92	152.59	152.59	152.59	161.12	161.12	177.41
2	进项税额（年初）	59088.90	6712.10	6572.94	6433.78	6294.62	6147.68	6000.74
3	运营进项税	122.39	13.43	13.43	13.43	14.18	14.18	15.61
4	当年抵扣额	1390.92	152.59	152.59	152.59	161.12	161.12	177.41
5	进项税额（年末）	57820.37	6572.94	6433.78	6294.62	6147.68	6000.74	5838.94
6	当年缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	48.19	5.32	5.32	5.32	5.62	5.62	5.87
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	4000.79	438.90	438.90	438.90	463.44	463.44	510.32

5.5 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 135051.85 万元，运营成本为 37380.93 万元，税费合计 4057.53 万元，净收益合计 93613.39 万元。

表 5-6 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	14730.00	4099.73	421.62	10208.65

5	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
6	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
7	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
8	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
9	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
10	14931.33	4109.80	470.01	10351.52
11	14931.33	4109.80	470.01	10351.52
12	16515.19	4548.25	517.14	11449.80
合计	135051.85	37380.93	4057.53	93613.39

5.6 现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	93635.94				10209.60	10209.60	10210.60	10280.15	10281.15	10281.15	10354.47	10355.47	11453.75
现金流入	135065.85				14730.00	14730.00	14731.00	14829.00	14830.00	14830.00	14933.33	14934.33	16518.19
运营收入	135051.85				14730.00	14730.00	14730.00	14828.00	14828.00	14828.00	14931.33	14931.33	16515.19
现金流出	41429.91				4520.40	4520.40	4520.40	4548.85	4548.85	4548.85	4578.86	4578.86	5064.44
经营成本	37380.93				4099.73	4099.73	4099.73	4104.63	4104.63	4104.63	4109.80	4109.80	4548.25
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-85217.40	- 28405.80	- 28405.80	- 28405.80									
现金流入	0.00												
现金流出	85217.40	28405.80	28405.80	28405.80									
建设投资	85217.40	28405.80	28405.80	28405.80									
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	11732.40	28405.80	28405.80	28405.80	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-2430.00	- 20430.00	- 18620.00	- 19855.00
现金流入	88817.40	28810.80	29598.30	30408.30									
发行专项债券	54000.00	18000.00	17000.00	19000.00									
企业自筹资金	34817.40	10810.80	12598.30	11408.30									
现金流出	77085.00	405.00	1192.50	2002.50	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	20430.00	18620.00	19855.00
各种利息支出	23085.00	405.00	1192.50	2002.50	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	1620.00	855.00
偿还债务本金	54000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18000.00	17000.00	19000.00

应付利润（股利分配）	0.00												
净现金流量（1+2+3）	20150.94	0.00	0.00	0.00	7779.60	7779.60	7780.60	7850.15	7851.15	7851.15	- 10075.53	-8264.53	-8401.25
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7779.60	15559.20	23339.80	31189.95	39041.10	46892.25	36816.72	28552.19	20150.94

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
1	0.00	50000.00	0.00	50000.00	4.5%	1125.00	1125.00
2	50000.00	2000.00	0.00	52000.00	4.5%	2295.00	2295.00
3	52000.00	2000.00	0.00	54000.00	4.5%	2385.00	2385.00
4	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
5	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
6	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
7	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
8	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
9	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
10	54000.00		50000.00	4000.00	4.5%	2430.00	52430.00
11	4000.00		2000.00	2000.00	4.5%	180.00	2180.00
12	2000.00		2000.00	0.00	4.5%	90.00	2090.00
合 计		54000.00	54000.00			23085.00	77085.00

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

5.8 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 77085.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 93613.39 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	1125.00	1125.00	0.00
2	0.00	2295.00	2295.00	0.00
3	0.00	2385.00	2385.00	0.00
4	0.00	2430.00	2430.00	10208.65
5	0.00	2430.00	2430.00	10208.65
6	0.00	2430.00	2430.00	10208.65
7	0.00	2430.00	2430.00	10278.20
8	0.00	2430.00	2430.00	10278.20
9	0.00	2430.00	2430.00	10278.20
10	50000.00	2430.00	52430.00	10351.52
11	2000.00	180.00	2180.00	10351.52
12	2000.00	90.00	2090.00	11449.80
合计	54000.00	23085.00	77085.00	93613.39
本息覆盖倍数	1.21			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

5.9 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 93613.39 万元，应付债券本金及利息合计 77085.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。另一方面加强施工过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工组织计划、关键节点方案仔细审核；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制。

(2) 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(3) 原材料上涨风险及控制措施

风险识别：如在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

（1）收支平衡风险及控制措施

风险识别：收支平衡风险是指对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（2）市场风险及控制措施

风险识别：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：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项

目收益与融资平衡。

6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目主管部门须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

7.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

关于债券本息偿付，由是三门峡市财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

按照财政部《关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法的通知》（财预〔2021〕5号）规定，地方财政部门应当按照公开办法等制度规定，在公开平台相应栏目及时公开地方政府债务限额、余额，地方政府债券发行、项目、还本付息、重大事项、存续期管理，以及经济社会发展指标、财政状况等相关信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）详细披露。

第九章 事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下。

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

本项目拟通过本次事前绩效评估，评估论证本项目项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，加强项目资金绩效管理，提高项目债券资金使用效益。

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，评估方式主要包括资料分析、聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问

卷调查等方式。

1) 资料分析。是指通过查阅本项目相关文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及实施方案等资料，为评估结论提供支撑。

2) 聘请专家。是指邀请技术、管理和财务等方面的专家参与事前评估工作，提供专业支持。

3) 网络调查。是指通过互联网及相关媒体开展调查，向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

4) 电话咨询。是指通过电话对专业人士、评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议。

5) 召开座谈会。是指由第三方机构组织特定人员或专家座谈，对评估项目集中发表意见和建议。

6) 问卷调查。是指调查者运用统一设计的问卷向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位三门峡市城市建设集团有限公司制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据进行论证。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目 实施方案

项目单位：邓州市先进制造业开发区管理委员会



主管部门：邓州市先进制造业开发区管理委员会



财政部门：邓州市财政局



2024 年 6 月

目录

第一章项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 项目谋划背景	3
1.5 建设地点	3
1.6 主要建设内容及规模	5
1.7 项目建设期	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主管部门责任	5
第二章项目社会经济效益	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	7
第三章项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算依据	8
3.2 投资估算明细表	8
3.3 资金筹措及分年度投资计划	13
3.4 债券资金使用合规性	13
3.5 资金保障措施	13
第四章项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14

4.2 债券资金申请及使用计划	15
4.3 项目主体及运作模式	15
4.4 债券信息披露	16
4.5 投资者保护措施	16
第五章项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 本期债券应付本息情况	17
5.2 项目收入测算	17
5.3 运营成本预测	17
5.4 项目预期收益	24
5.5 项目本息覆盖倍数	26
5.6 综述结论	27
第六章风险分析	28
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	28
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章事前绩效评估情况	30
7.1 事前绩效评估方法	30
7.2 事前绩效评估内容	31
7.3 事前绩效评估结论	31

第一章 项目概况

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目计划申请使用债券资金总额为 28,400.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目。

1.2 项目单位

本项目的项目申报单位为邓州市先进制造业开发区管理委员会，主管部门为邓州市先进制造业开发区管理委员会。邓州市先进制造业开发区管理委员会作为有效存续的事业单位法人，其作为邓州市许庄棚户区改造一期建设项目的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目属于有一定收益的公益性项目。

1.4 项目谋划背景

棚户区改造是中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生工程，是让更多低收入群体“居有所”。当前中国经济正处经济转型升级的关键期，既要有效地应对好短期问题、保持经济合理增长速度，又需更加注重提高发展的质量和效益；既要有效地破解经济社会发展中的难题，还要逐渐化解经济运行中的深层次矛盾，为中国经济长远发展“垫底子”。而棚户区改造作为既能惠民生，又能拉动经济增长、促进经济结构调整的一项大事、好事、实事。

《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

棚户区改造是一项涉及面广，群众关注度高的民生工程。一直以来，国家高度重视棚户区改造工作，将棚户区改造作为提升城市品质，改善城市民生，优化城市人居环境的重要工程。党的二十大报告指出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。邓州市棚户区改造项目的顺利实施、全速推进，将有效解决群众关心的住房问题，进一步改善和提升城市形象，逐步实现由“住有所居”向“住有宜居”转变，推动实现人居环境和城市品质的整体“双提升”。

坚持在发展中保障和改善民生，鼓励共同奋斗创造美好生活，不断实现人民对美好生活的向往。邓州市政府把保障和改善民生作为一项重点工作，持续解决好人民群众的操心事、烦心事，不断提升人民群众生活品质，把老旧小区改造列入，棚户区改造着力提升基础设施建设，让老旧小区换新颜。加快推进棚户区改造，是一项民生工程，更是改善城市形象的重要举措。

1.5 建设地点

本项目位于邓州市邓襄路以东、丹江大道以北、福寿路以南区域。

1.6 主要建设内容及规模

1、拆迁征收范围及规模

本项目拆迁征收范围西至邓林路、北至南一环、东至穰城路、南至刁北干渠区域，共涉及邓州市姚巷社区姚巷村、钟营村，许庄社区许庄村、后马庄村、苏庄村内居民 712 户、1723 人，共征收房屋面积 92560 m²。

2、安置区建设规模及内容

本项目采取原产权置换的安置方式，实物安置包括住宅、社区配套等建筑。拟建设安置房 719 套 87759.10 平方米。室外工程包括项目区道路及硬化、景观绿化、给排水、电气、暖通、燃气、通信等基础设施工程。

1.7 项目建设期

本项目预计建设期为 24 个月。

1.8 项目总投资

项目建设估算总投资为 40,457.72 万元，其中：安置工程建设投资 32,794.02 万元；居民拆迁安置补偿费用 4,816.40 万元；土地征收补偿费 930.30 万元；建设期利息 1,917.00 万元。

1.9 主管部门责任

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

债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1.项目建设是体现以人为本执政理念的需要

党的“二十大”提出了我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本执政理念的需要，更加注重以人为本、民生为重的执政理念。

加快实施城市棚户区和旧住宅改造是落实“二十大”精神，维护广大人民群众根本利益的体现，是解决社会发展不协调，促进社会和谐的一项系统性工程。

2.项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照邓州市未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升邓州市整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

3.项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要

目前，棚户区的大多数房屋房龄超过了 40 年，房屋整体建设标准低，质

量差，公共配套设施严重不足，消防安全隐患众多，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。

项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进邓州市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

4.项目建设是缩小居民住房差距，促进社会和谐的需要

杂乱无章的棚户区变成了鳞次栉比的高楼大厦，市政设施配套齐全，城市面貌有了明显改观。结合棚户区改造，各地筹措资金用于城市基础设施和公共服务配套设施建设，进一步提高了城中村居民住房和生活标准，缩小了城市不同群体之间的住房差距与生活差距，消除了很多社会矛盾。

2.2 经济效益

1.项目建设是集约和节约利用土地的需要

本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量

土地可以调整为建设用地。

通过城中村、棚户区改造建设，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地，这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

2.项目的建设是缓解当地就业压力的需要

随着邓州市经济的迅速发展，商业及建筑业已成为当地经济的支柱产业，项目的开发建设在客观上打造了一个“绿色就业平台”，将为项目区域再就业人群提供巨大的就业机会。项目的建设本身能吸收大量劳动力，提供大量就业机会；建筑业的发展能带动大量相关行业的发展。因此，项目建设对缓解城镇就业压力，促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告》计办投资〔2002〕15号
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）
- 4、《河南省市政工程预算定额》（HA01-31-2016）
- 5、《河南省建设工程工程量清单综合定价额（2008）》“E 园林绿化工程”
- 6、南阳市类似工程的概、预算指标

7、《南阳市工程造价信息》2023 年第三期公布的材料指导价格

8、人工费执行《豫建消技[2023]26 号》价格指数

9、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）

10、其它费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，结合本项目实际情况确定，其中：

（1）工程监理费、勘察设计费、招标代理服务费、前期工作咨询费根据发改价格[2015]299 号文件规定按市场调节价估算；

（2）建设单位管理费参照财政部建[2016]504 号文计取；

（3）环境影响咨询费按照计价格（2002）125 号文件计算；

（4）工程造价咨询服务费：参照【豫价协（2022）6 号】文件计算；

（5）场地准备及临时设施费：按建安费用的 0.5%计取；

（6）工程保险费：按建安费用的 0.3%计取；

（7）质量检测费：按建安费用的 0.4%计取；

（8）城市基础设施配套费：参照【邓政（2018）37 号】文件计算。

河南省相关造价文件。

3.2 投资估算明细表

项目建设估算总投资为 40,457.72 万元，其中：安置工程建设投资 32,794.02 万元；居民拆迁安置补偿费用 4,816.40 万元；土地征收补偿费 930.30 万元；建设期利息 1,917.00 万元。投资估算明细见下表：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	类别	投资
1	安置区工程建设投资	32,794.02
1.1	工程费用	29,491.94
1.2	工程建设其他费用	1,740.46
1.3	预备费	1,561.62
2	拆迁补偿费	4,816.40
3	土地费用	930.30
4	建设期利息	1,917.00
5	项目总投资	40,457.72

安置区工程投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	24,958.43	3,648.92	884.60		29,491.94
(一)	主体工程	24,215.92	2,679.59	659.60		27,555.11
1	土方工程	165.83				165.83
1.1	挖方	127.58				127.58
1.2	填方	38.26				38.26
2	地上建筑	19,514.61	2,659.19			22,173.80
2.1	住宅楼	19,307.00	2,632.77			21,939.78
2.1.1	土建工程	19,307.00				19,307.00
2.1.2	给排水		614.31			614.31
2.1.3	电气		877.59			877.59
2.1.4	弱电		526.55			526.55
2.1.5	暖通空调		263.28			263.28
2.1.6	消防		351.04			351.04
2.2	养老服务用房	61.18	8.74			69.92
2.2.1	土建工程	48.07				48.07
2.2.2	给排水		1.97			1.97
2.2.3	电气		2.40			2.40

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.2.4	弱电		1.31			1.31
2.2.5	暖通空调		1.75			1.75
2.2.6	消防		1.31			1.31
2.2.7	装饰装修	13.11				13.11
2.3	党群服务用房及公厕	84.06	12.01			96.06
2.3.1	土建工程	66.04				66.04
2.3.2	给排水		2.70			2.70
2.3.3	电气		3.30			3.30
2.3.4	弱电		1.80			1.80
2.3.5	暖通空调		2.40			2.40
2.3.6	消防		1.80			1.80
2.3.7	装饰装修	18.01				18.01
2.4	配电室	57.20	5.20			62.40
2.4.1	土建工程	57.20				57.20
2.4.2	安装工程		5.20			5.20
2.5	消防控制室	5.17	0.47			5.64
2.5.1	土建工程	5.17				5.17
2.5.2	安装工程		0.47			0.47
3	地下建筑	4,535.48				4,535.48
3.1	人防工程	1,376.80				1,376.80
3.2	其他	3,158.68				3,158.68
4	电梯		20.40	659.60		680.00
4.1	1#、2#电梯		8.40	271.60		280.00
4.2	3#、4#、5#电梯		12.00	388.00		400.00
(二)	室外配套工程	742.51	969.33	225.00		1,936.84
1	室外给水		108.80			108.80
2	室外排水		285.60			285.60
3	室外电气		183.60			183.60
4	室外弱电		31.01			31.01
5	燃气工程		201.32			201.32
6	路灯照明		39.00			39.00

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
7	道路及硬化	435.66				435.66
8	绿化工程	186.04				186.04
9	围墙	54.40				54.40
10	大门	14.40				14.40
11	消防水池	52.00				52.00
12	机动车充电桩		109.00			109.00
13	非机动车充电桩		11.00			11.00
14	变压器			225.00		225.00
二	工程建设其他费用				1,740.46	1,740.46
1	建设单位管理费				199.23	199.23
2	工程建设监理费				189.98	189.98
3	项目前期工作咨询费				25.34	25.34
4	工程勘察费				24.21	24.21
5	工程设计费				242.06	242.06
6	工程保险费				88.48	88.48
7	环境影响咨询服务费				15.35	15.35
8	招标代理服务费				44.24	44.24
9	工程造价咨询服务费				128.73	128.73
10	场地准备及临时设施费				147.46	147.46
11	质量检测费				117.97	117.97
12	水土保持费				3.54	3.54
13	文物勘测费				14.77	14.77
14	城市基础设施配套费				440.12	440.12
15	劳动安全卫生评价费				58.98	58.98
三	预备费				1,561.62	1,561.62
1	基本预备费				1,561.62	1,561.62
四	项目建设投资	24,958.43	3,648.92	884.60	3,302.08	32,794.02

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 40,457.72 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，财政资金 12,057.72 万元，占总投资的 29.80%；地方政府专项债券资金 28,400.00 万元，占总投资的 70.20%。

项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	4,057.72	12,057.72	29.80%
专项债券资金	28,400.00		28,400.00	70.20%
合计	36,400.00	4,057.72	40,457.72	100.00%
占比	89.97%	10.03%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排

3.4 债券资金使用合规性

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

3.5 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安

全、规范、有效使用。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》。
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）。
- 4、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）。
- 5、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。
- 6、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）。
- 7、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。
- 8、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）。
- 9、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 28,400.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元，债券期限为 10 年。申请的债券资金全部用于本项目工程建设。

4.3 项目主体及运作模式

根据邓州市发展和改革委员会核发的《关于邓州市许庄棚户区改造一期建设项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批〔2023〕105 号），本项目债券申请单位为邓州市先进制造业开发区管理委员会，主管部门为邓州市先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、项目建设及运营单位均为邓州市先进制造业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由邓州市先进制造业开发区管理委员会按照建设进度，向邓州市财政局申请，并经邓州市财政局审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市先进制造业开发区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按邓州市财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市先进制造业开发区管理委员会负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 28,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		28,400.00		28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 2 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 3 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 4 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 5 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 6 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 7 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 8 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 9 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 10 年	28,400.00		28,400.00		4.00%	1,136.00	29,536.00
合计		28,400.00	28,400.00			11,360.00	39,760.00

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

5.2 项目收入测算

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	土地出让收入	76,076.50	100.00%
合计			76,076.50	100.00%

本项目拆迁征收范围区域内旧屋、老房居多，旧房屋房龄较长，比例较高。部分已远远超过居住用房的最大使用年限。大部分地方都是连片的旧屋、老房，公共配套设施差，人居环境恶劣。房屋整体建设标准低，质量差，建筑结构以简易棚、砖木结构、砖混结构为主，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。住宅区域内也没有消防通道和消防设施，建筑消防不符合《建筑设计防火规范》的要求，存在较大的消防隐患。房屋的使用功能也不完善，部分住户家中无分户厨卫。房屋建筑严重影响城乡规划的实施，也有碍城市景观。

每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，城中村房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。多数建筑外立面的线路老化特别严重，且缺乏有效的梳理，在夏季高温雨水期间，安全隐患较大；房屋间距小、过道狭窄，安全消防的救援通道是一个问题；位于居民楼下的排污设施不完善，极易造成化粪池拥堵。

1.土地出让数量

本项目拆迁区域占地面积约 623.65 亩，其中：安置区规划总用地面积 29,532.45 平方米（折合 44.30 亩），腾空土地面积约 579.35 亩。本项目可出让土地位于邓州市姚巷社区姚巷村、钟营村，许庄社区许庄村、后马庄村、苏庄村区域。其中：商住用地约 379.35 亩，工业用地约 200.00 亩。

2.出让价格

（1）住宅用地价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
-------	------	----	-----------	---------------	------------------

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
4113812024B000050	文化路东侧、滨河南路南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	37.37	7,849.00	210.01
4113812023B000093	功勋路南侧、九龙街西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	68.20	13,640.00	200.01
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格					207.82

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

文化路东侧、滨河南路南侧

行政区: 河南省 > 郑州市 > 郑东新区

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市郑东新区	电子监管号:	4113812024B000050		
项目名称:	河南晋慧置业有限公司				
项目位置:	文化路东侧、滨河南路南侧				
土地面积(m²):	24916.35				
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让		
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业		
土地级别:	十二级	成交价格(万元):	7849		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-03-08	7849		
土地使用权人:	河南晋慧置业有限公司				

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 结果详情

功勋路南侧、九龙街西侧

行政区：河南省郑州市

结果详情		地块信息		
供地结果信息				
行政区：	河南省南阳市邓州市	电子监管号：	4113812023B000093	
项目名称：	河南明悦置业有限公司			
项目位置：	功勋路南侧、九龙街西侧			
土地面积(m²)：	45463.68			
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业	
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	13640	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-10-26	13640	--
土地使用权人：	河南明悦置业有限公司			

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 结果详情

中州大道东侧、书院路北侧

行政区：河南省郑州市

结果详情		地块信息		
供地结果信息				
行政区：	河南省南阳市邓州市		电子监管号： 4113812023B00010	
项目名称：	邓州市华壹房地产开发有限公司			
项目位置：	中州大道东侧、书院路北侧			
土地面积(m²)：	6343.10			
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业	
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	2002	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-01-13	2002	
土地使用权人：	邓州市华壹房地产开发有限公司			

首页	土地供应	土地推介	专项服务	政策法规	行业动态
----	------	------	------	------	------

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

卫生路西侧、伊斯兰街南侧

行政区: 河南省南阳市邓州市 电子监管号: 4113812022B00206

项目名称: 邓州市建元置业有限公司

项目位置: 卫生路西侧、伊斯兰街南侧

土地面积(㎡): 1391.30

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地 供地方式: 拍卖出让

土地使用年限: 70 行业分类: 房地产业

土地级别: 十二级 成交价格(万元): 440

分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-07-07	440	--

土地使用权人: 邓州市建元置业有限公司

本项目所在地附近住宅用地近三年出让价格为 200.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 207.82 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，运营期土地出让价格按照 190.00 万元/亩进行测算，运营期内不再考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让。

（2）工业用地价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让 金(万元)	单价 (万元/ 亩)
4113812023B000184	207 北侧、邓襄路西侧	工业用地	428.79	9,648.00	22.50
4113812023B000154	邓林路西侧、丹江大道北侧	工业用地	7.16	162.00	22.63
4113812022B00421	穰城路东侧、丹江大道北侧	工业用地	29.82	671.00	22.50
4113812021B00818-1	安居街东侧、灵山路南侧	工业用地	32.86	682.00	20.76
平均价格					22.10

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

207北侧、邓襄路西侧

行政区： 河南省 > 南阳市 > 邓州市

结果详情地块信息

供地结果信息				
行政区：	河南省南阳市邓州市		电子监管号：	4113812023B000184
项目名称：	邓州市智能纺织科技有限公司			
项目位置：	207北侧、邓襄路西侧			
土地面积(m²)：	285864.41			
土地用途：	工业用地	供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	50	行业分类：	房地产业	
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	9648	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-11	9648	—
土地使用权人：	邓州市智能纺织科技有限公司			

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

邓林路西侧、丹江大道北侧

行政区： 河南省 > 南阳市 > 邓州市

结果详情地块信息

供地结果信息				
行政区：	河南省南阳市邓州市		电子监管号：	4113812023B000154
项目名称：	邓州市产业集聚区建设管理有限公司			
项目位置：	邓林路西侧、丹江大道北侧			
土地面积(m²)：	4773.49			
土地用途：	工业用地	供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	50	行业分类：	其它	
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	162	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-12-30	162	—
土地使用权人：	邓州市产业集聚区建设管理有限公司			

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

穰城路东侧、丹江大道北侧

行政区: 河南省 > 河南省 > 郑州市

[结果详情](#)
[地块信息](#)

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市	电子监督号:	4113812022B00421
项目名称:	河南希源电器有限公司		
项目位置:	穰城路东侧、丹江大道北侧		
土地面积(m ²):	19883.10		
土地用途:	工业用地	供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	50	行业分类:	零售业
土地级别:	十二级	成交价格(万元):	671
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2022-12-09	671
土地使用权人:	河南希源电器有限公司		

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

安居街东侧、灵山路南侧

行政区: 河南省 > 河南省 > 郑州市

[结果详情](#)
[地块信息](#)

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市	电子监督号:	4113812021B00818-1
项目名称:	郑州市方正彩印纸箱有限公司		
项目位置:	安居街东侧、灵山路南侧		
土地面积(m ²):	21904.62		
土地用途:	工业用地	供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	50	行业分类:	造纸及纸制品业
土地级别:	十二级	成交价格(万元):	682
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2021-12-12	682
土地使用权人:	郑州市方正彩印纸箱有限公司		

本项目所在地附近工业用地近三年出让价格为 20.76 万元/亩~22.63 万元/亩，平均价格为 22.10 万元/亩。基于谨慎性原则，运营期土地出让价格按照 20.00 万元/亩进行测算，运营期内不再考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让。

3.出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

土地类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
居住	379.35	47.40	47.40	47.40	47.40	47.40	47.40	47.40	47.55
工业	200.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00

综上，项目运营收入预测情况如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	出让收入		76,076.50	9,506.00	9,506.00	9,506.00
1	收储土地类型及面积(亩)	居住	379.35	47.40	47.40	47.40
		工业	200.00	25.00	25.00	25.00
2	单价(万元/亩)	居住		190.00	190.00	190.00
		工业		20.00	20.00	20.00

续表

序号	项目	类型	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	出让收入		9,506.00	9,506.00	9,506.00	9,506.00	9,534.50
1	收储土地类型及面积(亩)	居住	47.40	47.40	47.40	47.40	47.55
		工业	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	单价(万元/亩)	居住	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
		工业	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

5.3 运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办

类型	征收标准
开发资金	法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为 30.00 元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准 20.00 元/m ² 。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
二、成本支出		22,197.43	2,773.65	2,773.65	2,773.65
1.土地出让基金及费用		8,727.71	1,090.57	1,090.57	1,090.57
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,282.30	285.18	285.18	285.18
农业土地开发资金	30 元/m ² *30%	347.61	43.44	43.44	43.44
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,521.53	190.12	190.12	190.12
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,282.30	285.18	285.18	285.18
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,521.53	190.12	190.12	190.12
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/m ²	772.44	96.53	96.53	96.53
2.土地收益提取各类资金		13,469.72	1,683.08	1,683.08	1,683.08
教育资金	土地出让收益的 10%	6,734.86	841.54	841.54	841.54
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	6,734.86	841.54	841.54	841.54

续表

项目	单位/取费标准	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
二、成本支出		2,773.65	2,773.65	2,773.65	2,773.65	2,781.88
1.土地出让基金及费用		1,090.57	1,090.57	1,090.57	1,090.57	1,093.72
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	285.18	285.18	285.18	285.18	286.04
农业土地开发资金	30 元/m ² *30%	43.44	43.44	43.44	43.44	43.53
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	190.12	190.12	190.12	190.12	190.69
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	285.18	285.18	285.18	285.18	286.04
土地开发费用	土地出让收入的 2%	190.12	190.12	190.12	190.12	190.69
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/m ²	96.53	96.53	96.53	96.53	96.73
2.土地收益提取各类资金		1,683.08	1,683.08	1,683.08	1,683.08	1,688.16
教育资金	土地出让收益的 10%	841.54	841.54	841.54	841.54	844.08
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	841.54	841.54	841.54	841.54	844.08

5.4 项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在

债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市许庄棚户区改造一期建设项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《邓州市许庄棚户区改造一期建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 4 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 5 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 6 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 7 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 8 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 9 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 10 年	9,534.50	2,781.88	6,752.62
合计	76,076.50	22,197.43	53,879.07

5.5 项目本息覆盖倍数

债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目 收益	累计净收 益	债券本息 合计	债券本息 覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					1,136.00	1.36
第 2 年					1,136.00	
第 3 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	6,732.35	1,136.00	
第 4 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	13,464.70	1,136.00	
第 5 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	20,197.05	1,136.00	
第 6 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	26,929.40	1,136.00	
第 7 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	33,661.75	1,136.00	
第 8 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	40,394.10	1,136.00	
第 9 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	47,126.45	1,136.00	
第 10 年	9,534.50	2,781.88	6,752.62	53,879.07	29,536.00	
合计	76,076.50	22,197.43	53,879.07		39,760.00	1.36

5.6 综述结论

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 53,879.07 万元，偿还债券本息为 39,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投

资增加等。针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入减少，项目偿债能力减弱，影响还本付息。

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、本项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入本项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.0%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，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。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开

展绩效评估工作。一方面，通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法；另一方面，通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

根据事前评估报告，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对本项目应“予以支持”。

（以下无正文）

永城市演集镇安置社区（和润家园）
建设项目
实施方案



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	4
1.6 建设期	6
1.7 项目总投资	6
1.8 主要经济技术指标	7
1.9 主管部门责任	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 社会效益	8
2.2 经济效益	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	10
3.1 估算范围	10
3.2 项目总投资估算	10
3.3 资金筹措计划	10
3.4 项目资金保障措施	27
第四章 项目专项债券融资方案	28
4.1 编制依据	28
4.2 债券规模和期限安排	28
4.3 债券信息披露	29
4.4 投资者保护措施	30
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	31
5.1 经营现金流入	31
5.2 项目本息覆盖倍数	43
5.3 总体评价结果	44
第六章 风险分析	45
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	45
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	45
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	45
第七章 事前绩效评估	47
7.1 项目概况	47
7.2 评估内容	49
7.3 评估结论	59

第一章 项目概况

1.1 项目名称

本项目包含如下项目：2017 年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019 年棚改项目②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。

1.2 项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

（1）征收情况

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收 3083 户，10876 人。征收房屋建筑面积约 500,935.00 m²，均为住宅建筑。

①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1758 人。征收房屋建筑

面积约 53,800.00 m²，均为住宅。

②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1673 人。征收房屋建筑面积约 79,826.00 m²，均为住宅。

③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 464 户，1624 人。征收房屋建筑面积约 77,488.00 m²，均为住宅。

④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 258 户，903 人。征收房屋建筑面积约 49,508.00 m²，均为住宅。

⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 136 户，476 人。征收房屋建筑面积约 22,712.00 m²，均为住宅。

⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 224 户，784 人。征收房屋建筑面

积约 43,086.00 m²，均为住宅。

⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 614 户，2,149 人。征收房屋建筑面积约 102,538.00 m²，为住宅。

⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 227 户，795 人。征收房屋建筑面积约 37,909.00 m²，均为住宅。

⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 204 户，714 人。征收房屋建筑面积约 34,068.00 m²，均为住宅。

(2) 安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。其中永城市演集镇团结社区孙

庄、黄庄组棚户区改造项目可出让土地为 232.00 亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为 342.00 亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为 502.00 亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为 137.00 亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为 295.00 亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为 71.00 亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为 259.00 亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为 248.00 亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为 49.00 亩。

1.5 建设规模及内容

根据项目总体规划，本次安置区规划包括 D-2、E、F、D-1 四个地块，用地面积共计 263,168.38 m²（合 394.75 亩）。总建筑面积 805,105.10 m²，其中地上建筑面积 585,509.75 m²，地下建筑面积 219,595.35 m²。共设置安置住宅 4562 套。

（1）D-2 号地块

D-2 地块规划用地面积 84,961.71 m²（合 127.44 亩），总建筑面积 287,396.79 m²，其中地上建筑面积 210,182.69 m²，地下建筑面积 77,214.10 m²。主要建设内容如下所示：

- ① 安置住宅建筑面积 191,467.43 m²，19 栋 17F；
- ② 商业网点 17,335.26 m²；
- ③ 地下建筑 77,214.10 m²，主要用做地下车库和设备用房；

（2）E 地块

E 地块规划用地面积 58,151.19 m²（合 87.23 亩），总建筑面积 196,787.44 m²，其中地上建筑面积 143,132.24 m²，地下建筑面积 53,655.20 m²。主要建设内容如下所示：

- ①安置住宅建筑面积 124,587.24 m²，12 栋 17F；
- ②商业网点 16,938.00 m²；
- ③地下建筑 53,655.20 m²，主要用做地下车库和设备用房；

(3) F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 m²（合 124.45 亩），总建筑面积 272,345.87 m²，其中地上建筑面积 196,261.82 m²，地下建筑面积 76,084.05 m²。主要建设内容如下所示：

- ①安置住宅建筑面积 179,851.70 m²，17 栋 17F；
- ②商业网点 15,210.12 m²；
- ③地下建筑 76,084.05 m²，主要用做地下车库和设备用房；

(4) D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设，服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 m²（合 55.64 亩），总建筑面积 52,762.00 m²，其中地上建筑面积 40,120.00 m²，地下建筑面积 12,642.00 m²。主要建设内容如下所示：

- ①商业 18,000.00 m²；

②公共配套用房 22,120.00 m²，其中：幼儿园 3,960.00 m²，社区卫生所 2,500.00 m²，居住区养老服务中心 4,000.00 m²，文化活动中心 4,200.00 m²，社区服务 300.00 m²，邮电金融服务 1,500.00 m²，居住区综合体育中心 2,500.00 m²，菜市场 3,000.00 m²，公厕、垃圾站 160.00 m²；

- ③地下建筑 12,642.00 m²，主要用做地下车库和设备用房；

④完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

1.6 建设期

永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目 2017 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 268,403.00 万元。其中本项目棚改用房涉及安置房套数 3628 套，涉及总投资 215453.26 万元，其他安置用房 934 套，涉及总投资 52,949.74 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	名称	单位	合计	备注
1	规划用地面积	m ²	263,168.38	合 394.75 亩
2	总建筑面积	m ²	809,292.10	
2.1	地上建筑面积	m ²	589,696.75	
2.1.1	住宅	m ²	495,906.37	
2.1.2	配套商业	m ²	67,483.38	
2.1.3	公共配套用房	m ²	26,307.00	
2.2	地下建筑	m ²	219,595.35	
3	建筑占地面积	m ²	56,847.06	
4	道路硬化面积	m ²	111,580.70	
5	绿地面积	m ²	94,740.62	
6	容积率		2.24	
7	建筑密度	%	21.60%	
8	绿地率	%	36.00%	
9	机动车停车位	个	5,457.00	
9.1	地上机动车停车位	个	580.00	
9.2	地下机动车停车位	个	4,877.00	
10	非机动车停车位	个	10,327.00	
11	总居住户数	户	3,628.00	
12	总居住人数	人	14,598.00	
13	户均人数	人/户	3.20	

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

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

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

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

2、改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升永城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

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

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进GDP的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

2.2 经济效益

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

因此，项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要依据项目征收补偿安置方案及建设方案确定的建设任务及其他工程量的建设投资。包括建筑安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用，包括征收补偿费、建设单位管理费，环境影响评价费，勘察设计费，工程监理费，前期工作咨询费，招标代理服务等工程建设其他费用，以及基本预备费等。

3.2 项目总投资估算

本项目总投资 268,403.00 万元，其中货币化补偿费用 9,776.95 万元，新建安置房投资 258,626.05 万元，包括工程费用 220,124.00 万元，工程建设其他费用 19,344.56 万元，预备费 19,157.49 万元。

3.3 资金筹措计划

(1) 资金筹措

本项目总投资 268,403.00 万元，拟申请债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。

具体投资明细如下：

附表 1 安置房建设投资汇总表

序号	项目名称	工程费用（万元）				工程建设其他费用（万元）	预备费（万元）	总计（万元）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	合计			
1	D-2 地块	66707.15	9513.38	2160.00	78380.52	6505.44	6790.88	91676.84
2	E 地块	45414.52	6475.63	1440.00	53330.15	4534.51	4629.17	62493.83
3	F 地块	63399.80	9052.27	2040.00	74492.07	6350.52	6467.41	87310.00
4	D-1 地块	11398.90	2442.35	80.00	13921.26	1954.10	1270.03	17145.38
5	合计	186920.37	27483.63	5720.00	220124.00	19344.56	19157.49	258626.05

附表 2 D-2 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	66707.15	9513.38	2160.00	0.00	78380.52	85.50%			
1	住宅	42122.83	5935.49	0.00	0.00	48058.32	52.42%	m²	191467.43	2510.00
1.1	土建工程	42122.83				42122.83	45.95%	m ²	191467.43	2200.00
1.2	给排水工程		1531.74			1531.74	1.67%	m ²	191467.43	80.00
1.3	强电工程		2106.14			2106.14	2.30%	m ²	191467.43	110.00
1.4	弱电工程		765.87			765.87	0.84%	m ²	191467.43	40.00
1.5	室内消火栓		478.67			478.67	0.52%	m ²	191467.43	25.00
1.6	采暖工程		670.14			670.14	0.73%	m ²	191467.43	35.00
1.7	燃气工程		382.93			382.93	0.42%	m ²	191467.43	20.00
2	商业	3380.38	450.72	0.00	0.00	3831.09	4.18%	m²	17335.26	2210.00
2.1	土建工程	3380.38				3380.38	3.69%	m ²	17335.26	1950.00
2.2	给排水工程		130.01			130.01	0.14%	m ²	17335.26	75.00
2.3	强电工程		208.02			208.02	0.23%	m ²	17335.26	120.00
2.4	弱电工程		69.34			69.34	0.08%	m ²	17335.26	40.00
2.5	室内消火栓		43.34			43.34	0.05%	m ²	17335.26	25.00
3	地下建筑	18145.31	3127.17	0.00	0.00	21272.48	23.20%	m²	77214.10	2755.00
3.1	土建工程	18145.31				18145.31	19.79%	m ²	77214.10	2350.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
3.2	给排水工程		386.07			386.07	0.42%	m ²	77214.10	50.00
3.3	强电工程		772.14			772.14	0.84%	m ²	77214.10	100.00
3.4	弱电工程		270.25			270.25	0.29%	m ²	77214.10	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		926.57			926.57	1.01%	m ²	77214.10	120.00
3.6	通风及防排烟工程		772.14			772.14	0.84%	m ²	77214.10	100.00
4	设施设备	0.00	0.00	2160.00	0.00	2160.00	2.36%			
4.1	普通电梯			900.00		900.00	0.98%	台	36.00	250000.00
4.2	担架电梯			1260.00		1260.00	1.37%	台	36.00	350000.00
5	基坑开挖支护及降排水	3058.62	0.00	0.00	0.00	3058.62	3.34%	m ³	509770.26	60.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	6505.44	6505.44	7.10%			
1	土地费用				2548.85	2548.85	2.78%	万元/亩	127.44	200000.00
2	建设单位管理费				767.04	767.04	0.84%	工程费用	78380.52	0.98%
3	工程监理费				1001.33	1001.33	1.09%	工程费用	78380.52	1.28%
4	前期工作咨询费				10.00	10.00	0.01%	项	1.00	100000.00
5	工程造价咨询服务费				329.20	329.20	0.36%	工程费用	78380.52	0.70%
6	工程勘察费				313.52	313.52	0.34%	工程费用	78380.52	0.80%

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
7	工程设计费				718.49	718.49	0.78%	元/m²	287396.79	25.00
8	文物勘探费				21.24	21.24	0.02%	元/m²	84961.71	2.50
9	环境影响咨询服务费				6.00	6.00	0.01%	项	1.00	60000.00
10	节能评估咨询服务费				6.00	6.00	0.01%	项	1.00	60000.00
11	招标代理服务费				63.27	63.27	0.07%	工程费用	78380.52	0.08%
12	施工图审查费				35.92	35.92	0.04%	工程设计费	718.49	5.00%
13	竣工图编制费				57.48	57.48	0.06%	工程设计费	718.49	8.00%
14	场地准备及临时设施费				627.08	627.08	0.68%	工程费用	78380.52	0.80%
三	预备费	0.00	0.00	0.00	6790.88	6790.88	7.41%	一+二	84885.96	8%
四	总投资	66707.15	9513.38	2160.00	13296.32	91676.84	100.00%			

附表 3 E 地块投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	45414.52	6475.63	1440.00	0.00	53330.15	85.34%			
1	住宅	27409.19	3862.20	0.00	0.00	31271.40	50.04%	m²	124587.24	2510.00
1.1	土建工程	27409.19				27409.19	43.86%	m²	124587.24	2200.00
1.2	给排水工程		996.70			996.70	1.59%	m²	124587.24	80.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		1370.46			1370.46	2.19%	m ²	124587.24	110.00
1.4	弱电工程		498.35			498.35	0.80%	m ²	124587.24	40.00
1.5	室内消火栓		311.47			311.47	0.50%	m ²	124587.24	25.00
1.6	采暖工程		436.06			436.06	0.70%	m ²	124587.24	35.00
1.7	燃气工程		249.17			249.17	0.40%	m ²	124587.24	20.00
2	商业	3302.91	440.39	0.00	0.00	3743.30	5.99%	m²	16938.00	2210.00
2.1	土建工程	3302.91				3302.91	5.29%	m ²	16938.00	1950.00
2.2	给排水工程		127.04			127.04	0.20%	m ²	16938.00	75.00
2.3	强电工程		203.26			203.26	0.33%	m ²	16938.00	120.00
2.4	弱电工程		67.75			67.75	0.11%	m ²	16938.00	40.00
2.5	室内消火栓		42.35			42.35	0.07%	m ²	16938.00	25.00
3	地下建筑	12608.97	2173.04	0.00	0.00	14782.01	23.65%	m²	53655.20	2755.00
3.1	土建工程	12608.97				12608.97	20.18%	m ²	53655.20	2350.00
3.2	给排水工程		268.28			268.28	0.43%	m ²	53655.20	50.00
3.3	强电工程		536.55			536.55	0.86%	m ²	53655.20	100.00
3.4	弱电工程		187.79			187.79	0.30%	m ²	53655.20	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		643.86			643.86	1.03%	m ²	53655.20	120.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
3.6	通风及防排烟工程		536.55			536.55	0.86%	m²	53655.20	100.00
4	设施设备	0.00	0.00	1440.00	0.00	1440.00	2.30%			
4.1	普通电梯			600.00		600.00	0.96%	台	24.00	250000.00
4.2	担架电梯			840.00		840.00	1.34%	台	24.00	350000.00
5	基坑开挖支护及降排水	2093.44	0.00	0.00	0.00	2093.44	3.35%	m³	348907.14	60.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	4534.51	4534.51	7.26%			
1	土地费用				1744.53	1744.53	2.79%	万元/亩	87.23	200000.00
2	建设单位管理费				566.64	566.64	0.91%	工程费用	53330.15	1.06%
3	工程监理费				717.56	717.56	1.15%	工程费用	53330.15	1.35%
4	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.01%	项	1.00	80000.00
5	工程造价咨询服务费				223.99	223.99	0.36%	工程费用	53330.15	0.70%
6	工程勘察费				213.32	213.32	0.34%	工程费用	53330.15	0.80%
7	工程设计费				491.97	491.97	0.79%	元/m²	196787.44	25.00
8	文物勘探费				14.54	14.54	0.02%	元/m²	58151.19	2.50
9	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
10	节能评估咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
11	招标代理服务费				53.33	53.33	0.09%	工程费用	53330.15	0.10%

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
12	施工图审查费				24.60	24.60	0.04%	工程设计费	491.97	5.00%
13	竣工图编制费				39.36	39.36	0.06%	工程设计费	491.97	8.00%
14	场地准备及临时设施费				426.67	426.67	0.68%	工程费用	53330.15	0.80%
三	预备费	0.00	0.00	0.00	4629.17	4629.17	7.41%	一+二	57864.65	8%
四	总投资	45414.52	6475.63	1440.00	9163.68	62493.83	100.00%			

附表 4 F 地块工程费用估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	63399.80	9052.27	2040.00	0.00	74492.07	85.32%			
1	住宅	39567.37	5575.40	0.00	0.00	45142.78	51.70%	m ²	179851.70	2510.00
1.1	土建工程	39567.37				39567.37	45.32%	m ²	179851.70	2200.00
1.2	给排水工程		1438.81			1438.81	1.65%	m ²	179851.70	80.00
1.3	强电工程		1978.37			1978.37	2.27%	m ²	179851.70	110.00
1.4	弱电工程		719.41			719.41	0.82%	m ²	179851.70	40.00
1.5	室内消火栓		449.63			449.63	0.51%	m ²	179851.70	25.00
1.6	采暖工程		629.48			629.48	0.72%	m ²	179851.70	35.00
1.7	燃气工程		359.70			359.70	0.41%	m ²	179851.70	20.00
2	商业	2965.97	395.46	0.00	0.00	3361.44	3.85%	m ²	15210.12	2210.00
2.1	土建工程	2965.97				2965.97	3.40%	m ²	15210.12	1950.00
2.2	给排水工程		114.08			114.08	0.13%	m ²	15210.12	75.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		182.52			182.52	0.21%	m ²	15210.12	120.00
2.4	弱电工程		60.84			60.84	0.07%	m ²	15210.12	40.00
2.5	室内消火栓		38.03			38.03	0.04%	m ²	15210.12	25.00
3	地下建筑	17879.75	3081.40	0.00	0.00	20961.16	24.01%	m²	76084.05	2755.00
3.1	土建工程	17879.75				17879.75	20.48%	m ²	76084.05	2350.00
3.2	给排水工程		380.42			380.42	0.44%	m ²	76084.05	50.00
3.3	强电工程		760.84			760.84	0.87%	m ²	76084.05	100.00
3.4	弱电工程		266.29			266.29	0.30%	m ²	76084.05	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		913.01			913.01	1.05%	m ²	76084.05	120.00
3.6	通风及防排烟工程		760.84			760.84	0.87%	m ²	76084.05	100.00
4	设施设备	0.00	0.00	2040.00	0.00	2040.00	2.34%			
4.1	普通电梯			850.00		850.00	0.97%	台	34.00	250000.00
4.2	担架电梯			1190.00		1190.00	1.36%	台	34.00	350000.00
5	基坑开挖支护及降排水	2986.71	0.00	0.00	0.00	2986.71	3.42%	m³	497784.18	60.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	6350.52	6350.52	7.27%			
1	土地费用				2488.92	2488.92	2.85%	万元/亩	124.45	200000.00
2	建设单位管理费				735.94	735.94	0.84%	工程费用	74492.07	0.99%
3	工程监理费				944.65	944.65	1.08%	工程费用	74492.07	1.27%
4	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.01%	项	1.00	80000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
5	工程造价咨询服务费				417.16	417.16	0.48%	工程费用	74492.07	0.70%
6	工程勘察费				297.97	297.97	0.34%	工程费用	74492.07	0.80%
7	工程设计费				680.86	680.86	0.78%	元/m²	272345.87	25.00
8	文物勘探费				20.74	20.74	0.02%	元/m²	82964.03	2.50
9	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
10	节能评估咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1.00	50000.00
11	招标代理服务费				61.80	61.80	0.07%	工程费用	74492.07	0.08%
12	施工图审查费				34.04	34.04	0.04%	工程设计费	680.86	5.00%
13	竣工图编制费				54.47	54.47	0.06%	工程设计费	680.86	8.00%
14	场地准备及临时设施费				595.97	595.97	0.68%	工程费用	74492.07	0.80%
三	预备费	0.00	0.00	0.00	6467.41	6467.41	7.41%	一+二	80842.59	8%
四	总投资	63399.80	9052.27	2040.00	12817.93	87310.00	100.00%			

附表 5 D-1 地块工程费用估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	11398.90	2442.35	80.00	0.00	13921.26	81.20%			
1	商业	3510.00	648.00	0.00	0.00	4158.00	24.25%	m²	18000.00	2310.00
1.1	土建工程	3510.00				3510.00	20.47%	m²	18000.00	1950.00
1.2	给排水工程		162.00			162.00	0.94%	m²	18000.00	90.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		270.00			270.00	1.57%	m²	18000.00	150.00
1.4	弱电工程		72.00			72.00	0.42%	m²	18000.00	40.00
1.5	室内消火栓及喷淋		144.00			144.00	0.84%	m²	18000.00	80.00
2	公共配套用房	3981.60	575.12	0.00	0.00	4556.72	26.58%	m²	22120.00	2060.00
2.1	土建工程	3981.60				3981.60	23.22%	m²	22120.00	1800.00
2.2	给排水工程		165.90			165.90	0.97%	m²	22120.00	75.00
2.3	强电工程		265.44			265.44	1.55%	m²	22120.00	120.00
2.4	弱电工程		88.48			88.48	0.52%	m²	22120.00	40.00
2.5	室内消火栓及喷淋		55.30			55.30	0.32%	m²	22120.00	25.00
3	地下建筑	2970.87	512.00	0.00	0.00	3482.87	20.31%	m²	12642.00	2755.00
3.1	土建工程	2970.87				2970.87	17.33%	m²	12642.00	2350.00
3.2	给排水工程		63.21			63.21	0.37%	m²	12642.00	50.00
3.3	强电工程		126.42			126.42	0.74%	m²	12642.00	100.00
3.4	弱电工程		44.25			44.25	0.26%	m²	12642.00	35.00
3.5	室内消火栓及喷淋		151.70			151.70	0.88%	m²	12642.00	120.00
3.6	通风及防排烟工程		126.42			126.42	0.74%	m²	12642.00	100.00
4	设施设备	0.00	0.00	80.00	0.00	80.00	0.47%			
4.1	变配电设备			80.00		80.00	0.47%	台	4.00	200000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
5	室外公用工程	481.32	707.23	0.00	0.00	1188.55	6.93%			
5.1	道路及硬化	281.03				281.03	1.64%	m ²	14051.32	200.00
5.2	绿化景观	200.29				200.29	1.17%	m ²	13352.92	150.00
5.3	室外管网（含附属物及设施设备）		707.23			707.23	4.12%			
其中	给水及消防工程		138.90			138.90	0.81%	m ²	2315.00	600.00
	雨水工程		125.94			125.94	0.73%	m ²	1481.60	850.00
	污水工程		150.71			150.71	0.88%	m ²	1435.30	1050.00
	电力工程		291.69			291.69	1.70%	m ²	3889.20	750.00
6	基坑开挖支护及降排水	455.11	0.00	0.00	0.00	455.11	2.65%	m ³	75852.00	60.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	1954.10	1954.10	11.40%			
1	土地费用				1112.74	1112.74	6.49%	万元/亩	55.64	200000.00
2	建设单位管理费				179.21	179.21	1.05%	工程费用	13921.26	1.29%
3	工程监理费				229.71	229.71	1.34%	工程费用	13921.26	1.65%
4	前期工作咨询费				5.00	5.00	0.03%	项	1.00	50000.00
5	工程造价咨询服务费				58.47	58.47	0.34%	工程费用	13921.26	0.70%
6	工程勘察费				55.69	55.69	0.32%	工程费用	13921.26	0.80%
7	工程设计费				131.91	131.91	0.77%	元/m ²	52762.00	25.00

序号	项目名称	估算金额（万元）						主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	占比	单位	数量	单价（元）
8	文物勘探费				9.27	9.27	0.05%	元/m²	37091.45	2.50
9	环境影响咨询服务费				3.00	3.00	0.02%	项	1.00	30000.00
10	节能评估咨询服务费				3.00	3.00	0.02%	项	1.00	30000.00
11	招标代理服务费				37.57	37.57	0.22%	工程费用	13921.26	0.27%
12	施工图审查费				6.60	6.60	0.04%	工程设计费	131.91	5.00%
13	竣工图编制费				10.55	10.55	0.06%	工程设计费	131.91	8.00%
14	场地准备及临时设施费				111.38	111.38	0.65%	工程费用	13921.26	0.80%
三	预备费	0.00	0.00	0.00	1270.03	1270.03	7.41%	一+二	15875.35	8%
四	总投资	11398.90	2442.35	80.00	3224.12	17145.38	100.00%			

附表 6 货币化补偿费用估算表

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
1、团结社区孙庄、黄庄组							
二	其他补偿					621.40	
1	临时安置费	478	户	9000.00	元/户·月	430.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	478	户	1000.00	元/户·次	47.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	478	户	3000.00	元/户	143.40	
2、胡楼村程楼租、贾庄组							
一	房屋货币补偿	12906.00	m²	700.00	元/m²	903.42	
二	其他补偿					621.40	
1	临时安置费	478	户	9000.00	元/户·月	430.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	478	户	1000.00	元/户·次	47.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	478	户	3000.00	元/户	143.40	
三	总计					1524.82	
3、民生社区藤庙组、徐李庄组							
一	房屋货币补偿	12528.00	m²	700.00	元/m²	876.96	
二	其他补偿					603.20	
1	临时安置费	464	户	9000.00	元/户·月	417.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	464	户	1000.00	元/户·次	46.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	464	户	3000.00	元/户	139.20	
三	总计					1480.16	
4、铁东社区郭寺组							

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
一	房屋货币补偿	13388.00	m²	700.00	元/m²	937.16	
二	其他补偿					335.40	
1	临时安置费	258	户	9000.00	元/户·月	232.20	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	258	户	1000.00	元/户·次	25.80	一次性补助
3	地上附属物补偿费	258	户	3000.00	元/户	77.40	
三	总计					1272.56	
5、胡阁村汤庄组							
一	房屋货币补偿	3672.00	m²	700.00	元/m²	257.04	
二	其他补偿					176.80	
1	临时安置费	136	户	9000.00	元/户·月	122.40	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	136	户	1000.00	元/户·次	13.60	一次性补助
3	地上附属物补偿费	136	户	3000.00	元/户	40.80	
三	总计					433.84	
6、雪枫居委会屈楼组							
一	房屋货币补偿	11726.00	m²	700.00	元/m²	820.82	
二	其他补偿					291.20	
1	临时安置费	224	户	9000.00	元/ 户·月	201.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	224	户	1000.00	元/ 户·次	22.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	224	户	3000.00	元/户	67.20	
三	总计					1112.02	

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
7、谢楼村一、二、三、中、北组							
一	房屋货币补偿	16578.00	m²	700.00	元/m²	1160.46	
二	其他补偿					798.20	
1	临时安置费	614	户	9000.00	元/户·月	552.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	614	户	1000.00	元/户·次	61.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	614	户	3000.00	元/户	184.20	
三	总计					1958.66	
8、阳光社区李窑组							
一	房屋货币补偿	6109.00	m²	700.00	元/m²	427.63	
二	其他补偿					295.10	
1	临时安置费	227	户	9000.00	元/户·月	204.30	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	227	户	1000.00	元/户·次	22.70	一次性补助
3	地上附属物补偿费	227	户	3000.00	元/户	68.10	
三	总计					722.73	
9、菊花社区曹东组							
一	房屋货币补偿	5508.00	m²	700.00	元/m²	385.56	
二	其他补偿					265.20	
1	临时安置费	204	户	9000.00	元/户·月	183.60	3 年一次性包赔到位
2	搬家费	204	户	1000.00	元/户·次	20.40	一次性补助
3	地上附属物补偿费	204	户	3000.00	元/户	61.20	

序号	名称	数量		标准		金额（万元）	备注
		数值	单位	数值	单位		
三	总计					650.76	
合计						9776.95	

附表 7 河南省棚户区改造计划单列项目投资表

序号	年度计划	项目名称	安置房套数	货币化补偿费用（万元）	新建安置房投资（万元）	合计（万元）
1	2017	演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	586	621.40	33221.15	33842.55
2	2019	演集镇胡楼村程楼租、贾庄组棚户区改造项目	558	1524.82	31633.79	33158.61
3		演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目	542	1480.16	30726.72	32206.88
4		演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	301	1272.56	17064.10	18336.66
5		演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	159	433.84	9013.93	9447.77
6		演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	262	1112.02	14853.14	15965.16
7		演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	717	1958.66	40647.72	42606.38
8		演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目	265	722.73	15023.21	15745.94
9		演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	238	650.76	13492.55	14143.31
10	其他安置用房		934	0.00	52949.74	52949.74
11	总计		4562	9776.95	258626.05	268403.00

（2）项目投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	合计
1	财政投入	20,500.00	30,000.00	30,000.00	5,603.00	10,000.00	96,103.00
2	专项债券资金	15,000.00	34,500.00	10,000.00	8,900.00	103,900.00	172,300.00
合计		35,500.00	64,500.00	40,000.00	14,503.00	113,900.00	268,403.00

3.4 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 172,300.00 万元，2021 年已发行 15,000.00 万元，2022 年已发行 34,500.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 8,900.00 万元，2025 年计划使用 103,900.00 万元，已发行 3,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。应付债券本息情况如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	34,500.00		49,500.00	4.00%	1,980.00	1,980.00
第 3 年	49,500.00	10,000.00		59,500.00	4.00%	2,380.00	2,380.00
第 4 年	59,500.00	8,900.00	-	68,400.00	4.00%	2,736.00	2,736.00
第 5 年	68,400.00	103,900.00	-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 6 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 7 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 8 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 9 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 10 年	172,300.00		15,000.00	157,300.00	4.00%	6,892.00	21,892.00
第 11 年	157,300.00		34,500.00	122,800.00	4.00%	6,292.00	40,792.00
第 12 年	122,800.00		10,000.00	112,800.00	4.00%	4,912.00	14,912.00
第 13 年	112,800.00		8,900.00	103,900.00	4.00%	4,512.00	13,412.00
第 14 年	103,900.00		103,900.00	0.00	4.00%	4,156.00	108,056.00
合计		172,300.00	172,300.00			68,920.00	241,220.00

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

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

5.1.1 基本假设条件及依据

- ①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- ②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- ④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- ⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- ⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- ⑦建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，预计
 - A、永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 232.00 亩，假设项目在债券存续期的第 4 年土地出让面积均为 60.00 亩，在债券存续期的第 5 年和第 5 年土地出让面积均为 86.00 亩。
 - B、演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 342.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 120.00 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 111.00 亩。
 - C、演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 502.00 亩，假设项目在债券存

续期的第 6 年土地出让面积为 160.00 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 171.00 亩。

D、演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 137.00 亩，假设项目在债券存续期的第 7 年土地出让面积为 54.80 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 41.10 亩。

E、演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 295.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积均为 118.00 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 88.50 亩。

F、演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 71.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 28.40 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 21.30 亩。

G、演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 259.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 103.60 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 77.70 亩。

H、演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 248.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 99.20 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 74.40 亩。

I、演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 49.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积均 19.60 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 14.70 亩。

5.1.2 土地出让收益预测

5.1.2.1 土地出让价格及增速

1、土地出让价格及增速

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照《永城市城乡总体规划（2015-2030）》，项目拆迁完成后将为住宅用地，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积 (亩)	成交价(万元)	单价 (万元/亩)	距棚改距离 (公里)	是否具有 参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价 167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00%即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2017 年-2019 年，永城市 GDP 增速分别为 9.3%、9.6%、8.4%，平均增速为 9.10%；根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019

年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%；基于谨慎性考虑，本次土地价格增速按照上述中间值 5%进行预测。

考虑以上信息，本项目现金流入情况如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
土地出让收入（万元）	9,973.80	15,010.44	15,761.22	40,745.46
其中：土地出让面积（亩）	60.00	86.00	86.00	232.00
土地出让价格（万元/亩）	166.23	174.54	183.27	

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	21,992.40	21,359.73	22,427.55	65,779.68
其中：土地出让面积（亩）	120.00	111.00	111.00	342.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	29,323.20	32,905.53	34,550.55	96,779.28
其中：土地出让面积（亩）	160.00	171.00	171.00	502.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	10,043.20	7,908.87	8,304.26	26,256.33
其中：土地出让面积（亩）	54.80	41.10	41.10	137.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	21,625.86	17,030.06	17,881.43	56,537.35

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
其中：土地出让面积（亩）	118.00	88.50	88.50	295.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（6）演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	5,204.87	4,098.76	4,303.67	13,607.30
其中：土地出让面积（亩）	28.40	21.30	21.30	71.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（7）演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	18,986.77	14,951.81	15,699.29	49,637.87
其中：土地出让面积（亩）	103.60	77.70	77.70	259.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	18,180.38	14,316.79	15,032.52	47,529.69
其中：土地出让面积（亩）	99.20	74.40	74.40	248.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	3,592.09	2,828.72	2,970.14	9,390.95
其中：土地出让面积（亩）	19.60	14.70	14.70	49.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

75.1.2.2 政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办

综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土

地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），永城市土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20元/平方米。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%。

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

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

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

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

根据以上标准，永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组，演集镇民生社区藤庙组、徐李庄组，永城市演集镇铁东社区郭寺组，演集镇胡阁村汤庄组，演集镇雪枫居委会屈楼组，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组，演集镇阳光社区李窑组，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目运营成本如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
土地出让基金及费用	1,113.38	1,667.31	1,742.39	4,523.08
其中：上解省财政费用	299.21	450.31	472.84	1,222.36
国有土地收益基金	199.48	300.21	315.22	814.91
农业土地开发资金	36.00	51.60	51.60	139.20
保障性安居工程资金	299.21	450.31	472.84	1,222.36
新增建设用地有偿使用费	80.00	114.67	114.67	309.34
土地出让业务费	199.48	300.21	315.22	814.91
土地征收补偿费用	207.13	207.13	207.13	621.40
土地提取的各类资金	1,730.66	2,627.20	2,762.34	7,120.20
其中：教育资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10
农田水利建设资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	2,431.24	2,350.56	2,457.36	7,239.16
其中：上解省财政费用	659.77	640.79	672.83	1,973.39
国有土地收益基金	439.85	427.19	448.55	1,315.59
农业土地开发资金	72.00	66.60	66.60	205.20
保障性安居工程资金	659.77	640.79	672.83	1,973.39
新增建设用地有偿使用费	160.00	148.00	148.00	456.00
土地出让业务费	439.85	427.19	448.55	1,315.59
土地征收补偿费用	508.27	508.27	508.27	1,524.82
土地提取的各类资金	3,810.58	3,700.18	3,892.38	11,403.14
其中：教育资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57
农田水利建设资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57

(3) 演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	3,241.65	3,621.16	3,785.66	10,648.47
其中：上解省财政费用	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
国有土地收益基金	586.46	658.11	691.01	1,935.58
农业土地开发资金	96.00	102.60	102.60	301.20
保障性安居工程资金	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
新增建设用地有偿使用费	213.33	228.00	228.00	669.33
土地出让业务费	586.46	658.11	691.01	1,935.58
土地征收补偿费用	493.39	493.39	493.39	1,480.16
土地提取的各类资金	5,117.64	5,758.20	6,054.30	16,930.14
其中：教育资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07
农田水利建设资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07

(4) 演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	1,110.27	870.36	909.90	2,890.53
其中：上解省财政费用	301.30	237.27	249.13	787.70

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
国有土地收益基金	200.86	158.18	166.09	525.13
农业土地开发资金	32.88	24.66	24.66	82.20
保障性安居工程资金	301.30	237.27	249.13	787.70
新增建设用地有偿使用费	73.07	54.80	54.80	182.67
土地出让业务费	200.86	158.18	166.09	525.13
土地征收补偿费用	424.19	424.19	424.19	1,272.56
土地提取的各类资金	1,701.74	1,322.86	1,394.04	4,418.64
其中：教育资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32
农田水利建设资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32

(5) 演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	2,390.73	1,874.10	1,959.24	6,224.07
其中：上解省财政费用	648.78	510.90	536.44	1,696.12
国有土地收益基金	432.52	340.60	357.63	1,130.75
农业土地开发资金	70.80	53.10	53.10	177.00
保障性安居工程资金	648.78	510.90	536.44	1,696.12
新增建设用地有偿使用费	157.33	118.00	118.00	393.33
土地出让业务费	432.52	340.60	357.63	1,130.75
土地征收补偿费用	144.61	144.61	144.61	433.84
土地提取的各类资金	3,818.10	3,002.26	3,155.52	9,975.88
其中：教育资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94
农田水利建设资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94

(6) 演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	575.41	451.06	471.54	1,498.01
其中：上解省财政费用	156.15	122.96	129.11	408.22
国有土地收益基金	104.10	81.98	86.07	272.15
农业土地开发资金	17.04	12.78	12.78	42.60

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
保障性安居工程资金	156.15	122.96	129.11	408.22
新增建设用地有偿使用费	37.87	28.40	28.40	94.67
土地出让业务费	104.10	81.98	86.07	272.15
土地征收补偿费用	370.67	370.67	370.67	1,112.02
土地提取的各类资金	851.76	655.40	692.30	2,199.46
其中：教育资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73
农田水利建设资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73

(7) 演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	2,098.97	1,645.40	1,720.16	5,464.53
其中：上解省财政费用	569.60	448.55	470.98	1,489.13
国有土地收益基金	379.74	299.04	313.99	992.77
农业土地开发资金	62.16	46.62	46.62	155.40
保障性安居工程资金	569.60	448.55	470.98	1,489.13
新增建设用地有偿使用费	138.13	103.60	103.60	345.33
土地出让业务费	379.74	299.04	313.99	992.77
土地征收补偿费用	652.89	652.89	652.89	1,958.66
土地提取的各类资金	3,246.98	2,530.70	2,665.24	8,442.92
其中：教育资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46
农田水利建设资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46

(8) 演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	2,009.83	1,575.52	1,647.10	5,232.45
其中：上解省财政费用	545.41	429.50	450.98	1,425.89
国有土地收益基金	363.61	286.34	300.65	950.60
农业土地开发资金	59.52	44.64	44.64	148.80
保障性安居工程资金	545.41	429.50	450.98	1,425.89
新增建设用地有偿使用费	132.27	99.20	99.20	330.67

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让业务费	363.61	286.34	300.65	950.60
土地征收补偿费用	240.91	240.91	240.91	722.73
土地提取的各类资金	3,185.92	2,500.08	2,628.90	8,314.90
其中：教育资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45
农田水利建设资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45

(9) 演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	397.09	311.28	325.42	1,033.79
其中：上解省财政费用	107.76	84.86	89.10	281.72
国有土地收益基金	71.84	56.57	59.40	187.81
农业土地开发资金	11.76	8.82	8.82	29.40
保障性安居工程资金	107.76	84.86	89.10	281.72
新增建设用地有偿使用费	26.13	19.60	19.60	65.33
土地出让业务费	71.84	56.57	59.40	187.81
土地征收补偿费用	216.92	216.92	216.92	650.76
土地提取的各类资金	595.62	460.10	485.56	1,541.28
其中：教育资金	297.81	230.05	242.78	770.64
农田水利建设资金	297.81	230.05	242.78	770.64

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、征地和拆迁补偿支出、被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 291,163.26 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	40,745.46	11,643.28	29,102.18

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目	65,779.68	18,642.30	47,137.38
演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目	96,779.28	27,578.61	69,200.67
演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	26,256.33	7,309.17	18,947.16
演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	56,537.35	16,199.95	40,337.40
演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	13,607.30	3,697.47	9,909.83
演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	49,637.87	13,907.45	35,730.42
演集镇阳光社区李密组棚户区改造项目	47,529.69	13,547.35	33,982.34
演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	9,390.95	2,575.07	6,815.88
合计	406,263.91	115,100.65	291,163.26

5.2 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 291,163.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		600.00	600.00	
第 2 年		1,980.00	1,980.00	
第 3 年		2,380.00	2,380.00	
第 4 年		2,736.00	2,736.00	7,129.76
第 5 年		6,892.00	6,892.00	10,715.93
第 6 年		6,892.00	6,892.00	103,621.73
第 7 年		6,892.00	6,892.00	82,771.05
第 8 年		6,892.00	6,892.00	86,924.79
第 9 年		6,892.00	6,892.00	
第 10 年	15,000.00	6,892.00	21,892.00	
第 11 年	34,500.00	6,292.00	40,792.00	

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 12 年	10,000.00	4,912.00	14,912.00	
第 13 年	8,900.00	4,512.00	13,412.00	
第 14 年	103,900.00	4,156.00	108,056.00	
合计	172,300.00	68,920.00	241,220.00	291,163.26
本息覆盖倍数	1.21			

5.3 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益291,163.26万元，应付债券本金及利息合计241,220.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.21倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目

主管部门：永城市住房保障局

实施单位：永城市房投保障房开发建设管理有限公司

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 172,300.00 万元用于永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目建设，期限 10 年。

项目总体绩效目标如下：

项目名称		永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目			
主管部门		永城市住房保障局	项目单位	永城市住房保障局	
项目资金 （万元）		建设期投入资金总额：	215,453.26		
		其中：财政拨款	43,153.26		
		债券资金	172,300.00		
		自筹资金			
绩效目标	实施目标				
	目标 1：按照可行性研究报告及批复完成项目建设计划				
	目标 2：2022 年 12 月竣工,2023 年 1 月投入使用				
	目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡.				
	目标 4：改善城市环境、提高城市形象，扩大招商引资,促进经济发展和构建社会和谐,节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：总建筑面积		809,292.10 平方米
			指标 2：地上建筑面积		589,696.75 平方米
			指标 3：地下建筑面积		219,595.35 平方米
			指标 4：安置居民		14,598.00 人
			指标 5：安置房套数		3,628.00 套
			指标 6：可出让土地面积		2,135 亩
			指标 7：住宅楼		495,906.37 平方米

项目名称			永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目	
			指标 8：商业用房	67,483.38 平方米
			指标 9：物业及其他用房	26,307.00 平方米
			指标 10：地上机动车停车位	580.00 个
			指标 11：地下机动车停车位	4,877.00 个
			指标 12：非机动车停车位	10,327.00 个
		质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率	100%
			指标 2：工程竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指标	指标 1：项目按时开工建设	按计划完成
			指标 2：项目建设按期完工	按计划完成
			指标 3：项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	指标 1：总投资	≤215,453.26 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1：收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			指标 2：土地出让收益	≥320,326.92 万元
			指标 3：设施配置实际使用率	≥90%
		社会效益指标	指标 1：优化人居环境	优化
			指标 2：改善生活条件	改善
			指标 3：促进土地集约高效利用率	促进
			指标 4：分配入住率	≥80%
		生态效益指标	指标 1：扬尘	有效处理
			指标 2：运输车辆排放的尾气	有效处理
			指标 3：施工噪音	有效处理
			指标 4：固体废弃物	有效处理
			指标 5：污水	有效处理
		可持续影响指标	指标 1：运营年限	≥10 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：被拆迁居民满意度	≥90%

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

城中村“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视。2018 年中共中央、国务院发布了《关于实施乡村振兴战略的意见》，作为中央 2018 年一号文件，将农村问题再次上升到新的高度。文件指出：

“农村基础设施和民生领域欠账较多，农村环境和生态问题比较突出，乡村发展整体水平亟待提升。”着眼现实，虽然城中村中村民人均住房面积较大，但是不管村居住舒适度、居住环境，还是外部配套条件都与城市有较大差距。通过城中村改造，可以使农村居民住上环境优美、配套齐全的住宅，不仅改善了居民居住环境，还使城中村范围内及周边地区的配套公共设施得以完善，也是落实 2018 年一号文中要求的“农村基础设施建设深入推进，农村人居环境明显改善，美丽宜居乡村建设扎实推进”的需要。

(2) 项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解当地土地趋紧现状，提高土地利

用效益，推动永城土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进永城经济社会又快又好发展。

因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

(3) 项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。

(4) 项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要

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

市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

2.项目实施的公益性

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

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：1、项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。2、改善城市环境、提高城市形象。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升永城市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。3、本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供

水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进永城市建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为拆迁土地的出让收入。各项收入来源符合项目实际情况。项目收入来源明确，符合项目收益性的要求，项目收益具有可实现性。

4.项目建设投资合规性

（1）立项审批

2019 年 5 月 28 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目可行性研究报告的批复》（永发改投资〔2019〕26 号），对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设周期等进行了批复。

（2）用地审批

2019 年 6 月 19 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市国土资源局核发的《不动产权证书》（豫 2019 永城市不动产权第 0015620），载明，坐落为河南省商丘市永城市演集镇安置社区（和润家园）中原路东维三路北，权利类型为国有建设用地使用权，

权利性质为出让，面积 263,168.38 平方米。

（3）规划审批

2019 年 6 月 10 日，永城市房投保障开发建设管理有限公司取得永城市城乡规划服务中心核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411481201900050 号），载明，用地项目名称为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目，用地性质为居住用地，用地面积 263,168.38 平方米，建设规模共 80,929.10 平方米，地上 589,696.75 平方米。

（4）环评备案

2020 年 3 月 5 日，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号为：202041148100000035 号。

因此，本项目已取得取得可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环评备案相关审批手续，且上述项目手续真实有效，符合相关审批规定。

5.项目成熟度

本项目属于在建项目，本项目已取得可研批复、用地审批，环评审批手续真实有效，项目手续完备。

因此，本项目手续完备，确保债券资金到位后项目能迅速开工和资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金 96,103.00 万元，占总投资的 37.16%，申请地方政府专项债券 172,300.00 万元，占总投资的 62.84%。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目运营期内，项目收益来源主要为拆迁土地出让收入，其定价依据为项目地区近几年同类型土地出让平均价格，同时考虑当地GDP增长确定价格增速。

项目运营成本主要为出让土地涉及的各项政策性基金及费用，具体明细及确定标准如下：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标

准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49 号，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48 号），永城市土地等别为十二等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 20 元/平方米。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民

社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费) *10%

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

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

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

本项目各项成本均依据项目实际经营情况进行合理预测,项目收入成本明细合理并全面考虑。

综上,本项目债券存续期内收益来源可靠,收费标准确定符合项目实际情况,且对于项目运行成本构成考虑比较全面,各项成本均参照项目实际运营情况确定,预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

(1) 申请债券资金与实际需求匹配度

本项目总投资额为 268,403.00 万元，其中计划申请政府专项债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。

其中，本项目资本金为 96,103.00 万元，计划使用财政资金安排 96,103.00 万元用作项目资本金。申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。

（2）申请债券资金的覆盖倍数大于 1

本项目计划申请债券资金 172,300.00 万元，申请债券期限为 10 年，债券利率预计 4.00%，债券存续期内的还本付息合计约为 241,220.00 万元。项目预测本息覆盖倍数大于 1，申请债券资金还本付息具有保障。

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

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

①偿债计划的预算管理措施

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

②债券兑付的期限

同时，本项目的设计寿命长达 30 年，专项债券期限与项目期限匹配，不存在期限错配的偿债风险，本项目偿债计划具有可行性。

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

（2）偿债风险点

①利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

②流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

③经济环境风险

项目涉及未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、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而发生变化，从而影响项目带来的效益。

综上所述，项目收益谨慎预测，偿债计划纳入政府性基金预算管理

理，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

10.绩效目标合理性

项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且已经填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及多项细分的三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候
岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡
谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目
实施方案



目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	3
1.7 项目总投资.....	3
1.8 主要技术经济指标.....	3
1.9 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会效益.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	8
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	9
3.1 估算范围.....	9
3.2 估算依据.....	9
3.3 投资估算.....	9
3.4 资金筹措计划.....	9
3.5 项目资金保障措施.....	10
3.6 事前绩效评价.....	10
第四章 项目专项债券融资方案.....	11
4.1 编制依据.....	11
4.2 债券使用计划.....	11
4.3 投资者保护措施.....	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	13
5.1 经营现金流入.....	13
5.2 经营现金流出.....	15
5.3 项目收益预测.....	18
5.4 项目本息覆盖倍数.....	19
5.5 总体评价结论.....	20
第六章 风险分析.....	21
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	21
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	22
第七章 事前绩效评估.....	24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目

1.2 项目单位

永城市住房保障局

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 建设地点

（1）征收情况

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目包括永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目，永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目。征收区域占地共计 1,970.00 亩，涉及征收 905 户，2905 人。征收房屋建筑面积约 163,396.00 m²，均为住宅建筑。

（1）侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄棚户区改造项目

征收四至范围为：东至济祁高速，西至中原路，南至永宿路，北至沱河，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 315.00 亩，涉及征收 420 户，1160 人。征收房屋建筑面积约 70,140.00 m²，均为住宅。

（2）侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目

征收四至范围为东至济祁高速，西至铁山路，南至引河路，北至沱河，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 257.00 亩，涉及征收 208 户，653 人。征收房屋建筑面积约 34,736.00 m²，均为住宅。

（3）侯岭乡谢杨庄村棚户区改造项目

征收四至范围为东至僖山路，西至中豫世纪城，南至永宿路，北至沱滨南路，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 70.00 亩，涉及征收 98 户，392 人。征收房屋建筑面积约 23,520.00 m²，均为住宅。

（4）侯岭乡侯岭村棚户区改造项目

征收四至范围为东至刘庄路，西至僖山路，南至南内环，北至引河路，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收 179 户，700 人。征收房屋建筑面积约 58,520.00 m²，均为住宅。

（2）安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区建设地点位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，文化路以东，东环路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,542.00 亩净地进行出让。其中永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目可出让土地为 572.00 亩，永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目

可出让土地为 1,970.00 亩。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区规划用地面积 64,053.37 m²（合 96.08 亩），总建筑面积 209,278.90 m²，其中地上建筑面积 159,074.90 m²，地下建筑面积 50,204.00 m²。主要建设内容如下所示：

①安置住宅建筑面积 145,240.00 m²，17F9 栋 19 单元，11F5 栋 10 单元；

②配套商业 9,200.00 m²；

③6 班幼儿园 1 座，3F，建筑面积 2,500.00 m²；

④其他公共配套用房 2,134.90 m²，主要使用功能为社区综合服务用房、物业管理用房、居家养老服务设施、社区便利店、社区卫生服务站等；

⑤地下建筑 50,204.00 m²，主要用做地下车库和设备用房；

⑥完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

项目 2018 年 8 月开工，预计 2026 年完工。

1.7 项目总投资

该项目总投资 55,958.09 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	合计	备注
1	规划用地面积	m ²	64,053.37	合 96.08 亩
2	总建筑面积	m ²	209,278.90	

序号	名称	单位	合计	备注
2.1	地上建筑面积	m ²	159,074.90	
2.1.1	住宅	m ²	145,240.00	9 栋 17F, 5 栋 11F
2.1.2	配套商业	m ²	9,200.00	沿街 2F 裙房
2.1.3	公共配套用房	m ²	4,634.90	
其中	幼儿园	m ²	2,500.00	6 班
	社区综合服务用房	m ²	475.60	40 m ² /百户
	物业管理用房	m ²	627.00	4%配置
	居家养老服务设施	m ²	356.70	30 m ² /百户
	社区便民店	m ²	475.60	40 m ² /百户
	社区卫生服务站	m ²	200.00	
2.2	地下建筑	m ²	50,204.00	
3	建筑占地面积	m ²	10,648.00	
4	道路铺装面积	m ²	30,346.15	
5	绿地面积	m ²	23,059.21	
6	容积率		2.48	
7	建筑密度	%	16.62%	
8	绿地率	%	36.00%	
9	机动车停车位	个	1,328.00	住宅：1 车位/套；商业及其他配套：1 车位/百 m ²
9.1	地上机动车停车位	个	132.00	
9.2	地下机动车停车位	个	1,196.00	
10	非机动车停车位	个	2,793.00	住宅：2 车位/套；商业及其他配套：3 车位/百 m ²
10.1	地上非机动车停车位	个	415.00	
10.2	地下非机动车停车位	个	2,378.00	
11	总居住户数	户	1,189.00	
12	总居住人数	人	3805	
13	户均人数	人/户	3.20	

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

2.1.1 本项目的建设有利于建设城市新社区。

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。

本项目的建设进一步改善永城市人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。同时进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。此外还集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。有利于建设城市新社区。

棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容，处理好棚户区改造问题，对于加快城镇化健康发展，全面建成小康社会，具有重要的现实意义。

2.1.2 项目建设是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

通过棚户区的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展，这主要表现在：

一、环境的改变：通过高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均可达到有关要求。

二、住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

三、房产价值的改变：居民住宅转变为证件齐全的商品房。这些房产可以进行租赁、自住或出售，提高经济收入。

四、居民个人收入的改变：改造后的村庄将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供大量的就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民个人收入将大大提高。

综上所述，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，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使居民和谐向上，保障居民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。

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

2.2 经济效益

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

因此，项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：

1、工程费用：建筑工程费、安装工程、设备购置费等工程建设费用。

2、工程建设其他费用：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等。

3、基本预备费。

3.2 估算依据

项目投资估算参考的文件：

- 1、项目征收补偿安置方案；
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
- 6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 55,958.09 万元，其中货币化补偿费用 4,281.42 万元，新建安置房投资 51,676.67 万元，包括工程费用 42,484.89 万元，工程建设其他费用 4,599.07 万元，预备费 4,592.71 万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资 55,958.09 万元，其中财政资金安排 11,258.09 万元，

申请政府专项债券资金 44,700.00 万元。

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

3.6 事前绩效评价

1. 评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

2. 总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请发行专项债券 44,700.00 万元，已于 2020 年发行 10,000.00 万元，2023 年发行 4,000.00 万元，计划 2025 年发行 30,700.00 万元，本次申请发行 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

本次专项债券申请使用后，永城市人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

5.1.1 基本假设条件

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对永城市住房保障局造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，预计永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目完工日期为 2021 年 12 月，该项目可出让土地为 572.00 亩，假设项目可出让土地在债券存续期的 4-5 年两年内平均出让。永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目完工时间为 2023 年 12 月，该项目可出让土地为 1,970.00 亩。假设项目在债券存续期的 6-7 年两年土地出让面积均为 656.67 亩，在债券存续期的第 8 年土地出让面积为 656.66 亩。

5.1.2 现金流入及依据

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目现金流

入通过腾空土地出让方式实现。根据河南省住建厅公布的2017年城市棚户区改造项目计划表以及永城市上报省住建厅的2018年城市棚户区改造计划项目申报表，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价(万 元/亩)	距棚改距 离(公里)	是否具有 参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路 东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文 化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价 167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00% 即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2016 年-2018 年，永城市 GDP 平均增速为 9.23%，本次预测按照永城市近三年 GDP 平均增速的 80.00%比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 7.39%。

考虑以上信息，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目现金流入情况如下：

(1) 永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目

项目	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让收入(万元)	49,729.68	53,404.78	103,134.46
其中：土地出让面积(亩)	286.00	286.00	572.00

项目	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让价格（万元/亩）	173.88	186.73	

(2) 永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	131,682.04	141,413.88	151,859.19	424,955.11
其中：土地出让面积（亩）	656.67	656.67	656.66	1,970.00
土地出让价格（万元/亩）	200.53	215.35	231.26	

5.2 经营现金流出

本项目经营现金流出主要包含以下内容：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 农业开发基金：土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

(5) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），永城市土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20元/平方米。

(6) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

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

的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

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

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

根据以上标准，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目运营成本如下：

①永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让基金及费用	5,525.90	5,893.42	11,419.32
其中：上解省财政费用	1,491.89	1,602.14	3,094.03
国有土地收益基金	994.59	1,068.10	2,062.69
农业土地开发资金	171.60	171.60	343.20
保障性安居工程资金	1,491.89	1,602.14	3,094.03
新增建设用地有偿使用费	381.34	381.34	762.68
土地出让业务费	994.59	1,068.10	2,062.69
土地征收补偿费用	1,441.26	1,441.26	2,882.52

项目	第 4 年	第 5 年	合计
土地提取的各类资金	8,552.50	9,214.02	17,766.52
其中：教育资金	4,276.25	4,607.01	8,883.26
农田水利建设资金	4,276.25	4,607.01	8,883.26

②永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	14,437.76	15,410.96	16,455.47	46,304.19
其中：上解省财政费用	3,950.46	4,242.42	4,555.78	12,748.66
国有土地收益基金	2,633.64	2,828.28	3,037.18	8,499.10
农业土地开发资金	394.00	394.00	394.00	1,182.00
保障性安居工程资金	3,950.46	4,242.42	4,555.78	12,748.66
新增建设用地有偿使用费	875.56	875.56	875.55	2,626.67
土地出让业务费	2,633.64	2,828.28	3,037.18	8,499.10
土地征收补偿费用	466.30	466.30	466.30	1,398.90
土地提取的各类资金	23,355.60	25,107.32	26,987.48	75,450.40
其中：教育资金	11,677.80	12,553.66	13,493.74	37,725.20
农田水利建设资金	11,677.80	12,553.66	13,493.74	37,725.20

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、征地和拆迁补偿支出、被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出。

5.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 377,149.14 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目	永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目	合计
经营总收入	103,134.46	424,955.11	528,089.57
经营总成本	29,185.84	121,754.59	150,940.43

项目	永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里	永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改	合计
经营总收益	73,948.62	303,200.52	377,149.14

5.4 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为377,149.14万元；计算的本息覆盖倍数为6.03倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		400.00	400.00	
第 2 年		400.00	400.00	
第 3 年		400.00	400.00	
第 4 年		560.00	560.00	35,651.28
第 5 年		560.00	560.00	38,297.34
第 6 年		1,788.00	1,788.00	93,888.68
第 7 年		1,788.00	1,788.00	100,895.60
第 8 年		1,788.00	1,788.00	108,416.24
第 9 年		1,788.00	1,788.00	
第 10 年	10,000.00	1,788.00	11,788.00	
第 11 年		1,388.00	1,388.00	
第 12 年		1,388.00	1,388.00	
第 13 年	4,000.00	1,388.00	5,388.00	
第 14 年		1,228.00	1,228.00	
第 15 年	30,700.00	1,228.00	31,928.00	
合计	44,700.00	17,880.00	62,580.00	377,149.14
本息覆盖倍数	6.03			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 377,149.14 万元，应付债券本金及利息合计 62,580.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 6.03 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对该风险，根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

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

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

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 事前绩效评估

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

7.1事前绩效评估方法

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

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

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

7.2事前绩效评估内容

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

7.3事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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