

巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区
改造项目（裕和苑）收益与融资
自求平衡专项债券

实
施
方
案

项目单位：巩义市杜甫路街道办事处

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局



目录

摘要	4
第一章项目概况	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目性质	5
1.4 建设地点	5
1.5 建设规模及内容	5
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	7
1.8 主管部门责任	7
1.9 项目主体及运作模式	7
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	9
2.1 符合国家发展规划和大政方针	9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	14
第三章社会经济效益分析	18
3.1 社会效益分析	18
3.2 经济效益分析	18
3.3 生态效益分析	19
3.4 本项目具有显著的公益性	19
第四章项目投资估算及资金筹措方案	20
4.1 投资估算编制依据及原则	20
4.2 估算范围	20
4.3 投资估算	20
4.4 资金筹措计划	25
4.5 资金使用计划	26
4.6 专项债券资金使用合规性	26
4.7 项目手续办理情况	27
4.8 项目建设方案	27
4.9 项目资金保障措施	35
第五章项目专项债券融资方案	35
5.1 编制依据	35
5.2 债券申请使用计划	37
5.3 发行场所	38
5.4 品种和数量	38
5.5 时间安排	38
5.6 上市安排	38
5.7 兑付安排	38

5.8 发行款缴纳	39
5.9 专项债券投资者保护措施	39
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	39
6.1 预期收入	39
6.2 预期成本	41
(1) 财务费用	41
(2) 土地出让成本	43
(3) 总成本	45
6.3 相关税费	46
6.4 项目损益	46
6.5 项目收益	47
(1) 本息覆盖倍数	47
(2) 偿债计划	48
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）	49
6.6 资金测算平衡分析	50
6.7 其他事项说明	53
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	53
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	53
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	55
8.1 还款责任及保障	55
8.2 项目资产管理	56
8.3 项目收入管理	56
8.4 资金管理方案	56
第九章信息披露计划	58
第十章事前绩效评估情况	58

摘要

巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入2022年河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

本项目建设期30个月，计划于2023年1月开工，项目总投资为33658.62万元，其中资本金7158.62万元，占总投资的21.27%，计划发行专项债券融资26500.00万元，占总投资的78.73%。本项目计划2023年申请使用专项债券5000.00万元，债券期限为7年；计划2024年申请使用专项债券2000.00万元，债券期限为7年；计划2025年申请使用专项债券19500.00万元，债券期限为7年。本项目计划申请使用债券资金总额26500.00万元，已于2023年1月使用债券资金5000.00万元，已于2024年7月使用债券资金2000.00万元。本次申请使用19500.00万元。

本项目收入来源土地出让收入。本项目预计可实现总收入84000.00万元，全部为政府性基金收入。

本项目全部26500.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有26390.40万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为1.76倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

（2）项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目业主。

统一社会信用代码	11410181755170550D
机构名称	巩义市杜甫路街道办事处
机构性质	机关
机构地址	巩义市新华路 23 号
负责人	李超勇
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

项目建设地点位于河南省项目位于巩义市甫新路南、长丰南路东、外沟东路北、甫新南路西。

1.5 建设规模及内容

（1）建设规模

本项目的建设主要为安置杜甫路街道和义里沟村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 503.54 亩，拆迁范围为苏秦路两侧，本项目属于原地安置，安置区占地面积 29025.86 m²（约合 43.54 亩）。项目总建筑面积 77814.04 m²，地上建筑包括新建住宅建筑面积 55333.83 m²、配套服务用房建筑面积 2157.78 m²，地下建筑面积 20322.43 m²。建筑密度 14.91%，容积率 1.98，绿地率 35.01%。机动车停车位 407 个，含地上停车位 21 个，地下停车位 386 个；非机动车停车位 644 个，含地上停车位 300 个，地下停车位 344 个。项目建成后，可提供安置房 386 套，可安置人数 1235 人。

（2）建设内容

1) 建筑工程

本项目建设内容包括 5 栋 18F 剪力墙结构的住宅楼，2 栋 2F、1 栋 1F 框架结构的配套服务用房，地下 1F 框架结构的人防、车库、消防器材室、热交换站、生活水泵房、消防水泵房、污水提升泵房等。

2) 设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3) 公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、社区活动场地、绿化工程、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

1.6 建设期

本项目建设期 30 个月，计划于 2023 年 1 开工，预计 2025 年 6 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 33658.62 万元，其中，工程费用 24245.34 万元，占 73.88%；工程建设其他费用 6553.35 万元，占 19.97%；预备费 1539.93 万元，占 4.58%；建设期债券利息 480.00 万元，占 1.43%，铺底流动资金 840.00 万元，占 2.50%。

1.8 主管部门责任

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。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。

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市杜甫路街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单

位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市杜甫路街道办事处，属于本级国企，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

本项目为棚户区改造项目，项目收入为土地出让收入，土地管理部门应在规定时间将本项目所属的土地出让收益缴入财政局

指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一的事情接着一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的

美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号）指出，棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度：

（1）多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

（2）确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

（3）落实税费减免政策。对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。落实好棚户区改造安置住房税收优惠政策，将优惠范围由城市和国有工矿棚户区扩大到国有林区、垦区棚户区。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

（4）完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系系统筹解决。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展：

（1）赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

（2）建立规范的地方政府举债融资机制。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

（3）加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好相关监管工作。

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

（1）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制2015-2017年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建

设。依法依规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

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

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之

一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发行政程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。

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

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程等重大项目建设。

2020 年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确提出要实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

2015 年 10 月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办【2015】125 号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特

别是在经济新常态下，将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进。

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

2021 年 1 月 12 日河南省召开全省住房城乡建设工作会议，会议指出，要完善住房保障体系。积极推进老城区棚户区改造，严格棚户区改造范围和标准，加快在建项目建设进度。创造条件推进城中村改造，处理好开发强度控制和土地节约集约利用、村民拆迁安置和就业发展等关系。积极争取中央补助资金，配合财政部门做好棚改专项债发行工作，充分发挥国有融资平台作用，鼓励民间资本进入棚改领域，争取更多资金支持。

2021 年 3 月，《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划》（豫保安居办【2021】

1 号)。本次共下达城市棚户区改造计划项目 136 个，计划新开工安置住房 119690 套。

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号）指出要追加棚改计划规模。本次共追加下达城市棚户区改造计划项目 139 个，计划新开工棚改安置住房 31.32 万套（含货币化安置 11.28 万套）。本次下达的城市棚户区改造项目列入全省 2022 年棚改计划，享受棚改各项优惠政策，可按规定申请发行棚改专项债券和金融机构贷款。

《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要以“三项工程、一项管理”为抓手，加快实施城市更新行动。持续推动城市道路综合改造工程，按照“两优先、两分离、两贯通、一增加”城市道路建设理念和“微改造”要求，高标准完成“一环十横十纵”城市道路综合改造，分步推进区级支小路网改造，继续开展城市道路及沿街立面改造。持续推动老旧小区综合改造工程。

《巩义市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要实施老城区更新改造计划，重点开展以城市道路、老旧小区、城乡结合部为主体的综合改造工程，加强公共服务配套、完善“城市家具”。打通光明东路、广陵路等断头路，东西向延伸人民路、中原西路，提升改造杜甫路，加大新老城区联通效率。推动道路、楼院、市域共同提升，建设生活舒适、服务方便、安全绿色的人居环境。实施燃气、热力、供水、路灯等设施建设及老旧管网改造，提升综合承载力。开展城市居

住社区建设补短板行动，完善社区综合服务设施，建设社区活动中心、公益停车场、电动车充电站和电子书屋。科学规划社区空间和公共资源，开展城市社区“小游园、微绿地”建设，实现“300米见绿、500米见园”。

《巩义市人民政府关于印发巩义市城中村改造（合村并城）管理办法（暂行）的通知》（巩政【2017】8号）提出，为进一步完善城市功能，改善人居环境，提升城市品位，加快新型城镇化进程，依法规范城中村改造（合村并城）工作秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等有关规定，结合巩义市实际，制定优惠政策如下：

对城中村改造（合村并城）安置房和社区公共用房、集体经济组织经营用房，减半收取涉及的行政事业性收费、经营服务性收费和城市基础设施配套费。安置开发比以内的配套商品房和非营利性公共事业用房建设时，享受安置房相关优惠政策。

涉及城中村改造（合村并城）的土地按规定出让后，其收支全额列入基金预算。在支出预算安排顺序上，先按照土地出让总价款的25%部分作为土地储备开发资金，专项用于上缴省级收入及提取各项基金等支出；其余75%部分作为城中村改造（合村并城）专项资金，专项用于城中村改造（合村并城）过程中的征地拆迁补偿、过渡安置、搬迁费及安置房建设、社区配套公用设施和基础设施建设等。城中村改造（合村并城）专项资金由各镇（街道）向市政府提出申请，市政府批复同意后，市财政按照工程进度拨付各镇（街道）监管使用，安置房通过竣工验收后必须拨付

完毕。对拆迁补偿等需要在土地出让前安排的支出，可采取预拨清算方式管理，待土地出让后在城中村改造（合村并城）专项资金中予以扣除。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批住房用于拆迁居民回迁。居民回迁后，从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。将大大改善当地拆迁居民的居住环境，提高了他们的生活质量。

本项目的建设有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

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

3.2 经济效益分析

（1）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可

比拟。本项目的建设，可以加快巩义市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

(2)提升城市形象。本项目将遵照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对项目区域的面貌改善效用巨大，为巩义市经济社会持续快速发展奠定了基础。

(3)项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

3.3 生态效益分析

通过项目的实施，项目区将被改造为布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，极大的改善当地居民的生产、生活条件，美化城市环境，也便于污水和固体废弃物的统一处理，有利于生态环境的治理保护。项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围环境相容。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算编制依据及原则

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资【2002】15号）；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经【1998】11号）；
- (3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (5) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- (6) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- (7) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (8) 《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定【2021】23号文）；
- (9) 《郑州市建设工程造价指标》（2022年第一季度）；
- (10) 河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用；安置区土地费用、项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、招标代理服务费等工程费用；工程造价咨询服务费、劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施及电气安全检测服务费等工程建设其他费用；基本预备费及建设期利息等。

4.3 投资估算

- (1) 项目总投资

本项目总投资为 33658.62 万元，其中，工程费用 24245.34 万元，占 73.88%；工程建设其他费用 6553.35 万元，占 19.97%；预备费 1539.93 万元，占 4.58%；建设期债券利息 480.00 万元，占 1.43%，铺底流动资金 840.00 万元，占 2.50%。

总投资构成表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	32338.62	96.08%
1	工程费用	24245.34	72.03%
2	工程建设其他费用	6553.35	19.47%
3	预备费	1539.93	4.58%
二	铺底流动资金	840.00	2.50%
三	建设期利息	480.00	1.43%
四	总投资	33658.62	100.00%

投资估算明细表

表 4-2

序号	指标名称	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	单价（元）	备注
一	工程费用	19220.81	4025.17	999.36		24245.34	m²			
1	主体工程	18554.57	2780.14			21334.71	m²	77814.04		
1.1	地上建筑	13169.13	2007.89	0.00		15177.02	m²	57491.61		
1.1.1	住宅	12726.78	1936.68			14663.46	m²	55333.83	2650.00	5 栋 18F，剪力墙结构
(1)	建筑工程	9960.09				9960.09	m²	55333.83	1800.00	
(2)	装饰工程	2766.69				2766.69	m²	55333.83	500.00	
(3)	安装工程		1936.68			1936.68	m²	55333.83	350.00	
	给排水及消防		332.00			332.00	m²	55333.83	60.00	
	采暖及通风		498.00			498.00	m²	55333.83	90.00	
	电气		996.01			996.01	m²	55333.83	180.00	
	燃气		110.67			110.67	m²	55333.83	20.00	
1.1.2	配套服务用房	442.34	71.21			513.55	m²	2157.78	2380.00	2 栋 2F 框架结构、1 栋 1F 框架结构
(1)	建筑工程	345.24				345.24	m²	2157.78	1600.00	
(2)	装饰工程	97.10				97.10	m²	2157.78	450.00	
(3)	安装工程		71.21			71.21	m²	2157.78	330.00	
	给排水及消防		12.95			12.95	m²	2157.78	60.00	
	采暖及通风		19.42			19.42	m²	2157.78	90.00	
	电气		38.84			38.84	m²	2157.78	180.00	
1.2	地下建筑	5385.44	772.25			6157.70	m²	20322.43	3030.00	地下一层，框架结构，含人防
(1)	建筑工程	4877.38				4877.38	m²	20322.43	2400.00	
(2)	装饰工程	508.06				508.06	m²	20322.43	250.00	

(3)	安装工程		772.25			772.25	m²	20322.43	380.00	
	给排水及消防		162.58			162.58	m²	20322.43	80.00	
	采暖及通风		243.87			243.87	m²	20322.43	120.00	
	电气		365.80			365.80	m²	20322.43	180.00	
2	设备购置			999.36		999.36				
2.1	电梯			360.00		360.00	部	18.00	200000.00	
2.2	变配电设备			389.07		389.07	总建筑面积	77814.04	50.00	
2.3	给排水及消防设备			77.81		77.81	总建筑面积	77814.04	10.00	
2.4	燃气设备			57.49		57.49	地上建筑面积	57491.61	10.00	
2.5	热力设备			114.98		114.98	地上建筑面积	57491.61	20.00	
3	公用及辅助工程	666.24	1245.02			1911.27				
3.1	道路及硬化工程	355.93				355.93	m²	13689.43	260.00	含路灯
3.2	社区活动场地	25.40				25.40	m²	846.72	300.00	
3.3	绿化工程	182.92				182.92	m²	10161.95	180.00	含景观装饰
3.4	围墙	102.00				102.00	延米	680.00	1500.00	
3.5	室外综合管网		1245.02			1245.02	m²	77814.04	160.00	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				6553.35	6553.35	万元			
1	安置区土地费用				5426.85	5426.85				
1.1	土地出让金				5218.12	5218.12	亩	43.54	1198500.00	按照业主提供数据以 119.85 万元每亩计入
1.2	契税				208.72	208.72	土地出让金的 4%	5218.12	0.04	
2	项目建设管理费				189.85	189.85	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	27761.09	0.68%	依据财政部财建【2016】504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				96.98	96.98	工程费用	24245.34	0.00	依据发改价格【2015】299 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				268.09	268.09	工程费用	24245.34	0.01	依据发改价格【2015】299 号文并结合市场情况计入

5	工程监理费				177.81	177.81	工程费用	24245.34	0.01	依据发改价格【2015】299号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.84	26.84	工程费用	24245.34	0.00	依据计价格【1999】1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				37.67	37.67	工程费用	24245.34	0.00	依据国家发改办价格【2011】534号文计入
8	工程造价咨询服务费				91.60	91.60	建安工程费用	23245.98	0.01	依据豫价协【2022】6号文并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				24.25	24.25	工程费用	24245.34	0.00	参照建标【2007】164号文计入
10	场地准备及临时设施费				121.23	121.23	工程费用	24245.34	0.01	参照建标【2007】164号文计入
11	工程保险费				72.74	72.74	工程费用	24245.34	0.00	参照建标【2007】164号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				19.45	19.45	总建筑面积	77814.04	2.50	参照豫维检【2016】第001号文计入
三	基本预备费				1539.93	1539.93	万元	第一、二部分费用合计	30798.69	5.00%
四	铺底流动资金				840.00	840.00		840.00		
四	建设期利息				480.00	480.00	债券融资	26500.00	4.00%	
五	项目总投资	19220.81	4025.17	999.36	9413.28	33658.62	万元			

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 33658.62 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 7158.62 万元，占总投资的 21.27%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 26500.00 万元，占项目资金筹措总额的 78.73%。

根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 2000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年。本项目计划申请使用债券资金总额 26500.00 万元，已于 2023 年 1 月使用债券资金 5000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 2000.00 万元。本次申请使用 19500.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4.5 资金使用计划

本项目 2023 年计划投资 8000.00 万元，2024 年计划投资 5000.00 万元，2025 年计划投资 20658.62 万元。

本项目资本金 7158.62 万元，其中 480.00 万元用于支付建设期债券利息，6678.62 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	33658.62	8000.00	5000.00	20658.62
1	建设投资	33178.62	8000.00	4800.00	20378.62
2	建设利息	480.00	0.00	200.00	280.00
二	资金筹措	33658.62	8000.00	5000.00	20658.62
1	发行债券	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00
2	资本金	7158.62	3000.00	3000.00	1158.62
2.1	用于项目投资	6678.62	3000.00	2800.00	878.62
2.2	用于建设期利息	480.00	0.00	200.00	280.00

4.6 专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业

生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会《关于巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]101号）。

本项目已取得巩义市自然资源和规划局出具的建设项目用地预审与选址意见书。（详见附件：《建设项目用地预审和选址意见书》）

本项目已取得郑州市生态环境局巩义分局《关于巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）环评办理情况的说明》

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2号））

4.8 项目建设方案

1. 建筑方案

墙体：建筑外墙采用 200 厚加气混凝土砌块，室内部分隔墙采用 200（100）厚加气混凝土砌块；地下室外墙为防水钢筋混凝土

土墙。外墙饰面以 GRC 外饰材料、真石漆，高层建筑以仿石材面砖、真石漆。

屋面：采用平屋面，设防水及保温材料。

楼地面：配套服务用房采用地砖铺地，根据需要设各种档次；住宅考虑地砖铺地，先做毛地面预留，交工前与住户协商后完成施工。

内墙面：配套服务用房墙面局部采用陶瓷面砖贴面，其余为乳胶漆罩面。住宅考虑乳胶漆罩面，先做毛墙面预留，交工前与住户协商后完成施工。

顶棚：同内墙面。

外装修：用外墙面砖，以大麦彩色为基本色调，局部采用白色、橙色外墙涂料公用工程。

内装修：参照廉租房装修标准，达到竣工验收条件。具体以下阶段设计方案装修标准为准。

防水：高层住宅屋面、地下车库顶板、配套用房屋面按一级防水标准进行防水设计。

2. 建筑节能

本项目各项指标均满足《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求。

屋面采用 B1 级的挤塑聚苯板；

外墙采用 B1 级的挤塑聚苯板；

南向外门窗和玻璃幕墙采用热反射镀膜中空玻璃，传热系数 ≤ 3.0 ，遮阳系数不做要求；

东、西、北向外门窗和玻璃幕墙采用浅灰色透明中空玻璃，传热系数 ≤ 3.0 ，遮阳系数不做要求。

3. 无障碍设计

(1) 设计依据

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）。

(2) 设计方案

为建设无障碍环境，确保行动不便者能方便、安全使用场地内道路和建筑物。道路及建筑物的相应设施，符合乘轮椅者、拄盲杖者及使用助行器者的通行与使用要求，符合国家现行的有关强制性标准的规定。

1) 道路

居住区各级道路的人行道纵坡道不宜大于 2.5%。在人行道路面有高差需要设台阶时，应同时设轮椅坡道，并要求在一侧或两侧设扶手。

2) 住宅楼

住宅楼入口、入口平台、候梯厅、公共走道的设计应方便乘轮椅者的出行。

3) 公共服务设施

①公共服务建筑的主要入口有地面高差时，必须要修建方便轮椅通行和进出的无障碍坡道，为方便残疾人和老年人出行。

②公共服务入口大厅及通道的地面要平整而不能光滑。

③设有电梯的公共服务设施要适合乘轮椅和视觉残疾人使用；设有楼梯的公共服务设施要适合拄拐杖残疾人和老年人使用；设有公共电话、查询、饮水器、服务台、自动售物等设施的高度，要适合乘轮椅者使用。

④所有的公共建筑均设有无障碍卫生间，公共厕所的入口到室内要全方位的安排无障碍设施，如入口坡道，轮椅可回旋的通道，轮椅可进入的厕位及安全抓杆，小便器安全抓杆，洗手盆安全抓杆等。

4) 公共绿地

①公共绿地的入口与通路及休息凉亭等设施的平面应平缓防滑；地面有高差时，应设轮椅直经坡和扶手。

②在休息坐椅旁应设轮椅停留位置。

③公共绿地入口地段应设盲道，绿地内的台阶、坡道和其他无障碍设施的位置应设提示盲道。

5) 停车位

①距建筑入口最近的停车位置，应划为残疾人专用停车车位。

②残疾人停车车位的地面应平整、坚固和不积水，地面坡度不应大于 1:50。

③停车车位的一侧，应设宽度不小于 1.20m 的轮椅通道，应使乘轮椅者从轮椅通道直接进入人行通道到达建筑入口。

④停车车位的地面，应涂有停车线、轮椅线和无障碍标志，在停车车位的尽端宜设无障碍志牌。

⑤项目遵照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）执行，在地面机动车停车位中均留有无障碍停车位，地面无障碍停车位均按照不少于总停车位的 2%进行配建。

6) 无障碍电梯

①无障碍电梯候梯厅深度 1.80m，电梯门洞净宽 1.10m，按钮高度 0.90m；在每层电梯口应安装楼层标志，电梯口应有提示。

②无障碍电梯轿厢深度 1.4m；在轿厢正面和侧面应设 0.80m 高的扶手，轿厢侧面 0.9m 处至顶部应安装镜子，轿厢上，下运行及到达应有清晰显示和报层音响。

4. 结构设计

(1) 主要结构参数

结构设计使用年限：50 年。

建筑结构安全等级：本工程为居住区建设，住宅及配套服务用房等建筑结构安全等级均为二级。

地面粗糙度类别：B 类。

建筑抗震设防：根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）规定：该区为设计地震第二组，抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g。建筑抗震设计时，在保证安全可靠的前提下，节约结构造价、降低成本，本项目住宅、配套服务用房建筑抗震设防标准为标准设防类。

屋面防水等级：一级。

地基基础设计等级：本项目拟建住宅楼地基基础设计等级为乙级，配套服务用房地基基础设计等级为丙级。

（2）结构荷载选值

1) 住宅楼：走廊、楼梯均布活荷载标准值： 3.5kN/m^2 ，阳台、卫生间楼面均布活荷载标准值： 2.5kN/m^2 ；住宅均布活荷载标准值： 2.0kN/m^2 ；厨房餐厅均布活荷载标准值： 4.0kN/m^2 。

2) 配套服务用房楼面均布活荷载标准值： 3.5kN/m^2 。

3) 消防疏散楼梯楼面均布活荷载标准值： 3.5kN/m^2 。

4) 空调机房、电梯机房、通风机房楼面均布活荷载标准值： 7.0kN/m^2 。

5) 上人屋面均布活荷载标准值： 2.0kN/m^2 ，不上人屋面均布活荷载标准值： 0.5kN/m^2 。

6) 基本风压： 0.45kN/m^2 （50年一遇）。

7) 基本雪压： 0.40kN/m^2 （50年一遇）。

（3）结构材料

1) 混凝土

强度等级：C30~C40。

2) 钢筋、钢材

HPB300级；HRB335级；HRB400级。

3) 砌块和砂浆

建筑物±0.000 以下砌体采用 MU10 蒸压灰砂砖，砂浆采用 M7.5 水泥砂浆。±0.000 以上砌体采用 MU10 蒸压灰砂多孔砖，砂浆采用 M7.5 混合砂浆。框架结构填充墙采用加气混凝土砌块。

（4）主体结构型式

1) 结构形式的选择

本项目住宅楼推荐采用框架剪力墙结构；配套服务用房推荐采用框架结构。所有建筑楼板均采用现浇钢筋混凝土楼板。

2) 抗震设防

本项目住宅楼建筑结构安全等级为二级，抗震等级为二级，抗震设防类别不低于丙类；配套服务用房为多层建筑，建筑结构安全等级为二级，抗震等级为三级，抗震设防类别不低于丙类。

（5）地基基础型式

本项目住宅楼地基基础设计为乙级，配套服务用房地基基础设计为丙级。本项目住宅建筑地基基础采用筏板基础，地基处理采用桩基方案。

具体地基基础的具体设计应根据岩土工程勘察报告、场地的地震危险性作综合评价，正确确定地基承载力。

5. 给水工程

（1）水源

本项目给水水源采用城市自来水，供水压力不小于 0.30MPa，压力充足，可保证本项目用水需要。本项目用水拟由地块南侧 013 乡道引入一根 DN200 市政给水管，在项目区内呈环状布置。

（2）水质

符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的要求。

（3）给水系统

1）室外给水系统

本项目安置区给水管网与市政管网相连，室外给水管在区内沿主干道呈环状布置，管径 DN200。

2）室内给水系统

本项目建筑室内给水系统采用下行上给枝状供水方式。

①住宅楼

本项目给水系统采用竖向分区供水方式，分市政区、高区二个区。各区采用下行上给的供水方式。市政区：一层~三层，全部由市政压力供水，由市政自来水直接供给。高区：四~九层，由项目区给水泵房内变频调速泵恒压供水。各用户采用数字水表计量，水表后支管埋垫层敷设。

②配套服务用房

其他配套公共建筑由市政供水管网压力直接供给。

③给水管材

DN<50 的给水管采用 PP-R 管，热熔连接；

50≤DN<100 的给水管采用内衬塑钢塑复合管，丝接；

100≤DN<150 的给水管采用内衬塑钢塑复合管，沟槽式连接。

4.9 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。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。

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目专项债券具体申请使用计划如下表所示：

债券发行计划表

表格 5-1

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2023 年	5000.00	7 年期
2024 年	2000.00	7 年期
2025 年	19500.00	7 年期
合计	26500.00	

本项目计划 2023 年申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 2000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年。。本项目计划申请使用债券资金总额 26500.00 万元，，已于 2023 年 1 月使用债券资金 5000.00 万元，已于 2024 年 7 月使用债券资金 2000.00 万元。

5.3 发行场所

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理。2023 年拟申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 11000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 10500 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付，本金到期一次性偿还

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，当地政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 84000.00 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目征收区域占地面积 503.54 亩，本项目建设用地 43.54 亩，腾出可出让住宅用地为 420 亩，其它用地 40 亩。

近年来巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义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，巩义市杜甫路及其周边近期住宅用地出让情况如下表：

巩义市近期住宅用地出让情况

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	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
3	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
4	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
5	青龙山东路、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
6	嵩山路西，杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月

根据上表，本项目位于和义里沟村，项目周边地块近期出让平均价格为 226.04 万元/亩。本项目住宅用地 420 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 200 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的

增长。

本项目预计可实现土地出让收入 84000 万元。

具体估算如下表：

收入估算表

表 6-2

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总收入（万元）	84000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
2	住宅用地出让收入（万元）	84000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
2.1	面积（亩）	420.00	42.00	42.00	42.00	42.00	84.00	84.00	84.00
2.2	单价（万元/亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.3	价格涨幅			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 26500.00 万元，其中 2023 年已申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 11000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 10500 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付，本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00% 测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 7420.00 万元，其中，计入建设期利息 840.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 6580.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-3

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00
2	本年新增债券融资	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00							
3	应计债券利息	7420.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
3.1	建设期利息	480.00		200.00	280.00							
3.2	经营期利息	6940.00				1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
4	债券还本付息	33920.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	6060.00	2860.00	20280.00
4.1	债券还本	26500.00								5000.00	2000.00	19500.00
4.2	债券利息支付		0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
5	年末债券融资本金累计		5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00	0.00

（2）土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

3) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 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，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 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），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

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

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

（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

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

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

（3）总成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为31109.60万元，其中财务费用即利息支出合计为6940.00万元，土地出让计提的各项基金合计为24169.60万元。

项目成本估算表如下。

项目总成本估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	2520.00	252.00	252.00	252.00	252.00	504.00	504.00	504.00
2	国有土地收益基金	1680.00	168.00	168.00	168.00	168.00	336.00	336.00	336.00
3	保障性安居工程基金	2520.00	252.00	252.00	252.00	252.00	504.00	504.00	504.00
4	土地出让业务费	1680.00	168.00	168.00	168.00	168.00	336.00	336.00	336.00
5	农业土地开发资金	252.00	25.20	25.20	25.20	25.20	50.40	50.40	50.40
6	新增建设用地有偿使用费	560.00	56.00	56.00	56.00	56.00	112.00	112.00	112.00
7	教育资金	7478.80	747.88	747.88	747.88	747.88	1495.76	1495.76	1495.76
8	农田水利建设资金	7478.80	747.88	747.88	747.88	747.88	1495.76	1495.76	1495.76
9	土地出让计提的各项基金	24169.60	2416.96	2416.96	2416.96	2416.96	4833.92	4833.92	4833.92
10	财务费用	6940.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
11	总成本费用	31109.60	3476.96	3476.96	3476.96	3476.96	5893.92	5693.92	5613.92

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 52890.40 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

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

1	营业收入	84000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
2	税金及附加								
3	总成本费用	31109.60	3476.96	3476.96	3476.96	3476.96	5893.92	5693.92	5613.92
4	补贴收入								
5	利润总额	52890.40	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	10906.08	11106.08	11186.08
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	52890.40	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	10906.08	11106.08	11186.08
8	所得税								
9	净利润	52890.40	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	10906.08	11106.08	11186.08
10	息税折旧摊销 前利润	59830.40	5983.04	5983.04	5983.04	5983.04	11966.08	11966.08	11966.08

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融资本息的收益为 59830.40 万元。本息覆盖倍数为 1.76 倍。

项目收益表

表 6-6

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	8400.00	2416.96	5983.04
2027 年	8400.00	2416.96	5983.04
2028 年	8400.00	2416.96	5983.04
2029 年	8400.00	2416.96	5983.04
2030 年	16800.00	4833.92	11966.08
2031 年	16800.00	4833.92	11966.08
2032 年	16800.00	4833.92	11966.08
合计	84000.00	24169.60	59830.40
本息合计	33920.00		
本息覆盖倍数	1.76		

(2) 偿债计划

2023 年已申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 2000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 19500 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付，本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-7

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00
2	本年新增债券融资	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00							
3	本年还本付息	33920.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	6060.00	2860.00	20280.00
3.1	债券还本	26500.00								5000.00	2000.00	19500.00
3.2	债券利息支付	7420.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
4	年末债券融资本金累计		5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00	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 6-8

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率

	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	53847.36	56838.88	59830.40	62821.92	65813.44
债券还本付息额（万元）	33920.00	33920.00	33920.00	33920.00	33920.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.59	1.68	1.76	1.85	1.94

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.68 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.59 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 117658.62 万元，累计资金流出 91268.22 万元，累计现金结余 26390.40 万元。本项目全部 26500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 6-9

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

1	经营活动净现金流量	59830.40				5983.04	5983.04	5983.04	5983.04	11966.08	11966.08	11966.08
1.1	现金流入	84000.00				8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	84000.00				8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
1.2	现金流出	24169.60				2416.96	2416.96	2416.96	2416.96	4833.92	4833.92	4833.92
1.2.1	经营成本											
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加											
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	24169.60				2416.96	2416.96	2416.96	2416.96	4833.92	4833.92	4833.92
2	投资活动净现金流量	-33178.62	-8000.00	-4800.00	-20378.62							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	33178.62	8000.00	4800.00	20378.62							
2.2.1	建设投资	33178.62	8000.00	4800.00	20378.62							
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	-261.38	8000.00	4800.00	20378.62	-1060.00	-1060.00	-1060.00	-1060.00	-6060.00	-2860.00	-20280.00
3.1	现金流入	33658.62	8000.00	5000.00	20658.62							
3.1.1	项目财政资金投入	7158.62	3000.00	3000.00	1158.62							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00							
3.1.5	短期借款											

3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	33920.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	6060.00	2860.00	20280.00
3.2.1	债券利息支付	7420.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
3.2.2	偿还债务本金											
3.2.3	债券发行费用	26500.00								5000.00	2000.00	19500.00
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	26390.40	0.00	0.00	0.00	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	5906.08	9106.08	-8313.92
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	4923.04	9846.08	14769.12	19692.16	25598.24	34704.32	26390.40

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：项目已准备开工建设，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本

金外主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

（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；参考了巩义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

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

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业的会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期本息偿还。

第八章 还款保障情况

8.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预【2016】155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专

项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。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。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由本级财政局统一管理。

本项目收入专款专用,用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出,预算外支出及时上报审批。

第九章信息披露计划

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

第十章事前绩效评估情况

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

标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

开封市城乡一体化示范区
大胖城中村改造项目
实施方案

项目单位：



项目主管部门：



财政部门：



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	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	4
1.7 项目审批手续	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要经济技术指标	4
1.10 主管部门责任	5
第二章 项目事前绩效评估	6
第三章 经济社会效益分析	7
3.1 社会效益分析	7
3.2 经济效益	8
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	10
4.1 估算范围	10
4.2 投资估算及资金筹措	12
4.3 资金筹措及使用计划	16
4.4 项目资金保障措施	17
第五章 项目专项债券融资方案	18
5.1 编制依据	18
5.2 债券申请及使用计划	18
5.3 债券规模和期限安排	18
5.4 专项债券使用方向合规性	18
5.5 投资者保护措施	19
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	20
6.1 项目主体及运作模式	20
6.1.1 项目主体	20
6.1.2 项目运营模式	20
6.1.3 项目收益管理	21
6.2 现金流入	21
6.2 现金流出	24
6.3 项目收益预测	26
6.4 项目本息覆盖倍数	27
6.5 总体评价结论	28
第七章 风险分析	29

7.1 项目主要风险因素识别.....	29
7.2 风险程度分析.....	30
7.3 防范和降低风险措施.....	31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局。

名称: 开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局

类型: 机关

法定代表人: 张东昌

住所: 河南省开封市八大街海汇中心 14 楼

统一社会信用代码: 11410200MB1N714262

综上,开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位,具备以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

区（场）棚户区 and 危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合开封市城乡一体化示范区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目征收范围包含大胖社区，位于运粮河以东，十五大街以西，物流通道以南。征收涉及村民 529 户，2160 人。

本次拆迁整理土地面积 680 亩，为商住用地，其中 660 亩作为申请专项债的收益来源。

本项目采用异地安置，安置地块 YLXN02-08 面积约 67.97 亩，计划安置套数 640 套，安置人数 800 人；安置地块 YLXN03-04 面积约 60.01 亩，计划安置套数 560 套，安置人数 560 人；安置地块 YLXN03-02 面积约 62.34 亩，计划安置套数 640 套，安置人数 800 人。

1.5 建设规模及内容

本项目改造前性质为城中村，涉及拆迁总户数为 529 户。

本项目对大胖社区（运粮河以东，十五大街以西，物流通道以南）进行土地征收和城中村改造搬迁，异地安置，位于开封市十九大街以西及以东，宋城路以北。

主要建设内容为住宅楼、商业配套、小区配套、物业管理等

基础设施。该项目总规划用地面积约 126,890.52 m²（约 190.3 亩），总建筑面积 347,645.60 m²，其中地上建筑面 262,269.60 m²，地下建筑面积 85,376 m²。容积率 2.2，绿化率不小于 35%，配套建设小区道路、地下停车库等基础设施。主要用能设备包含照明、集中供暖、空调等。分为三个地块：

地块 YLXN02-08 规划用地面积约 45315.91 m²（约 67.97 亩），总建筑面积 121,984.20 m²，地上建筑面积 92,276.20 m²，地下建筑面积 29,708m²。容积率 2.0，绿化率不小于 35%。主要建筑功能为住宅楼、9 班幼儿园一处、开闭所一处、商业配套、小区配套以及场区道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。

地块 YLXN03-04 规划用地面积约 40009.37 m²（约 60.01 亩），总建筑面积 105,877.2 m²，其中地上建筑面积 79,917.20 m²，地下建筑面积 25,960 m²。容积率 2.0，绿化率不小于 35%。主要建设内容住宅楼、农牧市场一处（建筑面积 2000 m²）、配套建设小区道路、地下停车库等基础设施。

地块 YLXN03-02 规划用地面积约 41565.24 m²（约 62.34 亩），总建筑面积 119,784.20 m²，其中地上建筑面积 90,076.2 m²，地下建筑面积 29,708 m²。容积率 2.2，绿化率不小于 35%。建筑功能主要有住宅楼、室外综合健身场地一处健身场（室外面积 300 m²）、球类场地一处（室外面积 800 m²）、文化活动站一处（建筑面积 900 m²）、配套建设小区道路、地下停车库等

基础设施。

1.6 建设期

本项目建设期为 36 个月。本项目计划在 2025 年 7 月开工，2028 年 7 月完工。

1.7 项目审批手续

2022 年 10 月 20 日，开封市发展和改革委员会作出《关于开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目建议书的批复》（汴发改城镇〔2022〕506 号），同意实施该项目。

2022 年 12 月 23 日，根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办[2022]9 号），本项目已列入国家计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 196,351.40 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目规划总用地面积	m ²	126,890.52	合 96 亩
2	规划总建筑面积	m ²	347,645.60	
2.1	住宅面积	m ²	232,620.00	20 层剪力墙结构
2.2	商业面积	m ²	18,609.60	1-2 层框架结构
2.3	配套面积	m ²	10,140.00	包括幼儿园、老年人日间照料中心及其他配套等
2.4	地下建筑面积	m ²	85,376.00	
3	项目估算总投资	万元	196,351.40	
3.1	工程费用	万元	140,150.65	

序号	名称	单位	数量	备注
3.2	工程建设其他费用	万元	10,248.79	
3.3	基本预备费	万元	12,031.96	
3.4	建设期利息	万元	13,020.00	
3.5	土地费用	万元	20,900.00	

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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证并出具绩效评估报告，绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，对本项目应“予以支持”。

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可以为拆迁群众提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为开封市经济社会发展服务，因此本项目建设主要突出社会效益。

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，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。拆迁改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

本项目的建设有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区可激活房地产并带动建筑材料、

交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。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，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

本项目的建设有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目的建设有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

3.2 经济效益

项目建成后,村民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时,带来了一系列的间接经济效益,拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面:

项目建设期可为建筑公司提供市场,产生明显的经济效益,并为建筑工人提供就业机会。

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会,并产

生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备(变压器、随着该棚户区改造工程的实施,将会带来重大社会效益。

综上所述,本项目在搬迁安置实施后,配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气,并随着周围区域的建设发展,项目促进,形成良好循环的经济发展圈,促进区域土地具有更高的利用和开发价值,对经济发展将会有一定的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括以下方面：

1、工程费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和周边地区造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、建筑材料价格均依据开封市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

3、设备费用按询价计入；

4、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，其中：

（1）建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格[1999]1283 号，并结合市场计入；

（2）项目建设管理费：参照财政部财建[2016]504 号，并结合市场计入；

（3）勘察费：参照照建标[2007]164 号，并结合市场计入；

（4）设计费：参照设计中一类工程费用的 2.38%计取，并结合市场计入；

（5）监理费：参照豫建监协〔2015〕19 号《河南省建

设监理协会关于印发〈河南省建设工程施工监理费计费规则〉的通知》计算，并结合市场计入；

（6）招标代理费：价格参照（2002）1980 号计，并结合市场计入；

（7）造价咨询费：参照河南省发展改革委、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），主要含设计概算的编制和审核、施工图预算和标底报价编制、竣工结算的编制与审核、实施阶段造价控制等；

（8）工程保险费：参照市场价以第一类工程费用的 0.3% 计取；

（9）高可靠性供电费：根据《国家发展改革委办公厅关于取消临时接电费和明确自备电厂有关收费政策的通知》（发改办价格(2017)1895 号)文计取；

（10）城市基础设施配套费：参照汴政[2010]94 号文规定，按照总建筑面积 120 元/m²计取；

（11）场地准备及临时设施费：参照计标（85）352 号文规定计入，结合市场计取；

（12）环境影响咨询服务费：参考计价格[2002]125 号、豫发改收费[2011]627 号、发改价格[2015]299 号文计取。

（13）工程检测费：按照实际支出计。

5、基本预备费率取一、二部分费用的 8% 计入。

6、土地费用：包含关于取得土地出让的相关费用。

7、建设期利息：本项目申请专项债券资金 155,000 万元，年利率暂按 4.0% 估算。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 196,351.40 万元，其中工程建设费用 140,150.65 万元，工程建设其他费用 10,248.79 万元，基本预备费 12,031.96 万元，建设期利息为 13,020.00 万元，土地费用 20,900.00 万元。

投资估算明细如下表：

		估算金额 (万元)					主要技术经济指标			
序号	项目名称	建筑工程 费	安装工程 费	设备购置 费	工程建设 其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分工程费用	102,070.06	34,962.99	3,117.60		140,150.65				
1	建筑工程	99,421.70	23,926.19			123,347.89	m²	346,745.60		
1.1	地上建筑(不含大门)	70,883.52	17,720.88			88,604.40	m²	261,369.60		
1.1.1	住宅	65,133.60	16,283.40			81,417.00	m²	232,620.00	3,500	地上 20 层, 剪力墙结构
1.1.2	商业	3,721.92	930.48			4,652.40	m²	18,609.60	2,500	地上 1-2 层, 框架结构
1.1.3	公共配套建筑	2,028.00	507.00			2,535.00	m²	10,140.00	2,500	地上 1-3 层, 框架结构
1.2	地下建筑	24,821.23	6,205.31			31,026.54	m²	85,376.00		
1.2.1	地下车库	16,426.19	4,106.55			20,532.74	m²	62,220.40	3,300	地下 2 层, 框架结构
1.2.2	非机动车	867.20	216.80			1,084.00	m²	4,336.00	2,500	地下 1 层, 框架结构
1.2.3	地下人防	7,527.84	1,881.96			9,409.80	m²	18,819.60	5,000	地下 1 层, 框架结构
1.3	基坑围护	792.00				792.00	m²	15,840.00	500	支护面积
1.4	土方工程	2,876.92				2,876.92	m³	575,384.00	50	
1.4.1	挖方工程	2,269.12				2,269.12	m³	453,824.00	50	挖方
1.4.2	填方工程	607.80				607.80	m³	121,560.00	50	填方
1.5	土方清表	48.03				48.03	m²	96,059.97	5	
2	设备购置			3,117.60		3,117.60				
2.1	电梯			1,380.00		1,380.00	部	46	300,000	
2.2	太阳能设备			1,656.00		1,656.00	m²	11,040	1,500	每户 6 平太阳能设备
2.3	充电桩			81.60		81.60	个	204	4,000	
3	室外配套安装工程		10,374.70			10,374.70				

3.1	热力		1,860.96				1,860.96	m²	232,620.00	80	住宅面积
3.2	燃气		697.86				697.86	m²	232,620.00	30	住宅面积
3.3	电气		3,128.81				3,128.81	m²	347,645.60	90	总建筑面积
3.4	暖通		341.50				341.50	m²	85,376.00	40	地下室面积
3.5	给排水		1,390.58				1,390.58	m²	347,645.60	40	总建筑面积
3.6	弱电		1,564.41				1,564.41	m²	347,645.60	45	总建筑面积
3.7	消防		1,390.58				1,390.58	m²	347,645.60	40	总建筑面积
4	室外工程	2,648.36	662.10				3,310.46				
4.1	道路及硬化	1,446.15	361.54				1,807.69	m²	51,648.29	350	含道路、广场铺装
4.2	绿化	994.82	248.71				1,243.53	m²	44,411.68	280	含景观
4.3	大门	108.00	27.00				135.00	m²	900	1,500	
4.4	围墙	99.39	24.85				124.24	m	1,553	800	
	第一部分工程费用	102,070.06	34,962.99	3,117.60			140,150.65				
二	第二部分其它费用					10,248.79	10,248.79				
1	前期工作准备费					84.09	84.09		140,150.65	0.15%	第一部分工程
2	项目建设管理费					981.05	981.05		140,150.65	0.70%	第一部分工程
3	勘察费					1,121.21	1,121.21		140,150.65	0.80%	第一部分工程
4	设计费					420.45	420.45		140,150.65	0.30%	第一部分工程
5	工程监理费					840.90	840.90		140,150.65	0.60%	第一部分工程
6	招标代理费					210.23	210.23		140,150.65	0.15%	第一部分工程
7	造价咨询费					840.91	840.91				
7.1	设计概算的编制和审					420.45	420.45		140,150.65	0.30%	第一部分工程
7.2	编制竣工决算					210.23	210.23		140,150.65	0.15%	第一部分工程
7.3	编工程清算单					210.23	210.23		140,150.65	0.15%	第一部分工程
8	工程保险费					700.75	700.75		140,150.65	0.50%	第一部分工程

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 196,351.40 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 155,000.00 万元，项目资本金 41,351.40 万元，由开封市城乡一体化示范区财政局安排，占项目总投资的 21.06%，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）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	41,351.40	21.06%
2	债券资金	155,000.00	78.94%
3	其他资金	-	-
合计		196,351.40	100.00%

本项目总投资 196,351.40 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 155,000.00 万元，财政安排资金 41,351.40 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	总投资	196,351.40	104,500.00	81,975.00	9,876.40
二	资金筹措	196,351.40	104,500.00	81,975.00	9,876.40
1	发行债券	155,000.00	80,000.00	75,000.00	
2	配套资金	41,351.40	24,500.00	6,975.00	9,876.40

4.4 项目资金保障措施

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目将严格《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）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《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）；

2、开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 155,000.00 万元，本次申请使用 7,500.00 万元，。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 155,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。

不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

本项目主管部门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。如果项目主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局，开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局作为本项目牵头单位，并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给被拆迁居民，涉及拆迁居民户数 529 户、2160 人。

本项目债券资金申请单位为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局，项目债券资金到位后，项目根据项目施工进度向开封市城乡一体化示范区财政局申请资金使用，审批通过后，由开封市城乡一体化示范区财政局将对应金额的债券资金拨付至项目单位，再由项目单位支付至项目施工单位。项目运营期内，根据开封市城乡一体化示范区自然资源

和规划局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

根据项目拆迁区域土地利用总体规划，通过本次城中村改造拆迁整理，征拆后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 660 亩，全部为商住用地。征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后获取土地出让可用于资金平衡土地相关收益为 275,643.71 万元，专项债券存续期本息合计 203,825.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环

境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁后可整理出 680 亩土地，利用 660 亩土地出让收益，作为专项债还款来源。均为商住用地。

（2）出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，开封市城乡一体化示范区 2019 至 2022 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	土地用途	坐落	电子监管号	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	开封新区十二大街以东、安康路以北 XQ1202-04	4102002022B00189	56.7468	28,373.400	500.00
2	城镇住宅-普通商品住房用地	开封新区七大街东侧、东京大道以南 XQ0904-02	4102002021B00976	58.5215	29,260.7700	500.00
3	城镇住宅-普通商品住房用地	新区启动区一大街以西、安康路以南 XQ1601-02 地块	4102002020B00050	72.6246	39,943.5300	550.00
4	城镇住宅-普通商品住房用地	金耀路北、三大街西地块	4102002019B00441	102.9743	61,787.1250	600.02
5	城镇住宅-普通商品住房用地	新区启动区七大街东侧、安顺路以北地块	4102002019B00208	86.1951	56,582.5500	656.45
平均地价				377.06	215,947.38	572.71

根据开封市城乡一体化示范区土地交易总体情况，结合开封市城乡一体化示范区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 500~656.45 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 572.71 万元/亩，基于谨慎考虑，本项目债券期限第 1 年商住用地出让价格按 500.00 万元/亩测算。

（3）增长率

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，再结合考虑开封市 2019-2021 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 7.50%、2.00%和 7.20%，近三年平均增速 5.57%，本次预测出于谨慎性考虑，按照 2.7%的增速计算土地价格的增长。现预测项目出让区土地价格如下：

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目出让土地价格预测表：

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
商住用地	513.50	527.36	541.60	556.22	571.24	586.66	602.50

假设开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%和 20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
土地出让收入	71,491.20	73,421.04	75,403.68	77,439.12	79,530.00	377,285.04
每年出让土地比例	20%	20%	20%	20%	20%	100%
出让数量/亩	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	660.00
出让单价/万元亩	541.60	556.22	571.24	586.66	602.50	

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕

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

3、农业土地开发资金

参考《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综〔2004〕49 号),征收标准暂按 53 元/m²*30%。

4、新增建设用地有偿使用费

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),开封市土地等级为 8 等,按 42 元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

按照土地出让净收益的 10%。

7、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），按照土地出让净收益的 10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
上解省财政费用（土地出让收入*3%）	2,144.74	2,202.63	2,262.11	2,323.17	2,385.90	11,318.55
农业土地开发基金（53元/平方米的 30%）	139.92	139.92	139.92	139.92	139.92	699.60
国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,429.82	1,468.42	1,508.07	1,548.78	1,590.60	7,545.69
新增建设用地有偿使用费（42元/平方米）	369.60	369.60	369.60	369.60	369.60	1,848.00
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	2,144.74	2,202.63	2,262.11	2,323.17	2,385.90	11,318.55
教育基金（土地出让净收益*10%）	6,526.24	6,703.78	6,886.19	7,073.45	7,265.81	34,455.47
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	6,526.24	6,703.78	6,886.19	7,073.45	7,265.81	34,455.47
费用合计	19,281.30	19,790.76	20,314.19	20,851.54	21,403.54	101,641.33

6.3 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 275,643.71 万元，详见下表：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
土地出让收入	71,491.20	73,421.04	75,403.68	77,439.12	79,530.00	377,285.04
政策性基金及费用	19,281.30	19,790.76	20,314.19	20,851.54	21,403.54	101,641.33
可用于偿还债券本息的土地收益	52,209.90	53,630.28	55,089.49	56,587.58	58,126.46	275,643.71

6.4 项目本息覆盖倍数

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2019-2022年度项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速2.7%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		80,000.00		80,000.00	3,600.00	3,600.00
第二年	80,000.00	75,000.00		155,000.00	6,975.00	6,975.00
第三年	155,000.00	-		155,000.00	6,975.00	6,975.00
第四年	155,000.00			155,000.00	6,975.00	6,975.00
第五年	155,000.00			155,000.00	6,975.00	6,975.00
第六年	155,000.00			155,000.00	6,975.00	6,975.00
第七年	155,000.00		80,000.00	75,000.00	6,975.00	86,975.00
第八年	75,000.00		75,000.00	-	3,375.00	78,375.00
合计		155,000.00	155,000.00		48,825.00	203,825.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,600.00	3,600.00	
第二年		6,975.00	6,975.00	
第三年		6,975.00	6,975.00	-
第四年		6,975.00	6,975.00	52,209.90
第五年	-	6,975.00	6,975.00	53,630.28
第六年	-	6,975.00	6,975.00	55,089.49
第七年	80,000.00	6,975.00	86,975.00	56,587.58
第八年	75,000.00	3,375.00	78,375.00	58,126.46
合计	155,000.00	48,825.00	203,825.00	275,643.71
本息覆盖倍数	1.35			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 275,643.71 万元，应付债券本金及利息合计 203,825.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 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。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政

府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿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。

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目 实施方案



日期：二〇二三年十一月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 经济技术指标	2
1.7 建设期	2
1.8 项目手续	3
1.9 主管部门责任	3
1.10 项目主体及运作模式	3
第二章 项目建设背景及社会经济效益	5
2.1 建设背景	5
2.2 社会效益	5
2.3 经济效益	5
2.4 项目公益性	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	7
3.3 投资估算表	7
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	12
3.6 项目资金保障措施	12
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	14
4.3 债券信息披露	14
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	16
5.1 应付债券本息情况	16

5.2 经营现金流分析	16
5.3 项目本息覆盖倍数	22
5.4 总体评价结果	23
第六章 风险分析	24
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	24
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	24
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	25
第七章 事前绩效评估	26
7.1 事前绩效评估方法	26
7.2 事前绩效评估内容	26
7.3 事前绩效评估结论	26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

2.项目单位

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会文件（洛自贸审批〔2023〕46号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳安旗置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022 年 7 月 28 日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP6W414		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：住房租赁；物业管理（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）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

洛阳安旗置业开发有限公司无存量隐性债务，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 项目性质

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

收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

1.5 建设规模及内容

（1）腾出土地情况

拆迁范围为孙旗屯村内本期安置范围内建筑物及附属物。拆除房屋宅基地面积约 239,620.00 平方米，涉及拆迁户 1,437 户，总人口 5,030 人，房屋主体拆除面积约 320,450.00 平方米，地面附着物拆除面积约 70,000.00 平方米。

（2）建设内容

本项目规划用地面积 38,696.09（容积率 4.42）平方米，总建筑面积 187,330.63 平方米，地上建筑面积 171,036.74 平方米，地下建筑面积 16,293.89 平方米，其中：住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。

项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

技术经济指标				
项目		面积	单位	备注
用地面积		38,696.09	m²	
总建筑面积		187,330.63	m²	
地上建筑面积		171,036.74	m²	
其中	住宅建筑面积	164,679.57	m²	
	商业建筑面积	5,117.28	m²	
	社区物业及设备用房面积	1,239.88	m²	
地下建筑面积		16,293.89	m²	
容积率		4.42	%	
绿化率		31.10	%	
机动车位		1,567	个	充电桩比例按照百分之十

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。实际开工日期 2023 年 8 月，因疫情原因导致工期延长，预计 2025 年 12 月完工。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕49 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更建设主体的补充说明》（洛自贸审批〔2023〕46 号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司。

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洛阳安旗置业开发有限公司，主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳安旗置业开发有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳安旗置业开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳安旗置业开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳安旗置业开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管

财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目建设背景及社会效益

2.1 建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟“绿色通道”，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150.00万平方米。2010年完成改造面积75.00万平方米，占改造总面积的50.00%；2011年完成改造面积45.00万平方米，占改造总面积的30.00%；2012年完成改造面积30.00万平方米，占改造总面积的20.00%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

2.2 社会效益

本项目的建设是有利于加快片区棚户区改造，对于高新区的开发建设、社会和谐有着极大的作用。项目的实施符合洛阳高新区、自贸区洛阳片区相关规划，满足社会需要、满足区域发展需要为根本出发点，为棚户区改造涉及的居民提供一个良好的生活环境。

随着城中村的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原棚户区居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，能够有效大大改善中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，可以将进一步完善洛阳市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

棚户区（城中村）改造还为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了洛阳市经济增长、激活了洛阳市房地产市场。一个个社区、一条条街道变得

视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。

2.3 经济效益

本项目的实施，是加快片区开发建设的需要，对于片区的整体开发建设有着极大的推进作用。

棚户区（城中村）改造有利于拉动洛阳市市政投资和消费，加速洛阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。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，这对于促进洛阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.4 项目公益性

本项目的实施可集约节约用地，有利于使洛阳市城市土地实现集约高效利用，进一步完善洛阳市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8.《洛阳市建设工程材料基准价格信息》；
9. 洛阳市类似工程投资估算指标；
- 10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 110,925.07 万元，其中：工程费用为 51,858.61 万元，工程建设其他费用 49,862.88 万元，预备费 5,086.08 万元，建设期利息 4,117.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
一	工程费用					
（一）	地上建筑工程	m ²	171,036.73	2,655.93	45,426.12	40.93%
1	住宅	m ²	164,679.57	2,645.00	43,557.75	39.24%
1.1	建筑装饰工程	m ²	164,679.57	2,100.00	34,582.71	31.16%
1.2	给排水工程	m ²	164,679.57	120.00	1,976.15	1.78%
1.3	暖通工程	m ²	164,679.57	50.00	823.40	0.74%
1.4	电气工程	m ²	164,679.57	240.00	3,952.31	3.56%
1.5	消防工程	m ²	164,679.57	70.00	1,152.76	1.04%
1.6	电梯工程	m ²	164,679.57	65.00	1,070.42	0.96%
2	商业	m ²	5,117.28	2,900.00	1,484.01	1.34%
2.1	建筑装饰工程	m ²	5,117.28	2,200.00	1,125.80	1.01%
2.2	给排水工程	m ²	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
2.3	暖通工程	m ²	5,117.28	120.00	61.41	0.06%
2.4	电气工程	m ²	5,117.28	320.00	163.75	0.15%
2.5	消防工程	m ²	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m ²	1,239.88	3,100.00	384.36	0.35%
3.1	建筑装饰工程	m ²	1,239.88	2,600.00	322.37	0.29%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
3.2	安装工程	m ²	1,239.88	500.00	61.99	0.06%
(二)	地下工程	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1	普通地下车库	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1.1	建筑装饰工程	m ²	16,293.89	2,500.00	4,073.47	3.67%
1.2	安装工程	m ²	16,293.89	900.00	1,466.45	1.32%
(三)	室外配套工程	m ²	38,696.09	230.66	892.56	0.80%
3.1	道路及铺装	m ²	9,465.52	400.00	378.62	0.34%
3.2	景观及绿化	m ²	12,034.48	120.00	144.41	0.13%
3.3	室外综合管网	m ²	17,196.09	150.00	257.94	0.23%
3.4	室外照明监控	m ²	17,196.09	30.00	51.59	0.05%
3.5	变配备设备	套	1	600,000.00	60.00	0.05%
工程费用小计		m ²	187,330.62	2,768.29	51,858.61	46.72%
二	工程建设其他费用					
(一)	土地及拆迁费用				45,716.13	41.19%
1	土地费用	项			0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项			45,670.46	41.15%
3	拆迁单位管理费	项			45.67	0.04%
(二)	工程建设相关费用				4,146.75	3.74%
1	建设单位管理费	项			518.59	0.47%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
2	基础设施配套费	m ²			1,123.98	1.01%
3	高可靠性供电费	KVA			85.62	0.08%
4	前期工作咨询费	项			20.74	0.02%
5	文物普探费	m ²			13.76	0.01%
6	环境影响评价费	项			20.74	0.02%
7	节能评估费	项			10.37	0.01%
8	工程勘察费	项			414.87	0.37%
9	工程设计费	项			674.16	0.61%
10	施工图审查费	项			33.71	0.03%
11	消防审查费	m ²			37.47	0.03%
12	工程建设监理费	项			466.73	0.42%
13	造价咨询费	项			207.43	0.19%
14	招标代理服务费	项			103.72	0.09%
15	场地准备及临时设施费	项			259.29	0.23%
16	工程保险费	项			155.58	0.14%
工程建设其他费用小计					49,862.88	44.92%
三	预备费					
1	基本预备费	项			5,086.08	4.58%
四	建设投资					

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
1	工程费用				51,858.61	46.72%
2	工程建设其他费				49,862.88	44.92%
3	预备费				5,086.08	4.58%
建设投资合计					106,807.57	96.23%
五	建设期利息				4,117.50	3.77%
建设项目总投资					110,925.07	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 110,925.07 万元，其中，财政资金 49,925.07 万元，专项债券资金 61,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53	0.00	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	12,600.00	45,400.00	61,000.00	54.99%
合计		27,962.54	37,562.53	45,400.00	110,925.07	100.00%
占比		25.21%	33.86%	40.93%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，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。

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。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年已使用债券资金 12,600.00 万元，2025 年计划使用 45,400.00 万元，已使用 2,500.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	12,600.00		15,600.00	4.50%	702.00	702.00
第 3 年	15,600.00	45,400.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		12,600.00	45,400.00	4.50%	2,610.00	15,210.00
第 9 年	45,400.00		45,400.00		4.50%	2,043.00	47,443.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、商业、社区服用用房等	土地出让收入	146,250.00	100.00%
合计			146,250.00	100.00%

(1) 土地出让收入

①数量：

项目征收范围为孙旗屯村部分区域，涉及征地面积合计约 359.43 亩，征迁户数 1,437 户，征迁总人口 5,030 人，征迁房屋建筑面积 320,450.00 平方米。根据规划，本项目可腾出土地约 301.38 亩，所有权属于国有土地，其中可供出让土地面积约为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

序号	地块序号	地块面积（公顷）	地块面积（亩）	规划用途
1	B1-2	3.58	53.70	居住用地
2	B4	1.75	26.25	居住用地
3	B5-4	6.31	94.65	居住用地
4	B6-1	3.63	54.45	居住用地
5	B8-1	4.23	63.45	居住用地
	合计		292.50	

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
	平均价格			772.93
	本项目定价			500.00

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-28 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414.5万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区裕望路与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角		
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、颍川路以东		
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-25【有溢价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、颍川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用途	地上：居住兼商业；地下：地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；地下车库、人防用地50年

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。

本项目计划分 5 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 A3-1 地块，运营期第 2 年即计算期第 4 年出让 A3-3 地块，运营期第 3 年即计算期第 5 年出让 A5-1 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A6-1 地块，运营期第 5 年即计算期第 7 年出让 A6-3 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45	292.50
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	146,250.00

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 2.00\%$

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积 $\times 65.00$ 元/平方米 $\times 30.00\%$

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

根据（财综〔2004〕49 号），洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 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 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times 2.00\%$

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

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

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

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

4.净收益分析

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

表 5-3 收益明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1	出让土地收入	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	146,250.00
1.1	土地出让单价	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
1.2	其中：土地出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45	292.50
2	政策性基金及费用	7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83	41,213.54
2.1	土地出让基金及费用	2,754.84	1,346.64	4,832.88	2,780.25	3,239.79	14,954.40
2.1.1	其中：上解省财政费用	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75	4,387.50
2.1.2	国有土地收益基金	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50	2,925.00
2.1.3	农业土地开发资金	69.84	34.14	100.38	57.75	67.29	329.40
2.1.4	土地出让业务费	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50	2,925.00
2.1.5	保障性安居工程资金	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75	4,387.50
2.2	土地收益提取各类资金	4,819.04	2,355.68	8,498.42	4,888.96	5,697.04	26,259.14
2.3.1	其中：教育资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52	13,129.57
2.3.2	农田水利建设资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52	13,129.57
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17	105,036.46

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00		
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83		
经营活动产生的现金净额	105,036.46			19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17		
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53							
投资活动产生的现金净额	-110,925.07	-55,962.54	-54,962.53							
三、筹资活动产生的现金	-									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53							
债券资金	61,000.00	3,000.00	12,600.00	45,400.00						
偿还债券本金	61,000.00							3,000.00	12,600.00	45,400.00
支付运营期债券利息	15,633.00				2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,610.00	2,043.00
筹资活动产生的现金净额	34,292.07	27,962.54	37,562.53	45,400.00	-2,745.00	-2,745.00	-2,745.00	-5,745.00	-15,210.00	-47,443.00
四、净现金流量	73,803.46			64,676.12	6,677.68	31,248.70	16,810.79	17,043.17	-15,210.00	-47,443.00
五、累计现金流量	73,803.46			64,676.12	71,353.80	102,602.50	119,413.29	136,456.46	121,246.46	73,803.46

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	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		135.00	135.00	
第 2 年		702.00	702.00	
第 3 年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第 4 年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第 5 年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第 6 年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第 7 年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第 8 年	12,600.00	2,610.00	15,210.00	
第 9 年	45,400.00	2,043.00	47,443.00	
合计	61,000.00	19,215.00	80,215.00	105,036.46
本息覆盖倍数	1.31			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 105,036.46 万元，应付债券本金及利息合计 80,215.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 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稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

新安县龙泉新城安置区（一期）建 设项目

实施方案

项目单位：新安县住房和城乡建设局

主管部门：新安县住房和城乡建设局

财政部门：新安县财政局

日 期：二〇二三年二月

目录

第一章项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 主管部门	4
1.4 项目性质	4
1.5 建设地点	5
1.6 建设规模及内容	5
1.7 项目建设期	6
1.8 项目总投资	6
1.9 项目经济技术指标及投资估算表	6
1.10 项目当前进展	12
1.11 项目主体及运营模式.....	12
1.12 债券资金使用合规性说明	13
第二章项目背景及效益分析	14
2.1 项目背景	14
2.2 效益分析	17
第三章项目投资估算与资金筹措	19
3.1 估算依据	19
3.2 估算范围	19
3.3 估算说明	20
3.4 投资估算	21

3.5 资金筹措计划	21
3.6 资金使用计划	22
3.7 项目资金保障措施	23
第四章 项目专项债券融资方案	24
4.1 编制依据	24
4.2 债券申请使用计划及期限	25
4.3 投资者保护措施	25
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	27
5.1 基本假设条件及依据	27
5.2 项目运营收益分析	27
5.3 项目运营成本分析	29
5.4 净收益分析	31
5.5 现金流量分析	32
5.6 项目应付债券本息情况	34
5.7 项目本息覆盖倍数	34
5.8 总体评价结果	35
第六章 风险分析	36
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	36
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	38
第七章 还款保障情况	40
7.1 还款责任及保障	40

7.2 项目资产管理	40
7.3 项目收入管理	40
7.4 资金管理方案	41
第八章信息披露计划	43
第九章事前绩效评估	44
9.1 事前绩效评估工作开展情况	44
9.2 评估结论	46

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是新安县住房和城乡建设局。

名称	新安县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410323735525772Y
机构性质	机关
负责人	王三虎
机构地址	河南省新安县新城上海路建设大厦
赋码机关	中共新安县县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 4 月 28 日

新安县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 主管部门

本项目主管部门是新安县住房和城乡建设局。

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 号文）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。

1.5 建设地点

本项目建设地点位于新安县龙泉新城。

1.6 建设规模及内容

根据《新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目可行性研究报告》和新安县发展和改革委员会《关于新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目可行性研究报告的批复》(新发改审批【2023】8号),本项目主要建设内容和规模如下:

本项目将在龙泉新城陈湾村、石庙村、宋村建设安置住宅,总占地面积约 110.82 亩,总建筑面积 193186.39 m²,共建设安置房 9 栋,及地下车库、商业服务、游园、健身中心等,配套建设院区硬化、绿化、亮化、供水、雨污水处理、供电、供暖、燃气、强弱电照明等配套基础设施。

陈湾安置房项目总占地面积 52.11 亩,拟建安置房 3 栋,总建筑面积 73225.39 m²,其中住宅面积 44266.76 m²,公共服务设施 1291.38 m²,商业建筑面积 1349.49 m²,地下建筑面积 26317.76 m²,安置房套数 312 套;

石庙安置房项目总占地面积 33.56 亩,拟建安置房 3 栋,总建筑面积 65225.00 m²,其中住宅面积 41975.00 m²,公共服务设施 650.00 m²,商业建筑面积 1100.00 m²,地下建筑面积 21500.00 m²,安置房套数 303 套。

宋村安置房项目总占地面积 25.15 亩,拟建安置房 3 栋,总建筑

面积 54736 m²,其中住宅面积 34176.00 m²,公共服务设施 1750.00 m²,商业建筑面积 1177.00 m²,地下建筑面积 17633.00 m²,安置房套数 260 套。

1.7 项目建设期

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

1.8 项目总投资

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 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	工程项目	投资估算 (万元)	指标说明	备注
一	工程费用			
1	陈湾安置房工程费用	20100.54		
2	石庙安置房工程费用	18162.88		
3	宋村安置房工程费用	15299.30		
	工程费用合计	53562.72		
二	工程建设其它费			
1	工程设计费	428.50	工程费用的 0.8%	计价格[2002]10 号
2	工程勘察费	53.56	按工程费 0.1%估算	计价格[2002]10 号

3	工程监理费	267.81	按工程费 0.5%估算	发改价格[2007]670 号
4	工程招标费	65.43		计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	45.00		计价格[1999]1283 号
6	造价咨询费	34.28		建标造函[2007]8 号
7	建设单位管理费	348.50		财建[2016]504 号
	小 计	1243.09		
三	预备费(6%)	3288.35		
四	建设期利息	4950.00		
五	建设投资总计	63044.16		

陈湾安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积 (m ²)	经济指标 (元 /m ²)	投资估算(万 元)
一	建筑物			
1	住宅建筑	44266.76	2380	10535.49
1.1	土建	44266.76	2200	9738.69
1.2	给排水及消防	44266.76	65	287.73
1.3	电气	44266.76	50	221.33
1.4	暖通	44266.76	35	154.93
1.5	燃气	44266.76	30	132.80
2	公共服务设施	1291.38	2380	307.35
2.1	土建	1291.38	2200	284.10
2.2	给排水及消防	1291.38	65	8.39
2.3	电气	1291.38	50	6.46
2.4	暖通	1291.38	35	4.52
2.5	燃气	1291.38	30	3.87

3	商业	1349.49	2600	350.87
3.1	土建	1349	2200	296.89
3.2	给排水及消防	1349	120	16.19
3.3	电气	1349	105	14.17
3.4	暖通	1349	80	10.80
3.5	燃气	1349	95	12.82
4	地下总建筑面积	26317.76	3000	7895.33
4.1	土建	26318	2800	7368.97
4.2	给排水及消防	26318	160	421.08
4.3	电气	26318	40	105.27
	小计	73225.39		19089.03
二	室外工程			
1	绿化景观	5485.07	160	87.76
2	道路广场	6453.41	240	154.88
3	室外管网			768.87
3.1	给排水及消防	73225.39	35	256.29
3.2	电气	73225.39	32	234.32
3.3	暖通	73225.39	18	131.81
3.4	燃气	73225.39	20	146.45
	小计			1011.51
	合计			20100.54

石庙安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积 (m ²)	经济指标 (元 /m ²)	投资估算 (万 元)
一	建筑物			
1	住宅面积	41975	2380	9990.05
1.1	土建	41975	2200	9234.50

1.2	给排水及消防	41975	65	272.84
1.3	电气	41975	50	209.88
1.4	暖通	41975	35	146.91
1.5	燃气	41975	30	125.93
2	公共服务设施	650	2380	154.70
2.1	土建	650	2200	143.00
2.2	给排水及消防	650	65	4.23
2.3	电气	650	50	3.25
2.4	暖通	650	35	2.28
2.5	燃气	650	30	1.95
3	商业	1100	2600	286.00
3.1	土建	1100	2200	242.00
3.2	给排水及消防	1100	120	13.20
3.3	电气	1100	105	11.55
3.4	暖通	1100	80	8.80
3.5	燃气	1100	95	10.45
4	地下总建筑面积	21500	3000	6450.00
4.1	土建	21500	2800	6020.00
4.2	给排水及消防	21500	160	344.00
4.3	电气	21500	40	86.00
	小计	65225		16880.75
二	室外工程			
1	绿化景观	12497.92	160	199.97
2	道路广场	16554.38	240	397.31
3	室外管网			684.86
3.1	给排水及消防	65225	35	228.29

3.2	电气	65225	32	208.72
3.3	暖通	65225	18	117.41
3.4	燃气	65225	20	130.45
	小计			1282.13
	合计			18162.88

宋村安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积 (m ²)	经济指标 (元 /m ²)	投资估算 (万 元)
一	建筑物			
1	住宅建筑	34176	2380	8133.89
1.1	土建	34176	2200	7518.72
1.2	给排水及消防	34176	65	222.14
1.3	电气	34176	50	170.88
1.4	暖通	34176	35	119.62
1.5	燃气	34176	30	102.53
2	商业建筑	1177	2600	306.02
2.1	土建	1177	2200	258.94
2.2	给排水及消防	1177	120	14.12
2.3	电气	1177	105	12.36
2.4	暖通	1177	80	9.42
2.5	燃气	1177	95	11.18
3	公共服务设施	1750	2380	416.50
3.1	土建	1750	2200	385.00
3.2	给排水及消防	1750	65	11.38
3.3	电气	1750	50	8.75
3.4	暖通	1750	35	6.13
3.5	燃气	1750	30	5.25

4	地下总建筑面积	17633	3000	5290.00
4.1	土建	17633	2800	4937.33
4.2	给排水及消防	17633	160	282.13
4.3	电气	17633	40	70.53
	小计	54736		14146.41
二	室外工程			
1	绿化景观	12344.06	160	197.50
2	道路广场	15860.46	240	380.65
3	室外管网			574.73
3.1	给排水及消防	54736	35	191.58
3.2	电气	54736	32	175.16
3.3	暖通	54736	18	98.53
3.4	燃气	54736	20	109.47
	小计			1152.89
	合计			15299.30

项目工程建设其他费用表

序号	工程建设其它费	投资估算（万元）	指标说明	备注
1	工程设计费	428.50	工程费用的0.5%	计价格[2002]10号
2	工程勘察费	53.56	按工程费0.1%估算	计价格[2002]10号
3	工程监理费	267.81	按工程费0.8%估算	发改价格[2007]670号
4	工程招标费	65.43		计价格[2002]1980号
5	前期工作咨询费	45.00		计价格[1999]1283号
6	造价咨询费	34.28		建标造函[2007]8号
7	建设单位管理费	348.50		财建[2016]504号

	合计	1243.09		

1.10 项目当前进展

已取得新安县自然资源局《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目的规划意见》；

已取得新安县发展和改革委员会《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（新发改审批【2023】8号）。

已纳入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划台账。

序号	市	区(县)	项目名称	改造性质	征收房屋性质	安置住房(或购买的商品房小区)总建筑面积	计划征收户数(户)	计划征收房屋建筑面积(平方米)	年度计划新增安置户数(含货币房)(户)	计划开工时间(年月)	计划竣工时间(年月)	备注
27	洛阳市	新安县	新安县龙泉新城安置区(一期)棚户区改造项目	棚户区	国有出让土地、国有房产	项目安置住房(或购买的商品房)总建筑面积: 21164.00平方米	400	21164	400	2021年10月	2024年12月	
28	洛阳市	新安县	新安县龙泉新城安置区(二期)棚户区改造项目	棚户区	国有出让土地、国有房产	项目安置住房(或购买的商品房)总建筑面积: 21164.00平方米	400	21164	400	2021年10月	2024年12月	

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、运营单位均为新安县住房和城乡建设局，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

本项目建设后由新安县住房和城乡建设局负责运营，新安县住房和城乡建设局与新安县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。新安县住房和城乡建设局运营该项目，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

本项目主管部门为新安县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门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

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生工程。2015～2017年，河南省将改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 100 万套和农村危房 60 万户。新安经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给当地房地产业带来新一轮发展机遇，新安县棚户区改造项目建设力度的逐步加大，使得县区整体经济不断升温。

本项目区域内房屋多建于上世纪五十至八十年代，房屋简陋，面积较小，使用年限较长，部分房屋质量差，有一定的安全隐患，而且还存在居民生活质量差，安全隐患多，使用功能不完善，市政基本配套设施不健全等问题，给该区域内居民带来了很大的不便。为改善区域环境，新安县人民政府提出并申请对该区域实施改造，新安县棚户区改造工作领导小组办公室对上报资料进行审核和现场察验，同意将

该区域列入棚户区改造范围。

（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。支持转型中的融资平台公司、转型后市场化运作的国有企业、民间资本依法合规参与棚改。提升棚改安置房建设品质，落实绿色、健康、环保、高效理念，注重安置地块周边交通和公共服务设施的优化布局，提升服务功能。发展保障性租赁住房。郑州、洛阳、南阳等市合理确定保障性租赁住房发展模式和计划，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，可将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房，尽快形成有效供给。“十四五”期间全省筹集保障性租赁住房 30 万套左右，解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

（3）项目背景

新安县结合辖区实际，把棚户区改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进棚户改造，目前已形成了大拆迁、大建设的良好局面。新安县持续开展棚户改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收（拆迁）底线，目前已形成建设的良好局面。根据项目征收（拆迁）、建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定棚户改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收（拆迁）、进地、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工

进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

2.2 效益分析

（1）经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会；项目的建设将增加对建材、设备、劳动力的需求。本项目可以通过土地出让获得收入，土地出让收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进新安县土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

（2）社会效益

项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可为安置人员提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新安县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

（3）公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，通过加快棚户区改造，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。

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、《洛阳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) 项目建设管理费：按照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计算；

2) 项目前期工作咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283 号文件规定计算；

3) 工程勘察费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件规定并结合市场情况计算；

4) 工程设计费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件规定并结合市场情况计算；

5) 工程监理费：按照豫建监协〔2015〕19 号文件规定并结合市场情况计算；

6) 造价咨询费：按照建标造函〔2007〕8 号文件规定并结合市场情

况计算；

7) 招标代理服务费：按照豫发改收费〔2011〕627号文件规定计算。

(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 6%计入。

(4) 建设期利息

本项目使用债券资金 50000.00 万元，债券利率按照 4.5%计算，建设期债券利息共计 4950.00 万元。

3.4 投资估算

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 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	53562.72	84.96%
2	工程建设其他费用	万元	1243.09	1.97%
3	基本预备费	万元	3288.35	5.22%
4	建设期利息	万元	4950.00	7.85%
5	项目总投资	万元	63044.16	100.00%

3.5 资金筹措计划

项目总投资63044.16万元，资金来源为财政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50000.00万元，占总投资的79.31%；财政资金13044.16万元，占总投资的20.69%。

本项目资本金占比20.69%，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
财政资金	13044.16	20.69%
专项债券	50000.00	79.31%
总投资	63044.16	100.00%

3.6 资金使用计划

本项目总投资63044.16万元，其中财政配套资金13044.16万元；申请使用政府专项债券资金50000.00万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，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50000.00万元，其中2025年计划使用专项债券20000.00万元，2026年计划使用专项债券20000.00万元，2027年计划使用专项债券10000.00万元，本次申请使用11200.00万元。

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）	50000.00	20000.00	20000.00	10000.00

财政资金（万元）	13044.16	4000.00	4000.00	5044.16
总投资（万元）	63044.16	24000.00	24000.00	15044.16

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 50000.00 万元。其中 2025 年计划申请使用专项债券 20000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 20000.00 万元，2027 年计划申请使用专项债券 10000.00 万元，本次计划申请使 11200.00 万元。

(2) 期限及还本付息计划

本项目债券存续期限 7 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年付息一次，本金到期一次性偿还。

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%。

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，收益期 4 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。具体测算如下：

(1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目全部完成后可腾出土地 1513.72 亩，其中可出让住宅和商业面积为 1058.24 亩。本次新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目，计划出让土地 633.16 亩用于偿还专项债券本息。

(2) 出让价格

经查询新安县公共资源交易中心数据，参考近三年新安县土地出让价格，出让价格在 176-243 万元/亩之间，平均土地出让价格为 196.375 万元/亩。具体如下：

表 5-1 新安县土地出让价格分析表

地块位置	土地用途	总面积 (亩)	土地价格 (万元)	单价(万 元/亩)	供应 方式	日期
新安经济技术开发区滨河北路	住宅用地	8.53	1663.35	195.00	挂牌 出让	2022.11.23
新安县绿云路西侧	住宅用地	16.365	2880.24	176.00	挂牌 出让	2021.12.31
新安县城北新城万象路与清河大道东北角	住宅用地	52.579	9727.12	185.00	挂牌 出让	2021.7.26
新安县黄河大道北侧、职教中心东侧	住宅用地	3.505	771.1	220.00	挂牌 出让	2021.1.19
新安县水城道南路南侧、滨河北路	住宅用地	48.304	8694.72	180.00	挂牌 出让	2020.12.1
新安县城北新区清河大道	住宅兼 商业用地	80.115	14901.39	186.00	挂牌 出让	2021.9.10
新安县城北新区龙源路	住宅兼 商业用地	77.834	14477.12	186.00	挂牌 出让	2021.9.10
新安县磁涧镇滨河北路	住宅兼 商业用地	54.384	13215.31	243.00	挂牌 出让	2022.7.19
平均土地出让价格				196.375		

基于谨慎性考虑，本项目土地出让价格按 185 万元/亩计算。本项目土地出让价格按照每年上涨 2.1%进行测算。

表 5-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	债券存续期(年)								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	运营收入	123496.55				19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00

	土地出让收入	123496.55			19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00
	面积	633.16			105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	108.16
	单价	185.00			185.00	188.89	192.86	196.91	201.05	205.27

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。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十三等，本项目标准为 25 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)，新安县为第十三等16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。

表 5-3 项目运营成本分析表

单位：万元

序号	成本类别	合计	债券存续期（年）								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	上交省财政资金	3704.90				582.75	595.00	607.51	620.27	633.31	666.06
2	农业土地开发资金	316.76				52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	54.11
3	国有土地收益基金	2469.94				388.50	396.67	405.01	413.51	422.21	444.04
4	保障性安居工程资金	3704.90				582.75	595.00	607.51	620.27	633.31	666.06
5	土地开发费用	2469.94				388.50	396.67	405.01	413.51	422.21	444.04
6	农田水利建设资金	12349.67				1942.50	1983.35	2025.03	2067.56	2111.03	2220.20
7	教育资金	12349.67				1942.50	1983.35	2025.03	2067.56	2111.03	2220.20
8	新增建设用地使用费	675.37				112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	115.37
9	运营成本总额	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08

5.4 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 123496.55 万元，运营成本为 38041.15 万元，净收益合计 85455.40 万元。

表 5-4 项目收益表

单位：万元

年份	项目预期收入	项目运营支出	项目净收益
1	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00
4	19425.00	5992.03	13432.97
5	19833.45	6114.57	13718.88
6	20250.30	6239.63	14010.67
7	20675.55	6367.21	14308.34
8	21110.25	6497.63	14612.62
9	22202.00	6830.08	15371.92
合计	123496.55	38041.15	85455.40

5.5 现金流量分析

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

表 5-5 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	债券存续期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	85461.40				13432.97	13718.88	14011.67	14309.34	14614.62	15373.92
现金流入	123502.55				19425.00	19833.45	20251.30	20676.55	21112.25	22204.00
运营收入	123496.55				19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00
现金流出	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08
经营成本	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-58094.16	-19364.72	-19364.72	-19364.72						
现金流入	0.00									
现金流出	58094.16	19364.72	19364.72	19364.72						
建设投资	58094.16	19364.72	19364.72	19364.72						
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-2705.84	19364.72	19364.72	19364.72	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-22250.00	-21350.00	-10450.00
现金流入	63044.16	20264.72	21164.72	21614.72						
发行专项债券	50000.00	20000.00	20000.00	10000.00						
政府财政资金	13044.16	264.72	1164.72	11614.72						
现金流出	65750.00	900.00	1800.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	22250.00	21350.00	10450.00
各种利息支出	15750.00	900.00	1800.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	1350.00	450.00
偿还债务本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	20000.00	10000.00
应付利润（股利分配）	0.00									
净现金流量（1+2+3）	24661.40	0.00	0.00	0.00	11182.97	11468.88	11761.67	-7940.66	-6735.38	4923.92
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	11182.97	22651.85	34413.52	26472.86	19737.48	24661.40

5.6 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 5-6 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	20000.00	0.00	20000.00	4.5%	900.00	900.00
2	20000.00	20000.00	0.00	40000.00	4.5%	1800.00	1800.00
3	40000.00	10000.00	0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
4	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
5	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
6	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
7	50000.00		20000.00	30000.00	4.5%	2250.00	22250.00
8	30000.00		20000.00	10000.00	4.5%	1350.00	21350.00
9	10000.00		10000.00	0.00	4.5%	450.00	10450.00
合计		50000.00	50000.00			15750.00	65750.00

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。

5.7 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 65750.00 元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 85455.40 万元。本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 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	900.00	900.00	0.00
2	0.00	1800.00	1800.00	0.00
3	0.00	2250.00	2250.00	0.00

4	0.00	2250.00	2250.00	13432.97
5	0.00	2250.00	2250.00	13718.88
6	0.00	2250.00	2250.00	14010.67
7	20000.00	2250.00	22250.00	14308.34
8	20000.00	1350.00	21350.00	14612.62
9	10000.00	450.00	10450.00	15371.92
合计	50000.00	15750.00	65750.00	85455.40
本息覆盖倍数	1.30			

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 1.30，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。

5.8 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 85455.40 万元，应付债券本金及利息合计 65750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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。债券的偿债资金来源主要是项目建成后的土地出让收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资

金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(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，会导致项目单位的运营成本改变，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。

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。

综上所述，通过预测本项目存在的各项风险，制定相关的风险防范措施，能够有效地控制本项目的风险，确保本项目顺利实施，确保

本项目发行的政府专项债券如期还本付息。

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）及《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）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

本项目主管部门为新安县住房和城乡建设局。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新安县财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，

并报送相关要件，审核后拨付。

关于债券本息偿付，由新安县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》（2018 修正）、《中华人民共和国预算法实施条例》（2020 修订）、《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）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 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）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新安县住房和城乡建设局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。



**内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）
实施方案**



日期：二〇二三年六月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算表	12
第四章 项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	16
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19

5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	27
5.4 总体评价结果	27
第六章 风险分析	28
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	28
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	29
第七章 事前绩效评估	31
7.1 事前绩效评估方法	31
7.2 事前绩效评估内容	31
7.3 事前绩效评估结论	32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为内黄县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为内黄县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	内黄县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410527MB19391675
机构性质	机关单位
法定代表人	李军广
机构地址	内黄县枣乡大道与人民路交叉口东北角综合办公楼
赋码机关	中共内黄县委机构编制委员会办公室

内黄县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点东至经三路，南至纬七路，西至二帝大道，北至繁阳三路。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积 $49,790.49 \text{ m}^2$ （约合 74.70 亩），建设总建筑面积 $162,139.96 \text{ m}^2$ ，其中地上建筑面积 $119,908.33 \text{ m}^2$ ，地下建筑面积 $42,231.63 \text{ m}^2$ ；

（1）地上建设内容与规模

地上主要建设住宅 $108,269.99 \text{ m}^2$ ，社区集中商业服务网点/商业

8,064.95 m²，公共配套用房 3,573.39 m²（主要为开闭所、公共厕所、物业管理用房、便利店、社区用房、村委会、礼堂、消防控制室、配电室、门房、地面非机动车棚）。共建设安置住房 882 套。建设地上机动车停车位 88 个，建设地上非机动车停车位 1,298 个。

（2）地下建设内容与规模

地下主要建设住宅地下储藏室、地下人防、地下非机动车库、地下机动车库、出地面坡道、楼梯及设备用房等。建设地下机动车停车位 875 个，非机动车停车位 1,112 个，并配备机动车充电桩 97 个，非机动车充电桩 882 个。

（3）室外配套设施

建设室外道路硬化面积 22,283.68 m²，绿地面积 14,947.11 m²，完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	49,790.49	合 74.70 亩
2	总建筑面积	m ²	162,139.96	
2.1	地上建筑面积	m ²	119,908.33	
2.1.1	住宅	m ²	108,269.99	
2.1.2	社区集中商业服务网点/商业	m ²	8,064.95	
2.1.3	公共配套用房	m ²	3,573.39	
其中	开闭所	m ²	153.45	
	公共厕所	m ²	93.27	
	物业管理用房	m ²	853.30	
	便利店	m ²	50.63	
	社区用房	m ²	362.08	
	村委会	m ²	262.32	
	礼堂	m ²	555.34	

序号	名称	单位	数值	备注
	消防控制室	m²	56.52	
	配电室	m²	614.73	
	门房	m²	43.44	
	地面非机动车棚	m²	528.31	不计容
2.2	地下建筑面积	m²	42,231.63	
其中	住宅地下储藏室	m²	11,666.29	
	地下非机动车库	m²	3,400.81	
	地下机动车库	m²	26,979.53	
	出地面坡道、楼梯等	m²	185.00	
3	建筑基底面积	m²	12,559.70	
4	容积率	—	2.40	
5	建筑密度	%	0.25	
6	绿地率	%	0.30	
7	道路硬化面积	m²	22,283.68	
8	绿地面积	m²	14,947.11	
9	建设总套数	套	882	
10	容纳总人数	人	2,822	
11	套均人数	人/套	3.20	
12	户均住宅建筑面积	m²/户	122.76	
13	机动车停车位	个	963	
13.1	地下	个	875	
13.2	地上	个	88	
14	非机动车停车位	个	2,410	
14.1	地下	个	1,112	
14.2	地上	个	1,298	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 9 月，预计完工时间 2028 年 8 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 63,222.79 万元。其中：财政预算资金 14,222.79 万

元，专项债券资金 49,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-8 月	合计	占比
财政预算资金	3,222.79	4,000.00	4,000.00	3,000.00	14,222.79	22.50%
专项债券资金	20,000.00	13,000.00	16,000.00		49,000.00	77.50%
合计	23,222.79	17,000.00	20,000.00	3,000.00	63,222.79	100.00%
占比	36.73%	26.89%	31.63%	4.75%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

根据内黄县发展和改革委员会于 2023 年 6 月 1 日作出的《关于内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）可行性研究报告的批复》（内发改审办〔2023〕057 号），内黄县发展和改革委员会原则同意本项目实施。本项目已取得可行性研究报告的批复。

（二）国家棚改计划

根据河南省住房和城乡建设厅办公室于 2017 年 8 月 18 日印发的《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）在河南省 2018 年棚户区改造项目计划表内。

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为内黄县住房和城乡建设局，主管部门为内黄县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为内黄县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为内黄县住房和城乡建设局。

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

关于项目收益收缴，由内黄县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

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

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

进入十四五，从新型城镇化建设来看，全国城镇化发展进入以提升质量为主的转型发展新阶段，众多城市也纷纷走向“提质升级”的道路，内黄县把握河南省百城建设提升工程宝贵机遇，坚定信心，务实重干，把握各项政策机遇，主抓包括棚户区改造在内的城市建设工作，以期内黄县城市面貌焕然一新。

内黄县境内棚户区由于建设较早，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，基础配套设施严重落后，大多房屋甚至存在安全隐患，生活环境恶劣，破旧凌乱的村容村貌严重影响内黄县整体形象，制约内黄县进一步提质发展。在内黄县大力推进城镇化建设，全面建设小康社会，提升城市品味的背景下，对于棚户区的改造显得十分必要和迫切。通过棚户区改造，不仅可以改善棚户区居民居住条件，还可以缓解城市内部二元结构矛盾，提高城镇化质量，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，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本次实施的棚户区改造项目，征收区域内居民房屋大部分在上世纪60、70年代所建，多为低层砖混结构，由于年代较久，质量较差，部分房屋已成为危房，配套服务设施情况差，房屋密度高、采光通风

条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，整体面貌与周边环境极不协调，村民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，亟需改造来解决目前的现状。根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号）及《安阳市人民政府关于进一步加快推进棚户区改造的意见》（安政〔2014〕1号），上述改造区域，符合棚户区改造的条件，拟列入国家棚户区改造计划，建设单位决定按照程序申报本项目，积极推进本项目的实施进度，加快内黄县棚户区改造步伐，大力提升内黄县的整体形象，促进招商引资，打造内黄县新的经济增长点。

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《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）、《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）、《安阳市人民政府关于进一步加快推进棚户区改造的意见》（安政〔2014〕1号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目实施后可使棚户区居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩

小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

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

2.4 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源。通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题。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，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而增强区域经济社会发展后劲。

2.5 项目公益性

棚户区改造是资源型城市转型中的社会稳定器，棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛

盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。该项目符合国家棚户区改造资金的大力支持，解决了项目区低收入人群的住房问题，项目建设体现了政府对低收入家庭关怀。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 3.《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC-2-2015）；
- 4.住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）；
- 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.《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016）；
- 8.《安阳市建设工程造价信息》（2023年第二期）；
- 9.河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价》的通知（豫政〔2016〕48号）；
- 10.类似工程造价指标。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 63,222.79 万元，其中：工程费用为 44,166.47 万元，工程建设其他费用 11,674.29 万元，预备费 2,792.03 万元，建设期利息 4,590.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（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/m²）
一	第一部分工程费用	32,305.21	10,210.26	1,651.00		44,166.47		162,139.96	
1	地上建筑	21,764.86	3,840.86			25,605.72	m²	119,908.33	
1.1	住宅	19,786.34	3,491.71			23,278.05	m²	108,269.99	2,150.00
1.2	社区集中商业服务网点/ 商业	1,371.04	241.95			1,612.99	m²	8,064.95	2,000.00
1.3	公共服务设施用房	607.48	107.20			714.68	m²	3,573.39	2,000.00
2	地下建筑	10,540.35	1,860.06			12,400.42	m²	42,231.63	2,936.29
2.1	普通地下室	8,338.84	1,471.56			9,810.40	m²	35,037.13	2,800.00
2.2	地下人防	2,201.52	388.50			2,590.02	m²	7,194.50	3,600.00
3	设备购置			1,263.00		1,263.00			
3.1	电梯（7层）			63.00		63.00	部	6	105,000.00
3.2	电梯（9层）			54.00		54.00	部	4	135,000.00
3.3	电梯（10层）			120.00		120.00	部	8	150,000.00
3.4	电梯（18层）			1,026.00		1,026.00	部	38	270,000.00
4	室外配套设施		4,509.34			4,509.34			
4.1	给水管网工程		486.42			486.42	m²	162,139.96	30.00

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/m²）
4.2	排水管网工程		567.55			567.55	m²	162,155.96	35.00
4.3	电力工程		1,946.69			1,946.69	m²	162,223.96	120.00
4.4	消防工程		486.67			486.67	m²	162,223.96	30.00
4.5	弱电工程		129.78			129.78	m²	162,223.96	8.00
4.6	天然气		405.56			405.56	m²	162,223.96	25.00
4.7	热力工程		486.67			486.67	m²	162,223.96	30.00
5	充电桩			388.00		388.00	个	97	40,000.00
二	第二部分其他费用				11,674.29	11,674.29			
1	土地费用				8,598.06	8,598.06	项	1	8,598.06
2	建设单位管理费				338.77	338.77	项目总投资（不含建设）	44,166.47	0.80%
3	工程监理费				353.33	353.33	第一部分工程费用	44,166.47	0.80%
4	建设项目前期工作咨询费				44.17	44.17	第一部分工程费用	44,166.47	0.10%
5	工程勘察费				176.67	176.67	第一部分工程费用	44,166.47	0.40%
6	工程设计费				530.00	530.00	第一部分工程费用	44,166.47	1.20%
7	环境影响评价费用				10.00	10.00	第一部分工程费用	44,166.47	0.02%
8	招标代理服务费				44.17	44.17	第一部分工程费用	44,166.47	0.10%
9	造价工程咨询费				340.12	340.12	第一部分工程费用	42,515.47	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）	单位	数量	单价（元/m²）
10	劳动安全卫生评审费				35.33	35.33	第一部分工程费用	44,166.47	0.08%
11	水土保持方案编制费				10.00	10.00	项	1	100,000.00
12	场地准备及临时设施费				220.83	220.83	第一部分工程费用	44,166.47	0.50%
13	城市基础设施配套费				972.84	972.84	总建筑面积	162,139.96	60.00
三	第一、二部分费用合计	32,305.21	10,210.26	1,651.00	11,674.29	55,840.76			
四	基本预备费				2,792.03	2,792.03	第一+第二部分工程费用	55,840.76	5.00%
五	建设期利息				4,590.00	4,590.00			
六	建设投资	32,305.21	10,210.26	1,651.00	19,056.32	63,222.79			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额49,000.00万元。其中：2025年

计划使用 20,000.00 万元，2026 年计划使用 13,000.00 万元，2027 年计划使用 16,000.00 万元；本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	13,000.00		33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 3 年	33,000.00	16,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 7 年	49,000.00		20,000.00	29,000.00	4.50%	2,205.00	22,205.00
第 8 年	29,000.00		13,000.00	16,000.00	4.50%	1,305.00	14,305.00
第 9 年	16,000.00		16,000.00		4.50%	720.00	16,720.00
合计		49,000.00	49,000.00			15,435.00	64,435.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

(1) 拟出让面积

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标 787.00 亩，安置方式为异地安置，根据项目区规划情况，扣除道路用地、绿化用地及公共服务设施用地后，可出让土地 685.00 亩，均为居住兼商业用地。根据当地实际情况需要，计划在债券存续期第四年出让 185.00 亩、第五年出让 100.00 亩、第六年出让 100.00 亩、第七年出让 100.00 亩、第八年出让 100.00 亩、第九年出让 100.00 亩。

(2) 出让价格

经查近年内黄县公共交易平台网站土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-2 内黄县土地出让信息表

序号	地块编号	位置	用途	亩数	成交价格 (万元)	单价(万 元/亩)	发布时间
1	2023P-06-01	二帝大道与向阳路交叉口西南角	居住(兼容商业)	41.40	7,179.00	173.39	2023-05-19
2	2022P-01-02	秋水路与经三路交叉口西南角	居住(兼容商业)	84.55	16,153.00	191.04	2022-07-15
3	2021P-10-01	新华路与纬一路交叉口东南角	住宅兼容商用	18.38	4,238.00	230.53	2021-11-24
4	2021P-02-01	二帝大道与繁阳三路交叉口东北角	居住(兼容商业)	48.76	8,677.00	177.94	2021-04-16
5	2021P-04-02	经二路与人民路交叉口西北角	居住(兼容商业)	60.05	10,346.00	172.28	2021-06-29
本项目取值						160.00	/



本项目位于内黄县新城区的中心位置，距离内黄县人民政府不足2公里，距离内黄县人民医院约2公里，地理位置优越；积极推进本项目的实施进度，有利于加快内黄县棚户区改造步伐，促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。将大力提升内黄县的整体形象，促进招商引资、打造内黄县新的经济增长点。

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定居住兼商业用地的基础地价为 160.00 万元/亩。

(3) 土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2022 年居民消费价格上涨幅度为 2.00%，本次预测地价目标增长率按照 2022 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 2.00%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	2.00%
第 1 年（2023 年）	160.00
第 2 年（2024 年）	163.20
第 3 年（2025 年）	166.46
第 4 年（2026 年）	169.79
第 5 年（2027 年）	173.19
第 6 年（2028 年）	176.65
第 7 年（2029 年）	180.18
第 8 年（2029 年）	183.78
第 9 年（2029 年）	187.46

结合内黄县的基本情况，本项目可出让土地拟于计划在债券存续期第四年出让 185.00 亩、第五年出让 100.00 亩、第六年出让 100.00 亩、第七年出让 100.00 亩、第八年出让 100.00 亩、第九年出让 100.00 亩。则项目现金流入情况如下：

表 5-4 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
第 4 年	169.79	185.00	31,411.15
第 5 年	173.19	100.00	17,319.00
第 6 年	176.65	100.00	17,665.00
第 7 年	180.18	100.00	18,018.00
第 8 年	183.78	100.00	18,378.00
第 9 年	187.46	100.00	18,746.00
合计		685.00	121,537.15

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-5 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	15.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	10.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-6 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
上缴省财政费用	942.33	519.57	529.95	540.54	551.34	562.38	3,646.11

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
农业土地开发基金	55.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	205.50
国有土地收益基金	628.22	346.38	353.30	360.36	367.56	374.92	2,430.74
新增建设用地有偿使用费	123.33	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	456.68
保障性安居工程资金	942.33	519.57	529.95	540.54	551.34	562.38	3,646.11
教育资金	2,871.94	1,583.68	1,615.51	1,647.99	1,681.11	1,714.97	11,115.20
农田水利建设资金	2,871.94	1,583.68	1,615.51	1,647.99	1,681.11	1,714.97	11,115.20
合计	8,435.59	4,649.55	4,740.89	4,834.09	4,929.13	5,026.29	32,615.54

4.净收益分析

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

表 5-7 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	31,411.15	8,435.59	22,975.56
第 5 年	17,319.00	4,649.55	12,669.45
第 6 年	17,665.00	4,740.89	12,924.11
第 7 年	18,018.00	4,834.09	13,183.91
第 8 年	18,378.00	4,929.13	13,448.87
第 9 年	18,746.00	5,026.29	13,719.71
合计	121,537.15	32,615.54	88,921.61

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	121,537.15				31,411.15	17,319.00	17,665.00	18,018.00	18,378.00	18,746.00
经营活动现金流出	32,615.54				8,435.59	4,649.55	4,740.89	4,834.09	4,929.13	5,026.29
经营活动产生的现金净额	88,921.61				22,975.56	12,669.45	12,924.11	13,183.91	13,448.87	13,719.71
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	63,222.79	23,222.79	17,000.00	20,000.00	3,000.00					
投资活动产生的现金净额	-63,222.79	-23,222.79	-17,000.00	-20,000.00	-3,000.00					
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	14,222.79	3,222.79	4,000.00	4,000.00	3,000.00					
债券资金	49,000.00	20,000.00	13,000.00	16,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	49,000.00							20,000.00	13,000.00	16,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	10,845.00				2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	1,305.00	720.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	3,377.79	23,222.79	17,000.00	20,000.00	795.00	-2,205.00	-2,205.00	-22,205.00	-14,305.00	-16,720.00
四、净现金流量	29,076.61				20,770.56	10,464.45	10,719.11	-9,021.09	-856.13	-3,000.29
五、累计现金流量	29,076.61				20,770.56	31,235.01	41,954.12	32,933.03	32,076.90	29,076.61

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 5-9 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		1,485.00	1,485.00	
第 3 年		2,205.00	2,205.00	
第 4 年		2,205.00	2,205.00	22,975.56
第 5 年		2,205.00	2,205.00	12,669.45
第 6 年		2,205.00	2,205.00	12,924.11
第 7 年	20,000.00	2,205.00	22,205.00	13,183.91
第 8 年	13,000.00	1,305.00	14,305.00	13,448.87
第 9 年	16,000.00	720.00	16,720.00	13,719.71
合计	49,000.00	15,435.00	64,435.00	88,921.61
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。

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 88,921.61 万元，应付债券本金及利息合 64,435.00 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 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；

项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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



新乡高新区和兴安置区（一期）项目 实施方案

日期：二零二五年五月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	3
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要经济技术指标	5
1.10 主管部门责任	5
第二章项目社会经济效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	7
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	10
2.5 公益性	11
第三章项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	13
3.4 资金筹措计划	17
3.5 债券资金使用合规性	17
3.6 项目资金保障措施	18
第四章项目专项债券融资方案	19
4.1 编制依据	19
4.2 债券使用计划	19

4.3 债券信息披露	20
4.4 投资者保护措施	20
第五章项目收益与融资自求平衡分析	22
5.1 应付债券本息情况	22
5.2 经营现金流入	22
5.3 项目本息覆盖倍数	30
5.4 总体评价结果	30
第六章风险分析	31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	31
第七章事前绩效评估	33
7.1 项目概况	33
7.2 评估内容	33
7.3 评估结论	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

新乡高新技术产业开发区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为11410700005512937W），机构性质为机关，机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

2021 年 3 月 5 日，新乡高新技术产业开发区管理委员会下发《新乡高新区管委会关于调整现有组织结构的通知》（新开〔2021〕20 号），调整后的部门包括新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

因此，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委

员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。

1.5 建设规模及内容

根据新乡市规划设计研究院编制的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72号）文件：

项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133,800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2.项目立项审批

（1）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年6月24日出具的《关于新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕35号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书。

（2）根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月20日出具的《关于调整新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕71号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书调整。

(3) 根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于 2021 年 12 月 22 日出具的《关于新乡高新区和兴安置区（一期）可行性研究报告的批复》（新开经〔2021〕72 号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目可行性研究报告。

3.项目规划及用地审批

(1)根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 7 月 21 日作出的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4107002021K0001 号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见。

(2)根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 8 月 18 日作出的《建设用地规划许可证》（地字第 4107002021K0007 号），本项目已取得建设用地规划许可。

(3) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 12 月 24 日作出的《建设工程规划许可证》（建字第 4107002021K0034 号），本项目已取得建设工程规划许可。

4.项目施工审批

根据高新区自然资源规划建设局于 2022 年 3 月 29 日作出的《建筑工程施工许可证》（编号 410702G202203290101），本项目部分工程已取得建筑工程施工许可。

1.7 建设期

实际开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 72,021.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目		单位	数量
1	规划用地面积		m ²	40,868.71
2	总建筑面积		m ²	126,182.72
2.1	地上建筑面积		m ²	86,635.60
2.2	地下建筑面积		m ²	39,547.12
3	机动车停车位		辆	970
	其中	地上机动车停车位	辆	47
		地下机动车停车位	辆	923
4	非机动车停车位		辆	1134
	其中	地上非机动车停车位	辆	460
		地下非机动车停车位	辆	674

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

2017年3月5日，第十三届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕。国务院总理李克强作政府工作报告支出要更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）提出，以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。

2015年1月18日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示，要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供

基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

2.2 项目的提出

本项目区内建筑主要为居民住宅，以低层建筑居多。建筑破旧，大多成院落或沿道路分布，布局较为杂乱，环境差，公共基础设施陈旧，部分区域公共设施不齐全。新乡高新区根据市、区整体规划，为加快推进高新区健康有序地发展，扩大城区框架，德源路关堤乡境内路段需向东延伸需拆迁塔小庄、白马村民住宅。

项目单位根据新乡高新技术产业开发区管理委员会的要求，结合新乡市的发展规划，提出了该建设项目。

安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征地拆迁房屋的农户。根据需求调查表明，随着城市建设发展步伐的进一步加快，现有的安置房数量已不能满足拆迁户的需求，因此尽可能新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。

本项目拆迁安置小区是为加快高新区建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则，落实“先建安置房，再征地拆迁”的工作思路而兴建的，是新乡高新技术产业开发区政府为民办实事的重大项目。项目建成以后，将解决被征地拆迁群众的安置，解决拆迁户的居住问题。

项目建设为加快新乡市城市建设步伐，维护被拆迁人的合理权益，

保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的开展，落实“先建安置房，再征地拆迁”的征地拆迁工作新思路等措施的执行奠定良好的基础。

2.3 社会效益

2.3.1 新乡高新区和兴安置区项目是贯彻十九届四中重要思想、落实科学发展观的具体体现。

党的十八大以来，我们党领导人民统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，推动中国特色社会主义制度更加完善、国家治理体系和治理能力现代化水平明显提高，为政治稳定、经济发展、文化繁荣、民族团结、人民幸福、社会安宁、国家统一提供了有力保障。坚持以人民为中心的发展思想，不断保障和改善民生、增进人民福祉，走共同富裕道路的显著优势。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。

如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会稳定、维护国家安全的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

2.3.2 改善民生、促进政府与老百姓构建和谐社会的需要。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。

2.3.3 安置区建设项目，是坚持以人为本、全面建设小康社会的需要。

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，实施拆迁安置是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。随着新乡市住房制度改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括经济适用住房在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公

平，建设和谐新乡具有重要意义。

本项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难问题，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

总之，新乡高新区和兴安置区（一期）项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用。

2.4 经济效益

城中村改造有利于拉动新乡市投资和消费，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可带动建筑材料、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十分明显。

城中村的改造有利于改善新乡市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善新乡市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

城中村的改造有利于新乡市城市土地实现集约高效利用，改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建

设创造良好的环境。

2.5 项目公益性

将有效解决此区域低收入家庭的住房困难，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

通过本项目的改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够使拆迁区域人民群众感受城市化进程带来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间的感情，增强社会的凝聚力，因此具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为工程建设费用、其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.项目单位提供的有关基础材料及技术资料；
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- 4.《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）；
- 5.《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；
- 6.《新乡市人民政府关于印发〈新乡市中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》（新政文〔2017〕173号）；
- 7.《新乡市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的建议》；
- 8.新乡高新区和兴安置区（一期）项目规划总平面布置图；
- 9.国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- 10.项目单位提供的有关数据、资料。

3.3 投资估算

本项目估算总投资为 72,021.22 万元，其中工程费用 45,184.39 万元，其他费用 20,448.05 万元，预备费用 2,428.78 万元，建设期利息 3,960.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含简装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25 万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩 260 万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	m ²	242.00	2000 元/户, 24 个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	m ²	242.00	1000 元/户, 按搬迁 2 次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	m ²	133,800.00	16 元/m ²		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m ²	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率 5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	(1+2+3)
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
合计		72,021.22	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	10,000.00	12,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	2,375.00	8,000.00	38,625.00	49,000.00
合计	12,375.00	20,000.00	39,646.22	72,021.22
投资比例	17.18%	27.77%	55.05%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，2023 年已发

行 2,375.00 万元，2024 年已发行 8,000.00 万元；2025 年申请 38,625 万元，已发行 2,000.00 万元，本次申请使用 3,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 2,375.00 万元，第 2 年申请 8,000.00 万元，第 3 年申请 38,625.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,375.00		2,375.00	4.00%	95.00	95.00
第 2 年	2,375.00	8,000.00		10,375.00	4.00%	415.00	415.00
第 3 年	10,375.00	38,625.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		2,375.00	46,625.00	4.00%	1,960.00	4,335.00
第 8 年	46,625.00		8,000.00	38,625.00	4.00%	1,865.00	9,865.00
第 9 年	38,625.00		38,625.00	-	4.00%	1,545.00	40,170.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；
- (7) 可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

3.项目运营收入分析

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

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约 547 亩，其中可出让土地 410 亩。

（2）出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积（亩）	用途	土地出让金	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东卓路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

(3) 增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态,在项目运营期内,土地价格不再增长。

考虑以上信息,假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-6 年出让:第 4-5 年分别每年出让用地面积的 30.00%,第 6 年出让土地的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价(万元/亩)	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00

4.项目运营成本分析

(1) 土地出让成本

根据成本依据条件标准,土地出让项目现金流出如下:

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中:上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)规定,按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,新乡市标准为 59 元/平方米。

类型	征收标准
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），新乡市48元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%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。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1.土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
农业土地开发资金	59元/平方米*30%	483.80	145.14	145.14	193.52

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					2,375.00	8,000.00	38,625.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	11,250.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,865.00	1,545.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	11,771.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
四、净现金流量	23,773.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
五、累计现金流量	23,773.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	73,808.74	63,943.74	23,773.74

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34 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		95.00	95.00	
第 2 年		415.00	415.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	2,375.00	1,960.00	4,335.00	
第 8 年	8,000.00	1,865.00	9,865.00	
第 9 年	38,625.00	1,545.00	40,170.00	
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.34			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 62,720.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34 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土地出让收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目工作，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：新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

实施单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 49,000.00 万元用于新乡高新区和兴安置区（一期）项目建设，期限 7 年。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

实施方案



日期：二〇二三年四月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	4
1.8 项目手续	5
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	6
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	10
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算表	14
第四章 项目专项债券融资方案	24
4.1 编制依据	24
4.2 债券使用计划及期限	25
4.3 债券信息披露	25
4.4 投资者保护措施	25
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	27
5.1 应付债券本息情况	27

5.2 经营现金流分析	27
5.3 项目本息覆盖倍数	35
5.4 总体评价结果	35
第六章 风险分析	36
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	36
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	36
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	37
第七章 事前绩效评估	39
7.1 事前绩效评估方法	39
7.2 事前绩效评估内容	40
7.3 事前绩效评估结论	40

第一章 项目概况

1.1 项目名称

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为辉县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辉县市房产服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	辉县市房产服务中心
统一社会信用代码	12410782417219112A
机构性质	事业单位
法定代表人	赵鹏
机构地址	辉县市交通大厦
赋码机关	辉县市事业单位登记管理局

辉县市房产服务中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目安置区位于学院路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药
贸路以南。

1.5 建设规模及内容

(1) 改造范围及规模

本项目为灾后重建棚户区改造项目，改造范围涉及百泉村、楼根村，南至苏门大道，西至学院路，东至百泉路，北至南水北调河。拆迁区占地面积 1,727.42 亩，年度计划征收 658 户，计划征收房屋建筑面积 164,525.00 m²。本项目拆迁范围图如下：



（2）安置区建设规模及内容

本项目为灾后重建项目，项目建设内容主要为灾后迁建安置房。总建设用地面积 128,796.83 m²，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 m²，其中地上建筑面积 280,720.77 m²，地下建筑面积 98,725.77 m²。

地上主要建设住宅 242,023.05 m²，底层商业 28,997.72 m²，幼儿园 3,086.82 m²，公共配套用房面积 5,113.18 m²（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 m²（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 m²，普通车库 65,926.75 m²，人防车库 16,843.25 m²，设备用房 2,000.00 m²。

本项目共建设安置住房 2,000 套。室外建设道路硬化面积 49,135.99 m²，绿地面积 47,912.42 m²，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	128,796.83	193.20 亩
2	总建筑面积	m ²	379,446.54	
2.1	地上建筑面积	m ²	280,720.77	
2.1.1	住宅	m ²	242,023.05	18 栋 15 层，13 栋 18 层，4 栋 22 层
2.1.2	底层商业	m ²	28,997.72	
2.1.3	幼儿园	m ²	3,086.82	9 班，3 层
2.1.4	配套服务用房	m ²	5,113.18	
2.1.5	其他配套	m ²	1,500.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	98,725.77	
2.2.1	储藏室	m ²	13,955.77	
2.2.2	普通车库	m ²	65,926.75	
2.2.3	人防车库	m ²	16,843.25	
2.2.4	设备用房	m ²	2,000.00	
3	地上计容建筑面积	m ²	280,720.77	

序号	项目	单位	数量	备注
4	住宅套数	套	2,000	
5	套均面积	m ²	121.01	
6	住宅总人数	人	6,400	
7	建筑密度	%	24.65%	≤20%
8	基底面积	m ²	31,748.42	
9	绿地率	%	37.20%	≥35%
10	容积率		2.18	1<FAR≤2.20
11	道路广场面积	m ²	49,135.99	
12	绿化面积	m ²	47,912.42	
13	机动车停车位	辆	2,781	
13.1	地下停车位	辆	2,511	住宅 1 车位/100 m ² ，商业和办公 1 车位/100 m ² ，幼儿园 6 车位/100 师生
13.2	地上停车位	辆	270	
13.3	充电车位	辆	620	地上安装 36 个，地下预留安装条件
14	非机动车停车位	辆	6,200	
14.1	地上非机动车位	辆	1,240	住宅 1.5 车位/100 m ² ，商业 8 车位/100 m ² ，配套 4 车位/100 m ² ，幼儿园 10 车位/100 师生
14.2	地下非机动车位	辆	4,960	
14.3	充电车位	辆	2,200	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2024 年 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 154,000.28 万元。其中：财政预算资金 54,000.28 万元，专项债券资金 100,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	20,000.00	20,000.00	14,000.28	54,000.28	35.07%
专项债券资金	8,300.00	35,000.00	56,700.00	100,000.00	64.93%
合计	28,300.00	55,000.00	70,700.28	154,000.28	100.00%

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
投资比例	18.38%	35.71%	45.91%	100.00%	

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

1.8 项目手续

1. 立项审批

本项目已取得辉县市发展和改革委员会文件《关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（辉发改〔2022〕262 号）及《关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告调整的批复》（辉发改〔2023〕67 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2. 台账计划

2022 年 12 月 23 日，河南省住房和城乡建设厅办公室印发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅 2023 年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为辉县市房产服务中心，主管部门为辉县市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为辉县市房产服务中心，项目建设及运营单位均为辉县市房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由辉县市房产服务中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由辉县市房产服务中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

2021 年 7 月份以来，河南省持续遭遇极端强降雨，郑州、新乡、安阳、鹤壁等多地发生严重洪涝灾害和城市内涝，基础设施等方面损毁严重，河南省政府新闻办 2021 年 8 月 4 日召开“河南省加快灾后重建”新闻发布会，并印发了《关于加快灾后恢复重建的若干政策措施》，推出多项政策举措，致力灾后恢复重建工作，当前第一位的工作就是做好重大基础设施抢险加固，尽快修复各类水毁工程，备战可能出现的新一轮强降雨过程。主要包括水利和农业生产设施、重大交通基础设施、城镇基础设施、住房和公共服务设施、防灾减灾能力、项目前期工作等 6 个方面。

辉县市自 2021 年 7 月 20 日以来，连续集中的强降雨引发了辉县市洪涝灾害，造成 22 个乡镇绝大部分农作物、房屋不同程度受灾，截止 9 月 17 日，全市受灾人口 614,873 人，转移安置 81,440 人，倒塌房屋 2,942 户、10,158 间，严重损坏房屋 3,571 户、16,100 间，一般损坏 8,696 户、35,893 间，受损公路长度 437km，受损通信线路长度 1,707km，受损电力线路 159km，受损水库 14 座，受损水电站 10 座，受损堤防长度 148km，受损护岸 211 处，农作物受灾面积 40,477.46 公顷，成灾面积 27,906.91 公顷，绝收面积 16,580.90 公顷（其中粮食作物受灾面积 34,410.66 公顷，成灾面积 23,875.40 公顷，绝收面积 14,878.24 公顷），共造成直接经济损失 679,442.00 万元。

（其中，房屋及居民家庭财产损失 195,254.70 万元，农林牧渔业损失 191,898.70 万元，工矿商贸业损失 109,717.00 万元，基础设施损失 154,758.30 万元，公共服务损失 27,813.30 万元）。

辉县市百泉片区（百泉村、楼根村）随着暴雨停歇，洪水渐渐消退，受灾群众陆续迁回原居住地。大雨、洪水虽已退去，可房屋建筑长时间浸泡在水中，外侧混凝土受到较大腐蚀；砖混结构的老房子，经雨水长时间浸泡，房屋强度有明显下降；部分房屋出现裂缝、沉降，房屋墙体、屋顶板等有明显缝隙。

（1）房屋情况

百泉片区（百泉村、楼根村）大部分房屋建于上世纪 70 年代左右，许多单位建设家属院或居民自建房，房屋一层砖混结构居多，部分 3-4 层或砖木结构瓦房，区域现状房屋年代已经久远，经此次水灾，大多数围墙出现塌方、皴裂，房屋内部出现裂缝、地基沉降；门窗发生变形、锈迹斑斑。部分房屋已经成为危房，无法居住，亟需重建，集中安置，保证居民的安全及生活质量。

（2）道路基础设施情况

①路面情况

道路多为水泥混凝土路面、复合路面、沥青路面等，水泥混凝土路面出现水泥面板断板、面板碎裂，局部出现反坡、断裂松动等病害；沥青面层出现网裂、坑槽，水泥面板切缝处，有反射裂缝；部分路段两侧隔离带为水泥混凝土铺装，无路缘石。

道路整体功能下降，形象差；局部有道砖缺失，需修复。部分路

段考虑强度不足，路面病害严重，本次需对此拆除新建沥青路面，其他路段病害整治后加铺面层。

②管网现状

路面下有现状雨污合流管道、污水管道和给水管道，存在居民雨污水错接问题。现状管道管径与排向混乱，与规划不相符；管道存在淤积、渗漏现象；路面雨水口较少。

为了保证辉县市受灾居民早日住上安心房，辉县市房产服务中心提出了本项目的建设，为辉县市灾后居民的稳定生活做出贡献。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021-2023年）》（新政办〔2021〕18号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目的建设让受灾群众化悲痛为力量，坚定重建美好家园的决心，积极参与到与水、电、路、通讯及其他基础设施的重建中，主动服从易地搬迁计划，真正在灾后重建中拥有更多的获得感，从而达到改善民生、凝聚人心的作用。本项目的实施关系到辉县市灾后社会和谐稳定和发展大局。灾后尽快开展恢复性建设，坚持以人为本，统筹

规划、精心组织，明确政策、加强保障，突出重点、分类指导，努力争取灾后恢复重建的最大效益和最好效果，让灾区人民满意，让上级放心。

项目的建设是妥善安置受灾群众，满足群众基本生活需求，积极救助特殊困难群体，让受灾群众心理得到安慰、生活得到保障，落实好“党群连心工程”的各项要求

2.4 经济效益

随着社会经济的持续快速发展，我国目前正处于城市化加速发展时期，城市的发展对土地的需求将会经历一个迅速增长的过程。目前城市化建设用地需求给城市土地供应带来了很大的压力，在我国土地资源普遍短缺的现实情况下，导致城郊耕地被占用现象越来越严重。同时，由于人们对生态环境重视不足，造成城市建设用地中工业用地比重过大、功能分区不尽合理，绿地湿地面积不足，又导致生态用地面临被破坏的趋势。因此，如何能够既满足城市化的必然进程对建设用地的合理需求，又尽量保护耕地和生态用地，达到城市的可持续发展和土地资源的可持续利用，最终实现经济、社会和生态环境的协调发展，已成为现阶段城市土地利用亟待解决的重要问题。

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至辉县市经济社会的健康发展是

非常有利的。

2.5 项目公益性

本项目建设的目的是“促进辉县市城市发展，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的。项目建成后，可提供安置房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，有利于改善居民环境和提高生活质量，使社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为辉县市经济社会发展服务。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《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）；
2. 《关于省级政务信息化建设项目支出预算标准的规定（试行）》（豫财预〔2020〕81号）；
3. 《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
4. 《投资项目经济咨询评估指南》（2000年版）；
5. 《建设项目投资估算编审规程》（ceca/gc1-2015）；
6. 《建设工程造价咨询规范》（2015年）；
7. 《市政公用工程设计文件编制深度的规定（2013年版）》；
8. 《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
9. 《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
10. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
11. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
12. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
13. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
14. 《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；

15.《河南省建设工程施工费用计算规则》；

16.《河南省建设工程补充定额估价表》；

17.辉县市工程造价指数信息；

18.其他有关造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 154,000.28 万元，其中：工程费用为 102,946.91 万元，工程建设其他费用 36,314.30 万元（其中土地费用 28,980.00 万元），预备费 5,514.06 万元，建设期利息 9,225.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	84,800.00	12,336.49	5,810.43		102,946.91	m²	379,446.54	2,713.08
1	装配率 50%增加指标	5,614.42				5,614.42	m²	280,720.77	200.00
2	住宅	44,895.28	6,843.61			51,738.89	m²	242,023.05	2,137.77
2.1	土建工程	31,099.96				31,099.96	m²	242,023.05	1,285.00
2.1.1	22 层住宅	4,900.97				4,900.97	m²	36,303.46	1,350.00
2.1.2	18 层住宅	12,585.20				12,585.20	m²	96,809.22	1,300.00
2.1.3	15 层住宅	13,613.80				13,613.80	m²	108,910.37	1,250.00
2.2	室内装修	7,986.76				7,986.76	m²	242,023.05	330.00
2.3	室外装饰	5,808.55				5,808.55	m²	242,023.05	240.00
2.4	安装工程		6,843.61			6,843.61	m²	242,023.05	
2.4.1	给排水工程（含消防水）		726.07			726.07	m²	242,023.05	30.00
2.4.2	电气工程（含消防电）		2,420.23			2,420.23	m²	242,023.05	100.00
2.4.3	供暖空调		1,936.18			1,936.18	m²	242,023.05	80.00
2.4.4	消防自动报警		484.05			484.05	m²	242,023.05	20.00
2.4.5	通风工程		363.03			363.03	m²	242,023.05	15.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.4.6	燃气工程		430.00			430.00	户	2,000	2,150.00
2.4.7	抗震支架		242.02			242.02	m²	242,023.05	10.00
2.4.8	弱电工程		242.02			242.02	m²	242,023.05	10.00
3	底层商业	5,422.57	536.46			5,959.03	m²	28,997.72	2,055.00
3.1	土建工程	3,769.70				3,769.70	m²	28,997.72	1,300.00
3.2	室内装修	956.92				956.92	m²	28,997.72	330.00
3.3	室外装饰	695.95				695.95	m²	28,997.72	240.00
3.4	安装工程		536.46			536.46	m²	28,997.72	
3.4.1	给排水工程（含消防水）		115.99			115.99	m²	28,997.72	40.00
3.4.2	电气工程（含消防电）		173.99			173.99	m²	28,997.72	60.00
3.4.3	消防自动报警		58.00			58.00	m²	28,997.72	20.00
3.4.4	通风工程		43.50			43.50	m²	28,997.72	15.00
3.4.5	燃气工程		58.00			58.00	m²	28,997.72	20.00
3.4.6	抗震支架		58.00			58.00	m²	28,997.72	20.00
3.4.7	弱电工程		29.00			29.00	m²	28,997.72	10.00
4	配套服务用房	997.07	120.16			1,117.23	m²	5,113.18	2,185.00
4.1	土建工程	664.71				664.71	m²	5,113.18	1,300.00
4.2	室内装修	230.09				230.09	m²	5,113.18	450.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.3	室外装饰	102.26				102.26	m²	5,113.18	200.00
4.4	安装工程		120.16			120.16	m²	5,113.18	
4.4.1	给排水工程（含消防水）		15.34			15.34	m²	5,113.18	30.00
4.4.2	电气工程（含消防电）		35.79			35.79	m²	5,113.18	70.00
4.4.3	供暖空调		40.91			40.91	m²	5,113.18	80.00
4.4.4	消防自动报警		10.23			10.23	m²	5,113.18	20.00
4.4.5	通风工程		7.67			7.67	m²	5,113.18	15.00
4.4.6	抗震支架		5.11			5.11	m²	5,113.18	10.00
4.4.7	弱电工程		5.11			5.11	m²	5,113.18	10.00
5	幼儿园	645.15	84.89			730.03	m²	3,086.82	2,365.00
5.1	土建工程	432.15				432.15	m²	3,086.82	1,400.00
5.2	室内装修	138.91				138.91	m²	3,086.82	450.00
5.3	室外装饰	74.08				74.08	m²	3,086.82	240.00
5.4	安装工程		84.89			84.89	m²	3,086.82	
5.4.1	给排水工程（含消防水）		15.43			15.43	m²	3,086.82	50.00
5.4.2	电气工程（含消防电）		21.61			21.61	m²	3,086.82	70.00
5.4.3	供暖空调		24.69			24.69	m²	3,086.82	80.00
5.4.4	消防自动报警		6.17			6.17	m²	3,086.82	20.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
5.4.5	通风工程		4.63			4.63	m²	3,086.82	15.00
5.4.6	燃气工程		6.17			6.17	m²	3,086.82	20.00
5.4.7	抗震支架		3.09			3.09	m²	3,086.82	10.00
5.4.8	弱电工程		3.09			3.09	m²	3,086.82	10.00
6	其他配套	243.00	58.25			301.25	m²	1,500.00	2,008.33
6.1	土建工程	150.00				150.00	m²	1,500.00	1,000.00
6.2	室内装修	57.00				57.00	m²	1,500.00	380.00
6.3	室外装饰	36.00				36.00	m²	1,500.00	240.00
6.4	安装工程		58.25			58.25	m²	1,500.00	
6.4.1	给排水工程（含消防水）		3.00			3.00	m²	1,500.00	20.00
6.4.2	电气工程（含消防电）		22.50			22.50	m²	1,500.00	150.00
6.4.3	消防自动报警		3.00			3.00	m²	1,500.00	20.00
6.4.4	通风工程		6.00			6.00	m²	1,500.00	40.00
6.4.5	抗震支架		3.75			3.75	m²	1,500.00	25.00
6.4.6	气体灭火系统		20.00			20.00	项	1.00	200,000.00
7	地下建筑	24,577.23	2,369.42			26,946.65	m²	98,725.77	2,729.44
7.1	土方工程	1,480.89				1,480.89	m³	592,354.62	25.00
7.2	基坑支护工程	250.00				250.00	m²	5,000.00	500.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
7.3	桩基工程	1,777.06				1,777.06	m²	98,725.77	180.00
7.4	土建工程	18,107.50				18,107.50	m²		
7.4.1	人防地下室	3,368.65				3,368.65	m²	16,843.25	2,000.00
7.4.2	普通地下室	14,738.85				14,738.85	m²	81,882.52	1,800.00
7.5	装饰装修工程	2,961.77				2,961.77	m²	98,725.77	300.00
7.6	公用工程		2,369.42			2,369.42			
7.6.1	给排水工程（含消防水）		296.18			296.18	m²	98,725.77	30.00
7.6.2	电气工程（含消防电）		592.35			592.35	m²	98,725.77	60.00
7.6.3	消防自动报警		246.81			246.81	m²	98,725.77	25.00
7.6.4	通风工程		691.08			691.08	m²	98,725.77	70.00
7.6.5	抗震支架		444.27			444.27	m²	98,725.77	45.00
7.6.6	弱电工程		98.73			98.73	m²	98,725.77	10.00
8	室外工程	2,405.29	2,323.70			4,728.99			
8.1	道路广场	1,447.04				1,447.04			
8.1.1	沥青混凝土车行道	285.60				285.60	m²	8,400.00	340.00
8.1.2	花岗岩板硬质铺装	637.44				637.44	m²	15,935.99	400.00
8.1.3	陶瓷砖步道	426.80				426.80	m²	19,400.00	220.00
8.1.4	植草砖停车场	97.20				97.20	m²	5,400.00	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
8.2	绿化景观	958.25				958.25	m²	47,912.42	200.00
8.3	室外照明		49.14			49.14	m²	49,135.99	10.00
8.4	室外监控		24.57			24.57	m²	49,135.99	5.00
8.5	室外管网		2,250.00			2,250.00	m²	128,796.83	
8.5.1	给水工程		330.00			330.00	m	5,500.00	600.00
8.5.2	雨水工程		175.00			175.00	m	3,500.00	500.00
8.5.3	污水工程		140.00			140.00	m	3,500.00	400.00
8.5.4	电力工程		340.00			340.00	m	4,000.00	850.00
8.5.5	弱电工程		140.00			140.00	m	4,000.00	350.00
8.5.6	燃气工程		360.00			360.00	m	4,000.00	900.00
8.5.7	热力工程		600.00			600.00	m	4,000.00	1,500.00
8.5.8	消防工程		165.00			165.00	m	5,500.00	300.00
9	设施设备工程			5,810.43		5,810.43	m²	379,446.54	153.13
9.1	给排水工程			429.00		429.00			
9.1.1	住宅太阳能热水系统			300.00		300.00	户	2,000	1,500.00
9.1.2	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			41.00		41.00	m²	8,200.00	50.00
9.1.3	消防水泵			48.00		48.00	套	4	120,000.00
9.1.4	生活水泵			40.00		40.00	套	4	100,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
9.2	暖通工程			418.83		418.83			
9.2.1	换热站			418.83		418.83	m²	279,220.77	15.00
9.3	电气工程			1,453.00		1,453.00			
9.3.1	开关柜			800.00		800.00	项	1	8,000,000.00
9.3.2	SCB15-800 变压器			225.00		225.00	台	15	150,000.00
9.3.3	SCB15-1250 变压器			80.00		80.00	台	4	200,000.00
9.3.4	SCB15-630 变压器			48.00		48.00	台	4	120,000.00
9.3.5	高压进线电缆			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
9.4	充电桩			908.00		908.00			
9.4.1	30kW 机动车充电桩			300.00		300.00	辆	100	30,000.00
9.4.2	7kW 机动车充电桩			520.00		520.00	辆	520	10,000.00
9.4.3	地面非机动车充电			88.00		88.00	辆	2,200	400.00
9.5	电梯			2,601.60		2,601.60			
9.5.1	22 层住宅电梯			403.20		403.20	台	14	288,000.00
9.5.2	18 层住宅电梯			1,056.00		1,056.00	台	44	240,000.00
9.5.3	15 层住宅电梯			1,142.40		1,142.40	台	56	204,000.00
二	工程建设其他费用				36,314.30	36,314.30			
1	建设单位管理费				998.99	998.99	除建设单位管理费、土	114,764.34	0.87%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
							地费外		
2	前期工作咨询费				55.00	55.00			
2.1	项目建议书编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.2	可行性研究报告编制费				25.00	25.00	项	1	250,000.00
2.3	可行性研究报告评审费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.4	节能报告编制及评审费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
2.5	环境影响评价费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
3	工程勘察费				514.73	514.73	工程费用	102,946.91	0.50%
4	工程设计费				1,717.82	1,717.82	工程费用	102,946.91	1.67%
5	工程监理费				1,079.77	1,079.77	工程费用	102,946.91	1.05%
6	工程造价咨询服务费				120.00	120.00	工程费用	102,946.91	0.50%
7	施工图审查费				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
8	招标代理服务 fee				75.84	75.84	工程费用	102,946.91	0.07%
9	工程保险费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
10	场地准备及临时设施费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
11	城市基础设施配套费				1,897.23	1,897.23	总建筑面积	379,446.54	50
12	水土保持补偿费				15.46	15.46	征地面积	128,796.83	1.2
13	地质灾害评价费				30.00	30.00	项	1	300,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
14	特种设备检测费				135.89	135.89			
14.1	电梯设备检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.2	防雷装置安全性能检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.3	建筑工程消防设施安全监测				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
15	土地费用				28,980.00	28,980.00			
15.1	住宅用地				28,980.00	28,980.00	亩	193.2	1,500,000.00
三	预备费用				5,514.06	5,514.06	一+二（不含土地费用）	110,281.22	5%
四	建设期利息				9,225.00	9,225.00	发债额度	100,000.00	
五	总投资	84,800.00	12,336.49	5,810.43	51,053.36	154,000.28			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 100,000.00 万元。其中：2024 年已发行 8,300.00 万元，2025 年计划使用 35,000.00 万元，2026 年计划使用 56,700.00 万元；2025 年已发行 2,700.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,300.00		8,300.00	4.50%	373.50	373.50
第 2 年	8,300.00	35,000.00		43,300.00	4.50%	1,948.50	1,948.50
第 3 年	43,300.00	56,700.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 4 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 5 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 6 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 7 年	100,000.00		8,300.00	91,700.00	4.50%	4,500.00	12,800.00
第 8 年	91,700.00		35,000.00	56,700.00	4.50%	4,126.50	39,126.50
第 9 年	56,700.00		56,700.00		4.50%	2,551.50	59,251.50
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	229,127.19	100.00%
合计			229,127.19	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

(1) 数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总占地面积 1,727.42 亩，政府对本项目改造区域实施征收后，将腾出土地 1,727.42 亩，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服用地。整合拆迁的 1,727.42 亩扣除 341.92 亩（安置区 217.72 亩+药贸路 66.20 亩+其他绿化水系用地约 58 亩）后，腾出可出让土地约为 1,385.50 亩，其中商业用地 284.93 亩（一般保护区范围内），住宅用地 1,100.57 亩。其用地规划图如下：



（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 4 年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考辉县市同类型出让土地价格如下：

住宅用地

年度	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)
2022	4107822022B00441	太行大道与经四巷西南 A-1 地块	城镇住宅-普通商品住宅用地	25.32	3,799.50	150.03
2022	4107822022B00516	卫源路以东、夏峰路以北、百泉路以西、佳怡街以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	53.84	7,537.60	140.00
2021	4107822021B00156-1	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	77.54	13,182.70	170.00
2020	4107822020B00641	百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	101.35	18,243.96	180.00
2020	4107822020B00296	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	55.60	9,871.64	177.56
平均价格						163.51

商业用地

年度	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)
2022 年	4107822022B00236	胡桥南路以南、学院路以东	商业用地	9.33	1,838.01	197.10
2021 年	4107822021B00148	学院路与苏门大道东北角	商业用地	7.96	1,433.70	180.00
2021 年	4107822021B00139	老辉薄路以南一地块	商业用地	3.00	599.68	200.05
2020 年	4107822020B00517	苏门大道中段路北	商业用地	1.24	223.56	179.92
2020 年	4107822020B00379	清晖路北段西侧	商业用地	1.84	349.60	190.03
平均价格						190.18

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 163.51 万元/亩、住宅用地出让均价为 190.18 万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年住宅用地土地出让价格为 140.00 万元/亩、商业用地土地出让价格为 180.00 万元/亩。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，本项目土地出让价格每年增长 2.00%。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
商业用地	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办

类型	征收标准
	综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，辉县市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部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），辉县市标准为 20.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	出让收入					36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91	229,127.19
1	收储土地类型及面积（亩）	居住				183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
		商业				47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93
2	单价（万元/亩）	居住	140.00	142.80	145.66	148.57	151.54	154.57	157.66	160.81	164.03	
		商业	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	
二	成本合计					10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11	66,298.50
1	土地出让基金及费用	万元				4,078.80	4,151.44	4,225.54	4,301.08	4,378.08	4,456.41	25,591.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%				138.55	138.55	138.55	138.55	138.55	138.54	831.29
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.55
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.54

序号	项目	单位/取费标准	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米				307.89	307.89	307.89	307.89	307.89	307.87	1,847.32
	土地出让收益	万元				32,244.93	32,898.49	33,565.40	34,245.19	34,938.33	35,643.50	203,535.85
2	土地收益提取各类资金	万元				6,448.98	6,579.70	6,713.08	6,849.04	6,987.66	7,128.70	40,707.16
	教育资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
三	收益	万元				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80	162,828.68

5.现金流量分析

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

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,127.19				36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91
经营活动支出（含税费）	66,298.50				10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11
经营活动产生的现金净额	162,828.68				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	154,000.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28						

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
投资活动产生的现金净额	-154,000.28	-55,000.00	-55,000.00	-44,000.28						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	54,000.28	20,000.00	20,000.00	14,000.28						
债券资金	100,000.00	35,000.00	35,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	100,000.00							35,000.00	35,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	20,925.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,925.00	1,350.00
融资活动产生的现金净额	63,075.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-39,500.00	-37,925.00	-31,350.00
四、净现金流量	40,553.69				21,295.95	21,818.79	22,352.32	-12,103.85	-9,974.33	-2,835.20
五、累计现金流量	40,553.69				21,295.95	43,114.74	65,467.06	53,363.21	43,388.88	40,553.69

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		373.50	373.50	
第 2 年		1,948.50	1,948.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	25,795.95
第 5 年		4,500.00	4,500.00	26,318.79
第 6 年		4,500.00	4,500.00	26,852.32
第 7 年	8,300.00	4,500.00	12,800.00	27,396.15
第 8 年	35,000.00	4,126.50	39,126.50	27,950.67
第 9 年	56,700.00	2,551.50	59,251.50	28,514.80
合计	100,000.00	31,500.00	131,500.00	162,828.68
本息覆盖倍数	1.24			

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

5.4 总体评价结果

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 162,828.68 万元，应付债券本金及利息合计 131,500.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

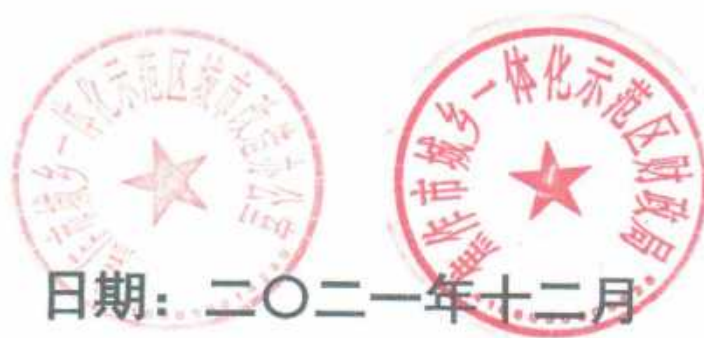
6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁泉湖社区项目
实施方案



日期：二〇二一年十二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	4
1.7 建设期	6
1.8 项目总投资	6
1.9 主要经济技术指标	6
1.10 主管部门责任	8
第二章 项目社会效益	9
2.1 项目建设背景	9
2.2 项目的提出	9
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算	14
3.4 资金筹措计划	17
3.5 债券资金使用合规性	18
3.6 项目资金保障措施	19
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券使用计划	21
4.3 债券信息披露	21
4.4 投资者保护措施	21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	23

5.1 应付债券本息情况	23
5.2 经营现金流分析	26
5.3 项目本息覆盖倍数	38
5.4 总体评价结果	39
5.5 敏感性分析	39
第六章 风险分析	41
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	41
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	41
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	42
第七章 项目事前绩效评估	44
7.1 项目概况	44
7.2 评估内容	45
7.3 评估结论	45

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

2.项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
统一社会信用代码	12410801MB14845968
住所	焦作市神州西路 1698 号 B210
负责人	郭朝辉
赋码机关	焦作市机构编制委员会办公室

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，土地性质为商住用地。

1.5 建设规模及内容

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积 126,099.00 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 m²，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 m²，地块二总建筑面积 176,690.20 m²，地块三总建筑面积 14,986.67 m²。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；9#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；10#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；11#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；12#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；13#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,676.72 m²；14#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；15#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；17#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,410.40 m²；19#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,868.63 m²；20#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,416.85 m²；21#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,815.82 m²；幼儿园建筑层数为地上3层，建筑面积为3,554.14 m²；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上1层，建筑面积为130.05 m²；室外配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为521.06 m²（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为39,635.27 m²。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,704.61 m²；2#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,127.81 m²；3#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,159.26 m²；5#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,149.43 m²；6#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为

11,065.40 m²；7#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；9#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；10#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；11#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,676.72 m²；12#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；13#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；14#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；15#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43 m²；社区综合服务中心建筑层数为地下1层、地上3层，建筑面积为3,088.21 m²；开闭所建筑层数为地上1层，建筑面积为135.36 m²；配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为529.06 m²（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为34,101.20 m²。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下1层、地上4层，建筑面积为14,986.67 m²。

1.6 项目手续

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2017年12月12日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居〔2017〕53号），本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2018 年 12 月 30 日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75 号），同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），本项目已取得初步设计的批复。

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2018 年 3 月 9 日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013 号），原则同意焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于 2018 年 12 月 13 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第 11 号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于 2017 年 9 月 3 日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。根据焦作市国土资源局不动产登记中心于 2018 年 12 月 18 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第 0034900 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034818 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034736 号），本项目已取得国有土地使用权。

6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2019 年 11 月 5 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为 410811201911050601、410811201911050701）及焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2020 年 5 月 8 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为 41081120205080101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

本项目手续齐全、有效，项目土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 43 个月，开工日期 2019 年 3 月，因环境因素影响，项目延期，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 257,944.88 万元。

1.9 主要经济技术指标

地块一、地块二经济技术指标

项目			数量	单位	备注
总用地面积			118,515.00	m²	
总建筑面积			≤378,177.50	m²	
其中	地上建筑面积		≤272,584.50	m²	
	其中	住宅建筑面积	261,274.80	m²	建筑高度≤55m
		幼儿园建筑面积	3,509.19	m²	12 个班
		门卫室建筑面积	72.00	m²	
		垃圾转运站建筑面积	101.50	m²	
		对外公厕建筑面积	30.00	m²	
		商业建筑面积	≤5.5	%	商业建筑面积占比≤5.5%
		物业用房建筑面积	1,059.00	m²	
		养老用房建筑面积	800.00	m²	
		社区配套用房建筑面积	2,131.00	m²	
		开闭所建筑面积	99.00	m²	
	地下总建筑面积		105,593.00	m²	
建筑基地面积			21,859.00	m²	
居住户数			2,664	户	
居住人口			8,525	人	
停车位	总停车位		2,726	辆	
	地上车库停车位		274	辆	
	地下车库停车位		2,452	辆	
非机动车位			3,996	辆	
建筑密度			18.44	%	建筑密度≤22%
绿地率			36.36	%	绿地率≥35%
容积率			≤2.30		

地块三经济技术指标

项目		数量	单位	备注
总用地面积		7,584.00	m²	
总建筑面积		≤15,189.40	m²	
其中	地上总建筑面积	≤12,134.40	m²	建筑高度≤20m
	地下总建筑面积	3,055.00	m²	
建筑基地面积		3,022.68	m²	
停车位	地下车库停车位	75	辆	

项目	数量	单位	备注
建筑密度	39.86	%	建筑密度≤40%
容积率	≤1.60		

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造一直是国家改善人民生活居住条件的重点工作之一。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，基本建成 750 万户，占同期保障性安居工程开工量的 40%，安排各类棚户区改造补助资金 1500 多亿，共安置棚户区居民 2000 多万人，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2014 年 1 月，河南省政府下发《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕第 17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。”。

2.2 项目的提出

焦作市城乡一体化示范区紧邻焦作中心城区，辖 6 个乡镇（街道）104 个村，人口 25 万，面积 210 平方公里，是体现城乡一体、产

业融合、统筹发展的复合型功能性区域。辖区内包含 1 个国家级高新技术产业开发区、1 个河南省二星级产业集聚区，是国家新型工业化产业示范基地、国家级科技企业孵化器、国家第二批科技服务业区域试点。

焦作市城乡一体化示范区 2018 年启动城中村改造工作，涉及 16 个行政村进行改造，涉及人口 2.3 万人，村庄现状占地 5000 亩，规划新型城市社区 9 个，项目总投资约 13642 亿元，规划安置用地 1200 亩，安置后可节约土地 3800 亩，节地率 76%。

2.3 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给焦作市带来重大社会效益：

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

2.项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效

利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

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

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

2.4 经济效益

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

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当

地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

2.5 项目公益性

项目的利益相关群体主要包括：地方政府、项目运营承担机构、项目涉及的村组织、项目所在地区居民、施工建设单位、工程设计等相关单位。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。

棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。

项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿中获得合理补偿，其影响是积极的。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程费、设备购置及安装、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号
- 3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）
- 6.《河南省建设工程造价信息》（2019年11、12月）
- 7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 8.《鹤壁市建设工程造价信息》（2020年第1季度）
- 9.《2020年7-12月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42号）
- 10.河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627号）
- 11.河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19号）
- 12.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目建设总投资 257,944.88 万元，其中：建筑工程费 106,517.43 万元，设备购置及安装 13,249.31 万元，其他费用 105,686.85 万元，基本预备费 18,036.29 万元，建设期利息 14,455.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分 工程费用	88,707.69	60.02	17,249.72	13,749.31	119,766.74
1	建筑工程	86,653.54		14,106.10		100,759.64
1.1	地块一 1 号楼	2,175.08		319.34		2,494.42
1.2	地块一 2 号楼	2,172.93		318.97		2,491.90
1.3	地块一 3 号楼	1,135.09		166.53		1,301.62
1.4	地块一 5 号楼	2,177.88		319.15		2,497.03
1.5	地块一 6 号楼	2,176.38		319.21		2,495.59
1.6	地块一 7 号楼	1,142.62		166.62		1,309.24
1.7	地块一 8 号楼	1,138.11		166.64		1,304.75
1.8	地块一 9 号楼	1,138.05		166.26		1,304.31
1.9	地块一 10 号楼	1,139.53		166.64		1,306.17
1.1	地块一 11 号楼	1,135.99		166.49		1,302.48
1.11	地块一 12 号楼	1,132.03		166.49		1,298.52
1.12	地块一 13 号楼	1,141.91		162.88		1,304.79
1.13	地块一 14 号楼	2,194.73		318.73		2,513.46
1.14	地块一 15 号楼	2,197.81		318.87		2,516.68
1.15	地块一 16 号楼	2,203.64		318.71		2,522.35
1.16	地块一 17 号楼	2,267.40		325.79		2,593.19
1.17	地块一 19 号楼	1,241.45		170.53		1,411.98
1.18	地块一 20 号楼	2,269.41		325.68		2,595.09

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.19	地块一 21 号楼	1,219.46		170.71		1,390.17
1.2	地块一 地下车库	10,874.96		2,479.02		13,353.98
1.21	地块一 幼儿园	710.83		140.99		851.82
1.22	地块一 综合商业楼	1,918.17				1,918.17
1.23	地块一 配电室	98.13				98.13
1.24	地块一 垃圾中运站、公厕	33.17				33.17
1.25	地块二 1 号楼	1,188.37		167.43		1,355.80
1.26	地块二 2 号楼	2,223.53		324.92		2,548.45
1.27	地块二 3 号楼	2,225.48		322.59		2,548.07
1.28	地块二 5 号楼	2,239.10		321.11		2,560.21
1.29	地块二 6 号楼	2,191.33		321.32		2,512.65
1.3	地块二 7 号楼	1,135.03		167.02		1,302.05
1.31	地块二 8 号楼	2,177.59		320.47		2,498.06
1.32	地块二 9 号楼	2,186.36		320.48		2,506.84
1.33	地块二 10 号楼	2,195.68		320.48		2,516.16
1.34	地块二 11 号楼	1,145.84		166.04		1,311.88
1.35	地块二 12 号楼	2,190.47		320.48		2,510.95
1.36	地块二 13 号楼	2,183.94		320.48		2,504.42
1.37	地块二 14 号楼	1,132.41		166.02		1,298.43
1.38	地块二 15 号楼	2,183.30		320.48		2,503.78
1.39	地块二 16 号楼	1,134.93		166.24		1,301.17
1.4	地块二 地下车库	9,451.38		2,161.64		11,613.02
1.41	地块二 服务用房	763.02		217.96		980.98
1.42	地块二 配电室	100.03				100.03
1.43	地块二 幼儿园	694.46				694.46
1.44	地块二 开闭所	29.05				29.05
1.45	地块三 商业	2,847.47		506.69		3,354.16
2	设备购置费				13,249.31	13,249.31
2.1	电力设备				6,173.83	6,173.83
2.2	热力设备				2,961.48	2,961.48
2.3	燃气设备				340.00	340.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.4	供水二次加压设备				170.00	170.00
2.5	电梯				3,604.00	3,604.00
3	辅助工程	2,054.15	60.02	3,143.62	500.00	5,757.79
3.1	道路工程	240.10	60.02			300.12
3.2	景观及绿化	1,714.05				1,714.05
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	40.00				40.00
3.5	配套设施			3,143.62		3,143.62
3.6	与市政主管网相连接增加费用				500.00	500.00
二	第二部分 工程建设其他费用				105,686.85	105,686.85
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务费用				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98
12	施工图审查费				119.77	119.77
13	场地准备及临时设施费				1,197.66	1,197.66
14	工程保险费				598.83	598.83
15	城市基础设施配套费					
三	预备费				18,036.29	18,036.29
3.1	基本预备费				18,036.29	18,036.29
3.2	价差预备费					
3.4	铺底流动资金					
四	建设期利息				14,455.00	14,455.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
4.1	建设期利息				14,455.00	14,455.00
五	建设项目概算总投资				257,944.88	257,944.88

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目总投资 257,944.88 万元，资金来源为：财政投入 67,344.88 万元，申请地方政府专项债券资金 190,600.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2. 债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
合计		257,944.88	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 26.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019年 3-12月	2020年	2021年	2022年	2024年	2025年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-			-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
2.债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	51,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	19.77%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年使用债券资金 34,400.00 万元，2024 年已申请使用 14,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 51,000.00 万元，已使用 3,000.00 万元，本次申请使用债券资金 8000.00 万元。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年使用债券资金 34,400.00 万元，2024 年已申请使用 14,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 51,000.00 万元，已使用 3,000.00 万元，本次申请使用债券资金 8000.00 万元。

1. 已发行债券还本付息情况

年度	2019 发行 8,600.00 万			2019 年发行 10,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.33%)			(利率 3.34%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 1 年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38
第 2 年			286.38			334.00	620.38
第 3 年			286.38			334.00	620.38
第 4 年			286.38			334.00	620.38
第 5 年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38
合计	8,600.00	8,600.00	1,431.90	10,000.00	10,000.00	1,670.00	21,701.90

(续)

年度	2020 年发行 32,000.00 万			2021 年发行 40,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.34%)			(利率 2.97%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 2 年	32,000.00		1,068.80				1,068.80
第 3 年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80
第 4 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第 5 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第 6 年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80
第 7 年					40,000.00	1,188.00	41,188.00
合计	32,000.00	32,000.00	5,344.00	40,000.00	40,000.00	5,940.00	83,284.00

(续)

年度	2022 年发行 9,400.00 万	2022 年发行 7,500.00 万	还本付息

	(利率 2.78%)			(利率 2.81%)			合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 4 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
第 5 年			261.32			210.00	471.32
第 6 年			261.32			210.00	471.32
第 7 年			261.32			210.00	471.32
第 8 年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17,371.32
合计	9,400.00	9,400.00	1,306.60	7,500.00	7,500.00	1,470.00	20,199.24

(续)

年度	2022 年发行 17,500.00 万		
	(利率 2.88%)		
	本期增加	本期偿还	利息支付
第 4 年	17,500.00		504.00
第 5 年			504.00
第 6 年			504.00
第 7 年			504.00
第 8 年		17,500.00	504.00
合计	17,500.00	17,500.00	2,520.00

2. 发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 65,600.00 万元，2024 年已申请使用 6,200.00 万元。其中 8,400.00 万元为 2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 5,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）采取分期偿还本金，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.10%		

第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 10 年	5,000.00		250.00	4,750.00	3.10%	155.00	405.00
第 11 年	4,750.00		250.00	4,500.00	3.10%	147.25	397.25
第 12 年	4,500.00		250.00	4,250.00	3.10%	139.50	389.50
第 13 年	4,250.00		250.00	4,000.00	3.10%	131.75	381.75
第 14 年	4,000.00		250.00	3,750.00	3.10%	124.00	374.00
第 15 年	3,750.00		750.00	3,000.00	3.10%	116.25	866.25
第 16 年	3,000.00		750.00	2,250.00	3.10%	93.00	843.00
第 17 年	2,250.00		750.00	1,500.00	3.10%	69.75	819.75
第 18 年	1,500.00		750.00	750.00	3.10%	46.50	796.50
第 19 年	750.00		750.00		3.10%	23.25	773.25
合计		5,000.00	5,000.00			1,821.25	6,821.25

考虑到债券期限为 15 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）——2023 年河南省政府专项债券（三十七期）中 3,400.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）——2023 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金，期限 30 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	3,400.00			3,400.00	3.00%		
第 7 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 8 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 9 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00

第 10 年	3,400.00		34.00	3,366.00	3.00%	102.00	136.00
第 11 年	3,366.00		34.00	3,332.00	3.00%	100.98	134.98
第 12 年	3,332.00		34.00	3,298.00	3.00%	99.96	133.96
第 13 年	3,298.00		34.00	3,264.00	3.00%	98.94	132.94
第 14 年	3,264.00		34.00	3,230.00	3.00%	97.92	131.92
第 15 年	3,230.00		68.00	3,162.00	3.00%	96.90	164.90
第 16 年	3,162.00		68.00	3,094.00	3.00%	94.86	162.86
第 17 年	3,094.00		68.00	3,026.00	3.00%	92.82	160.82
第 18 年	3,026.00		68.00	2,958.00	3.00%	90.78	158.78
第 19 年	2,958.00		68.00	2,890.00	3.00%	88.74	156.74
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00	3.00%	86.70	154.70
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00	3.00%	84.66	152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00	3.00%	82.62	150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00	3.00%	80.58	148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00	3.00%	78.54	146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00	3.00%	76.50	246.50
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00	3.00%	71.40	241.40
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00	3.00%	66.30	236.30
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00	3.00%	61.20	231.20
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00	3.00%	56.10	226.10
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00	3.00%	51.00	391.00
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00	3.00%	40.80	380.80
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00	3.00%	30.60	370.60
第 33 年	680.00		340.00	340.00	3.00%	20.40	360.40
第 34 年	340.00		340.00		3.00%	10.20	350.20
合计		3,400.00	3,400.00			2,371.50	5,771.50

考虑到债券期限为 30 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

3.2024 年其他债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024 年度申请 14,600.00 万元。其余部分申请债券 51,000.00 万元。假设债

券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	应付本息
第 6 年		51,000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
第 7 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 8 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 9 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 10 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 11 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 12 年	51,000.00		51,000.00		4.50%	2,574.00	53,574.00
合计		51,000.00	51,000.00			20,664.00	86,264.00

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

综上所述，债券还本付息情况，如下表所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		18,600.00		18,600.00		620.38
第 2 年	18,600.00	32,000.00		50,600.00		1689.18
第 3 年	50,600.00	40,000.00		90,600.00		2877.18
第 4 年	90,600.00	34,400.00		125,000.00		3852.5
第 5 年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00		3852.5
第 6 年	121,000.00	51,000.00	32,000.00	140,000.00		5527.12
第 7 年	140,000.00		40,000.00	100,000.00		4994.32
第 8 年	100,000.00		34,400.00	65,600.00		3806.32
第 9 年	65,600.00		-	65,600.00		2831
第 10 年	65,600.00		284.00	65,316.00		3115
第 11 年	65,316.00		284.00	65,032.00		3106.23
第 12 年	65,032.00		57,484.00	7,548.00		3097.46
第 13 年	7,548.00		284.00	7,264.00		514.69
第 14 年	7,264.00		284.00	6,980.00		505.92
第 15 年	6,980.00		818.00	6,162.00		1031.15

第 16 年	6,162.00		818.00	5,344.00		1005.86
第 17 年	5,344.00		818.00	4,526.00		980.57
第 18 年	4,526.00		818.00	3,708.00		955.28
第 19 年	3,708.00		818.00	2,890.00		929.99
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00		154.7
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00		152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00		150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00		148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00		146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00		246.5
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00		241.4
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00		236.3
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00		231.2
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00		226.1
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00		391
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00		380.8
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00		370.6
第 33 年	680.00		340.00	340.00		360.4
第 34 年	340.00		340.00			350.2
合计		190,600.00	190,600.00			49,080.25

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

(7) 土地价格假设以 2018 年 GDP 增长率 6.30%、2019 年 GDP 增长率 8.00%和 2020 年 GDP 增长率 6.15%三者平均值的 66%（即：4.56%）增长。

2.项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1,190.20 亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为 1,190.20 亩。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	电子监管号	面积 (亩)	土地 用途	成交单 价(万 元/亩)	成交额 (万元)
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	4108002019B00571-1	194.83	商住用地	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	4108002019B00581	82.41	商住用地	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神州路北侧	4108002019B00455	108.97	商住用地	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	4108002019B00461-1	113.23	商住用地	353.39	40,013.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 300.00 万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
出让面积 (亩)	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价 (万元/亩)	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入 (万元)	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

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

开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为 53 元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款 $\times$ 2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

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

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

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

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
1	出让土地收入	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
2	政策性基金及费用	10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80	12,595.70	52,661.90	121,704.30
2.1	土地出让基金及费用	3,859.64	6,044.84	6,311.84	4,394.02	4,588.62	19,168.46	44,367.42
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.2	土地收益提取各类资金	6,694.92	10,502.02	10,982.64	7,656.78	8,007.08	33,493.44	77,336.88
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14	32,028.36	133,973.77	309,347.56

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	431,051.86				37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94
2	经营活动支出（含税费）	121,704.30				10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80
	经营活动产生的现金净额	309,347.56				26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	8,400.00	57,200.00	
	投资活动产生的现金净额	-257,944.88	-18,600.00	-32,000.00	-40,000.00	101,744.88	-8,400.00	-57,200.00	
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	67,344.88				67,344.88			
2	债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	8,400.00	57,200.00	
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	190,600.00					18,600.00	32,000.00	40,000.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	25,667.07							
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	41,677.81	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	-10,200.00	25,200.00	-40,000.00

四	净现金流量	93,080.49			-	26,779.63	23,408.09	11,930.57	-9,372.86
五	累计现金流量	3,061,572.28			-	26,779.63	50,187.72	62,118.29	52,745.43

(续)

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	44,624.06	186,635.67						
2	经营活动支出 (含税费)	12,595.70	52,661.90						
	经营活动产生的现金净额	32,028.36	133,973.77						
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出 (含建设期利息)								
	投资活动产生的现金净额								
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	34,400.00	-	284.00	284.00	57,484.00	284.00	284.00	818.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	3,806.32	2,831.00	3,115.00	3,106.23	3,097.46	514.69	505.92	1,031.15
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-38,206.32	-2,831.00	-3,399.00	-3,390.23	-60,581.46	-798.69	-789.92	-1,849.15
四	净现金流量	-6,177.96	131,142.77	-3,399.00	-3,390.23	-60,581.46	-798.69	-789.92	-1,849.15
五	累计现金流量	46,567.47	177,710.24	174,311.24	170,921.01	110,339.55	109,540.86	108,750.94	106,901.79

(续)

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入			-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出 (含税费)			-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额			-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出 (含建设期利息)									
	投资活动产生的现金净额									
三	融资活动产生的现金									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	818.00	818.00	818.00	818.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,005.86	980.57	955.28	929.99	154.70	152.66	150.62	148.58	146.54
8	支付银行借款利息									
	融资活动产生的现金净额	-1,823.86	-1,798.57	-1,773.28	-1,747.99	-222.70	-220.66	-218.62	-216.58	-214.54
四	净现金流量	-1,823.86	-1,798.57	-1,773.28	-1,747.99	-222.70	-220.66	-218.62	-216.58	-214.54
五	累计现金流量	105,077.93	103,279.36	101,506.08	99,758.09	99,535.39	99,314.73	99,096.11	98,879.53	98,664.99

(续)

序号	项目	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	246.50	241.40	236.30	231.20	226.10	391.00	380.80	370.60	360.40	350.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-416.50	-411.40	-406.30	-401.20	-396.10	-731.00	-720.80	-710.60	-700.40	-690.20
四	净现金流量	-416.50	-411.40	-406.30	-401.20	-396.10	-731.00	-720.80	-710.60	-700.40	-690.20
五	累计现金流量	98,248.49	97,837.09	97,430.79	97,029.59	96,633.49	95,902.49	95,181.69	94,471.09	93,770.69	93,080.49

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		620.38	620.38	
第 2 年		1,689.18	1689.18	
第 3 年		2,877.18	2877.18	
第 4 年		3,852.50	3852.5	26,779.63
第 5 年	18,600.00	3,852.50	22452.5	42,008.09
第 6 年	32,000.00	5,806.12	37806.12	43,930.57
第 7 年	40,000.00	4,994.32	44994.32	30,627.14
第 8 年	34,400.00	3,806.32	38206.32	32,028.36
第 9 年		2,831.00	2831	133,973.77
第 10 年	284.00	3,115.00	3399	
第 11 年	284.00	3,106.23	3390.23	
第 12 年	57,484.00	3,097.46	60581.46	
第 13 年	284.00	514.69	798.69	
第 14 年	284.00	505.92	789.92	
第 15 年	818.00	1,031.15	1849.15	
第 16 年	818.00	1,005.86	1823.86	
第 17 年	818.00	980.57	1798.57	
第 18 年	818.00	955.28	1773.28	
第 19 年	818.00	929.99	1747.99	
第 20 年	68.00	154.70	222.7	
第 21 年	68.00	152.66	220.66	
第 22 年	68.00	150.62	218.62	
第 23 年	68.00	148.58	216.58	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	68.00	146.54	214.54	
第 25 年	170.00	246.50	416.5	
第 26 年	170.00	241.40	411.4	
第 27 年	170.00	236.30	406.3	
第 28 年	170.00	231.20	401.2	
第 29 年	170.00	226.10	396.1	
第 30 年	340.00	391.00	731	
第 31 年	340.00	380.80	720.8	
第 32 年	340.00	370.60	710.6	
第 33 年	340.00	360.40	700.4	
第 34 年	340.00	350.20	690.2	
合计	190,600.00	49,359.25	239,959.25	309,347.56
覆盖倍数	1.29			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 239,959.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目 实施方案



日期：二〇二二年十一月

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	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	6
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	8
第三章 项目投资估算	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算表	10
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17

5.2 经营现金流分析	18
5.3 项目本息覆盖倍数	25
5.4 总体评价结果	25
5.5 敏感性分析	26
第六章 风险分析	27
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	27
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 事前绩效评估	30
7.1 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

1.1 项目名称

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为永城市住房保障局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司		
法定代表人	窦保华	成立日期	2016-06-22
注册资本	1,000.00 万元	营业期限	2016-06-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10		
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。		
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	永城市金财投资发展有限公司持股 100.00%		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

1.5 建设规模及内容

项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752.00 平方米，地上建筑面积 93,100.00 平方米，地下建筑面积 23,652.00 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615.00 平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目	计量单位	数值	说明
一、项目规划总用地规模	m ²	46,551.60	折约合 69.83 亩
1.建筑物占地	m ²	11,828.25	
1.1 住宅楼占地	m ²	8,902.00	1~13#、15~17#
1.2 服务配套设施	m ²	2,326.25	18#
1.3 管理配套设施	m ²	600.00	14#
2.绿地面积	m ²	16,339.00	
3.道路用地	m ²	9,480.00	
4.场地及其它	m ²	8,904.35	
二、住宅套数及可居住人口			

项目	计量单位	数值	说明
1.设计住宅套数	套	658	
2.安置住宅	户	600	
3.居住人口	人	2,106	
三、总建筑面积	m ²	116,752.00	
1.地上建筑总面积	m ²	93,100.00	
1.1 住宅建筑面积	m ²	77,615.00	
1.2 架空活动空间	m ²	4,980.00	
1.3 配套用房	m ²	10,505.00	
2.地下建筑面积	m ²	23,652.00	
2.1 储藏室	m ²	8,160.00	
2.2 设备层	m ²	942.00	
2.2 地下停车区	m ²	14,550.00	总停车位 660 个，地面停车位 330 个
其中：人防功能区	m ²	5,586.00	
四、其它指标			
1.住宅平均层数	层	7.87	
2.人口毛密度	人/h m ²	452.00	
3.人口净密度	人/h m ²	452.00	
4.住宅建筑套密度(毛)	套/h m ²	141.35	
5.住宅建筑套密度(净)	套/h m ²	141.35	
6.住宅建筑面积净密度	万 m ² /h m ²	2.00	
7.住宅建筑面积毛密度(密积率)	万 m ² /h m ²	2.00	
8.绿地率	%	35.10	
9.建筑密度	%	25.41	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 38,710.00 万元。其中：财政预算资金 8,710.00 万元，专项债券资金 30,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	4,355.00	4,355.00	8,710.00	22.50%
专项债券资金	19,200	10,800	30,000.00	77.50%
合计	23,555.00	15,155.00	38,710.00	100.00%
占比	60.85%	39.15%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本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 22.50%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得永城市发展和改革委员会《关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2022〕26 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及

偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司根据运营情况及时向永城市财政局上缴项目运营收益，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

本次棚改的两个行政村区域位于永城市中心城区规划区内，城市市政公共设施将这些自然村合围，形成富人群中的“贫困户”，城区中的“棚户村”。该棚户区为原始的自然村，建筑物陈旧，类型参差不齐，村内道路坑坑洼洼，供排水设施基本空白，虽在近几年进行了美丽乡村的改造，环境卫生条件仍沉睡在七、八十年代的传统状态。早在 2000 年以前，拟改造棚户区因城市规划的控制，住宅改造和建设基本停止，天长日久，房屋破烂，有的墙体破裂，呈危房状态；多年来人口的增长，棚改户需要添人增口，居住条件得不到满足，只能苦忍经济压力的沉痛，高价购置商品房，造成经济负担过重；棚改区居住环境太差，道路泥泞，垃圾成山，蝇蚊飞舞，臭气熏天；棚改居民渴望着政府能够通过改造，改善自己居住的环境。

针对棚户区居民生活环境现状进行棚改，让棚户区居民真正融进城市经济、文化、教育等生活格局之中，促进城乡一体化建设格局的完善和发展。除棚户区居民改善生活环境外，对中心城区文化旅游产业、饮食服务业的发展必将带来促进作用，从发展的战略透视，通过完善城市服务功能，促进永城城市的建设和发展。

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 2014 年中国国务院办公厅印发《关于进一步

加强棚户区改造工作的通知》；2012 年中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造；2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造等政策文件要求。

2.3 社会效益

近年来，随着城市发展规模的扩大，中心城区近期规划的实施，本次棚改自然村从生产资料方面分析，土地已被城市建设征用，居民成为无地农民；从产业经营来看，棚户区村民已经脱离了第一产业，向第二、第三产业转移；从生活方式、文化理念上描述，是着“农民之装”，享“都市之实”；针对棚户区居民生活环境现状，进行棚改，让棚户区居民真正融进城市经济、文化、教育等生活格局之中，促进城乡一体化建设格局的完善和发展。

2.4 经济效益

中心城区是永城城市建设的主名片，人口城市化使得中心城区增量快速增长，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高。项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而拉动当地的 GDP 增长。

2.5 项目公益性

项目的实施是党和政府“以人为本”民生工程政策的体现，是实施“民生优先，造福人民”方针、政策的重大举措。通过对棚户区的

改造，让城中弱势群体，跻入城市发展的快车道，促进城乡居民平衡发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、工程其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的相关控制指标；

2.各项费用计算方法及标准，各项税率按《河南省建设工程费用定额》有关规定执行；

3.建筑工程主要材料价格和人工费按永城现行价格标准进行调整；

4.其它费用根据建设部发布的“民用建筑工程可行性研究投资估算编制办法”计算；

5.依据永城市标准定额管理站发布的《永城市建设工程造价指标(2022 年上半年度)》，且结合永城市下半年建筑市场的具体情况进行相关费用估算；

6.《建筑安装工程费用项目组成》(建标[2013]44号文件)。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 38,710.00 万元，其中：建筑安装工程费为 32,565.76 万元，工程建设其他费用 1,040.49 万元，预备费 2,403.75 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）					技术经济指标		
		直接费用			综合费用	复价	规模	单位	单位成本 （元）
		人工费	材料费	机械费					
一	建筑安装工程费	3,218.99	21,691.73	531.28	7,123.76	32,565.76			
1	工程费费用	3,187.68	21,462.11	531.27	7,123.76	32,304.82	93,100.00	m²	3,470.00
1.1	桩基工程	108.76	779.47	18.13	255.70	1,162.06	93,100.00	m²	125.00
1.2	土建工程	1,479.83	10,154.38	246.63	3,360.91	15,241.75	93,100.00	m²	1,637.00
1.3	装饰工程	439.94	2,221.01	73.32	773.54	3,507.81	93,100.00	m²	377.00
1.4	电气工程	225.75	1,617.85	37.62	532.56	2,413.78	93,100.00	m²	259.00
1.5	管道工程	628.15	4,501.75	104.70	1,480.86	6,715.46	93,100.00	m²	721.00
1.6	通风工程	17.01	121.93	2.83	40.47	182.24	93,100.00	m²	20.00
1.7	人防与停车	288.24	2,065.72	48.04	679.72	3,081.72	11,650.00	m²	2,645.00
2	设备购置与安装	31.30	229.61			260.91			
2.1	客梯	14.50	106.33			120.83	38	部	31,797.00
2.2	商用扶梯	11.11	81.50			92.61	9,305.00	m²	100.00
2.3	应急照明	0.09	0.65			0.74	18	部	411.00
2.4	水防排水泵	0.21	1.50			1.71	18	套	950.00
2.5	消防稳压泵	0.92	6.75			7.67	18	套	4,261.00
2.6	消防栓	0.86	6.35			7.21	44	套	1,639.00

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）					技术经济指标		
		直接费用			综合费用	复价	规模	单位	单位成本 （元）
		人工费	材料费	机械费					
2.7	消防中心	2.73	20.03			22.76	1	套	227,600.00
2.8	地下通风系统	0.88	6.50			7.38	18	套	4,100.00
二	工程其他费用					1,040.49			
1	建设管理费					470.68			
1.1	建设单位管理费					216.26	工程费总值的 0.85%		
1.2	工程监理费					254.42	工程费的 1.00%		
2	可行性研究费					25.00	协商价		
3	勘察设计费					162.83	按建安费的 0.50%		
4	工程造价咨询费					309.37			
4.1	设计概算的编制与审核					9.77	按设计概算(建安费替代)0.30‰		
4.2	施工图预算、标底投标报价编制费					26.05	建安费 0.80‰		
4.3	编制竣工预算					3.26	建安费 0.10‰		
4.4	审核施工图预算标底					26.05	建安费 0.80‰		
4.5	审核竣工结算					48.85	建安费 1.50‰		
4.6	编制工程清算单					65.13	建安费 2.00‰		
4.7	施工阶段工程造价控制					65.13	建安费 2.00‰		
4.8	工程造价鉴证					65.13	建安费 2.00‰		

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）					技术经济指标		
		直接费用			综合费用	复价	规模	单位	单位成本（元）
		人工费	材料费	机械费					
5	环境保护评价费					10.00	协商价		
6	劳动安全卫生评价费					60.00	安全评价标准，项目投资 300.00 万以上为 60.00 万元以上		
7	招标代理服务费					2.61	建安费的 0.008%		
三	基本预备费					2,403.75	(工程费+工程其它费用)×6.00%		
四	建设期利息					2,700.00			
合计						38,710.00			

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。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。其中：2024 年已发行债券资金 15,500.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年；已发行债券 3,700.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 10,800.00 万元，已发行 5,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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

期限 7 年债券还本付息

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		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第 2 年	15,500.00	10,800.00		26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 3 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 4 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 5 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		26,300.00	26,300.00			8,284.50	34,584.50

期限 5 年债券还本付息

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		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 5 年	3,700.00		3700		4.50%	166.50	3,866.50
合计		3,700.00	3,700.00			832.50	4,532.50

合计还本付息

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		19,200.00		19,200.00	4.50%	864.00	864.00
第 2 年	19,200.00	10,800.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

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 5 年	30,000.00		3,700.00	26,300.00	4.50%	1,350.00	5,050.00
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,117.00	39,117.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续期的第 3 年），收益期 5 年。

2.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 2,200.00 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 2,100.00 亩，1,800.00 亩用来发展文化旅游产业、300.00 亩为商住用房。

（2）土地出让价格

参考近三年河南省内与永城市发展类似城市的文化旅游产业用地和商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

表 5-2 文化旅游产业土地参考价格表

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	202211	4107822022B00319	2022.09	辉县市太行大道以北，文化路以西	挂牌出让	124.51	3,984.64	32.00
2	QYGT2021-22	4108822022B00067	2022.03	沁阳市常平乡，后寨火车站东北侧	挂牌出让	45.64	1,188.00	26.03
3	LZ2021-43	4105812021B00416	2021.09	林州市石板岩镇龙床口村东南	拍卖出让	6.83	273.36	40.00
4	LZ2021-21	4105812021B00386	2021.08	林州市石板岩郭家庄村北部	拍卖出让	33.80	1351.92	40.00
5	WG-2020-01-3	4104822020B00181	2020.04	汝州市纬八路南侧	挂牌出让	13.86	335.00	24.17
平均价格						224.65	7,132.92	31.75

表 5-3 商住用地土地参考价格表

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	永挂 2021-36 号	4114812022B00157	2022.05	建设南路南侧、东环路西侧	挂牌出让	22.98	3,689.00	160.53
2	永挂 2021-41 号	4114812022B00141	2022.05	东环路西侧、建设路北侧	挂牌出让	73.88	11,468.00	155.22
3	永挂 2016-6 号	4114812022B00218	2022.05	文化路西侧、建设路南侧	挂牌出让	44.24	6,666.00	150.68
4	永挂 2022-6-1 号	4114812022B00202	2022.05	淮海大道南侧、民生路西侧	挂牌出让	91.90	13,461.00	146.47

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
5	永挂 2022-6-2 号	4114812022B00177	2022.05	汉韵大道北侧、民生路西侧	挂牌出让	45.31	6,650.00	146.75
平均价格						278.31	41,934.00	150.67

基于谨慎性原则，本项目文旅用地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 31.75 万元/亩的 80.00%即 25.40 万元/亩进行测算，暂不考虑增长；商住用地土地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 150.67 万元/亩的 80.00%即 120.54 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续期的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

表 5-3 各年出让土地计划表

项目	出让面积（亩）					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
文化旅游	500.00	500.00	400.00	400.00		1,800.00
商住用地					300.00	300.00

3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

表 5-4 土地出让成本

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的

类型	征收标准
	土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市为12等别标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部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），永城市为12等别标准为20.00元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

4. 净收益分析

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

表 5-5 净收益分析表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
收储土地类型及面积（亩）	文化旅游/商住	500.00	500.00	400.00	400.00	300.00	2,100.00
单价	万元/亩	25.40	25.40	25.40	25.40	120.54	
一、出让收入		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	81,882.00
土地出让基金及费用		2,236.67	2,236.67	1,789.34	1,789.34	4,196.20	12,248.22
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	381.00	381.00	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%	300.00	300.00	240.00	240.00	180.00	1,260.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	254	254	203.2	203.2	723.24	1,637.64
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	381.00	381.00	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	254	254	203.2	203.2	723.24	1,637.64
新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	666.67	666.67	533.34	533.34	400.00	2,800.02
土地出让收益（1-2）		10,463.33	10,463.33	8,370.66	8,370.66	31,965.80	69,633.78
土地收益提取各类资金		2,092.66	2,092.66	1,674.14	1,674.14	6,393.16	13,926.76

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,046.33	1,046.33	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,046.33	1,046.33	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38
二、成本合计		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	26,174.98
三、收益		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64	55,707.02

5.现金流量分析

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

表 5-6 现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	81,882.00		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	
经营活动支出（含税费）	26,174.98		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	
经营活动产生的现金净额	55,707.02		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64	
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	38,710.00	38,710.00						
投资活动产生的现金净额	-38,710.00	-38,710.00						
三、融资活动产生的现金								

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
财政资金	8,710.00	8,710.00						
债券资金	30,000.00	30,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	30,000.00				3700		15,500.00	10,800.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	6,903.00		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,183.50	1,183.50	486.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-16,907.00	8,710.00	-1,350.00	-1,350.00	-5,050.00	-1,183.50	-16,683.50	-11,286.00
四、净现金流量			7,020.67	7,020.67	1,646.52	5,513.02	8,889.14	-11,286.00
五、累计现金流量	18,804.02		7,020.67	14,041.34	15,687.86	21,200.88	30,090.02	18,804.02

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 55,707.02 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.42。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		864.00	864.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	8,370.67
第 4 年		1,350.00	1,350.00	8,370.67
第 5 年	3,700.00	1,350.00	5,050.00	6,696.52
第 6 年		1,183.50	1,183.50	6,696.52
第 7 年	15,500.00	1,183.50	16,683.50	25,572.64
第 8 年	10,800.00	486.00	11,286.00	
合计	30,000.00	9,117.00	39,117.00	55,707.02
本息覆盖倍数	1.42			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 55,707.02 万元，应付债券本金及利息合计 39,117.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.42 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

表 5-8 敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收益下降 5.00%	收益上升 5.00%	利率上升 5.00%
债券本金	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
债券本息合计	39,117.00	39,117.00	39,117.00	39,922.50
项目收益	55,707.02	52,921.67	58,492.37	55,707.02
覆盖倍数	1.42	1.34	1.48	1.40

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

息县甄湾社区棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二三年二月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	5
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	7
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	8
第三章 项目投资估算	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算表	9
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17

5.2 经营现金流分析	17
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	29
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

息县甄湾社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为息县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为息县龙湖街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	息县龙湖街道办事处
统一社会信用代码	1141152806139965XM
机构性质	机关单位
法定代表人	张伟
机构地址	河南省息县濮淮大道和丰源路交叉口南 100 米
赋码机关	中共息县县委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于息县龙湖东路西侧、南环路北侧，具体位置在丰源路南侧，五一路东侧。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积 107.73 亩，计划新建安置房 1,168 套，总建筑面积 176,251.48 平方米，住宅建筑面积 144,222.04 平方米，地上建筑面积 147,138.28 平方米，容积率 2.18，绿化面积 22,012.01 平方米，绿化率 30.65%。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	规划用地面积	71,817.34	平方米	约 107.73 亩
2	总建筑面积	176,251.48	平方米	

序号	项目	数量	单位	备注
2.1	住宅面积	144,222.04	平方米	
2.2	配套建筑面积	1,798.78	平方米	
2.3	汽车坡道	251.98	平方米	
2.4	门卫室	90.72	平方米	
2.5	架空层	774.76	平方米	
3	道路及硬化	36,950.28	平方米	
4	绿地面积	22,012.01	平方米	绿化率 30.65%
5	容积率	2.18	/	
6	建筑占地面积	12,855.05	平方米	
7	停车位	2,680	个	
7.1	机动车停车位	930	个	
7.2	非机动车停车位	1,750	个	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 9 月，预计完工时间 2026 年 8 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 57,270.00 万元。其中：财政预算资金 11,670.00 万元，专项债券资金 45,600.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	2,670.00	5,000.00	4,000.00	11,670.00	20.38%
专项债券资金	4,000.00	4,000.00	37,600.00	45,600.00	79.62%
合计	6,670.00	9,000.00	41,600.00	57,270.00	100.00%
占比	11.65%	15.72%	72.64%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得息县发展和改革委员会《关于息县甄湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2022〕37号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 202 城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划书的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）的通知，息县甄湾社区棚户区改造项目已纳入 202 全省棚户区改造工程项目台账。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为息县龙湖街道办事处，主管部门为息县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为息县龙湖街道办事处，项目建设及运营单位均为息县龙湖街道办事处。

关于项目债券资金使用，由息县龙湖街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由息县龙湖街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由息县龙湖街道办事处根据运营情况及时向息县财政局上缴项目运营收益，由息县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

息县甄湾社区区域居民居住环境持续恶化，地势低洼，通行困难，垃圾遍地，基础配套设施老化陈旧存在巨大的安全隐患，脏乱差现象普遍，严重影响了居民的生存环境和城市整体形象，群众对进行棚改的呼声较高，目前急需进行大规模、整体性棚户区改造工程。

为改善甄湾社区区域人居环境，优化城市空间布局，提升城市建设品位，按照“政府主导，统筹规划，群众自愿，依法依规”的原则，分批进行改造。本次棚户区改造范围内共征收住户 696 户，征收房屋面积约 139,200.00 平方米，均为住宅用房，全部采用产权调换安置。

基于以上，龙湖街道办事处提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、信阳市人民政府《关于信阳市棚户区改造工作实施意见》（信政〔2012〕7 号）、《息县城乡总体规划（2018-2030）》等政策文件要求。

2.3 社会效益

安置区建设项目有利于改善失地农民家庭住房困难，解决拆迁群众生活出路问题，缓解贫富差距，对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调，持续发展和社会主义小康社会建设，促进社会和谐，具有重要的现实意义。安置区建设项目有利于使息县

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

2.4 经济效益

该安置区建设项目有利于拉动息县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，安置区建设项目可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.5 项目公益性

本项目的建设和经营符合国家产业政策，有助于满足经济建设对市民住房日益增长的需求，同时可优化利用土地资源。项目的实施将促进城市建设和国民经济的发展，同时改善本安置区失地农户群体的生活条件。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.工程费用根据相同结构的类似工程决算，并参考现行市场材料价格和信阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.建筑材料价格均依据信阳市现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

4.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合该项目实际情况确定。

（1）土地购置费：该项目土地为国有划拨，不计入费用；

（2）其他前期工程费及期间费，按行业相关标准计入。

5.建筑安装工程费：参照河南省定额和实际造价水平估算。

6.项目建设期较短，不计涨价预备费。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 57,270.00 万元，其中：工程费用为 45,495.93 万元，工程建设其他费用 3,184.72 万元，预备费 3,585.35 万元，建设

期利息 5,004.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			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	单价(元)	
一	工程建设费用	36,422.63	5,897.70	3,175.60		45,495.93				
1	住宅	29,612.49	2,959.92	2,917.77		35,490.18			2,440.00	
1.1	土建	27,402.19				27,402.19	平方米	144,222.04	1,900.00	
1.2	装饰	2,210.30	674.14			2,884.44	平方米	144,222.04	200.00	
1.3	给排水		545.52	608.26		1,153.78	平方米	144,222.04	80.00	
1.4	电力		524.13	918.09		1,442.22	平方米	144,222.04	100.00	
1.5	燃气		358.61	506.72		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.6	消防		457.89	407.44		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.7	通风		399.63	177.26		576.89	平方米	144,222.04	40.00	
1.8	电梯			300.00		300.00	个	20	150,000.00	
2	配套建筑	189.63	44.21			233.84	平方米	1,798.78	1,300.00	
3	汽车坡道	2.52				2.52	平方米	251.98	100.00	

序号	项目名称	估算金额					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	单价(元)	
4	门卫房	5.26				5.26	平方米	90.72	580.00	
5	架空层	61.98				61.98	平方米	774.76	800.00	
6	地下部分	6,550.76	527.21	257.83		7,335.80	平方米	36,803.00	1,993.26	
6.1	土建	6,440.53				6,440.53		36,803.00	1,750.00	含停车场
6.2	装饰	110.23	36.98			147.21		36,803.00	40.00	
6.3	给排水		99.25	121.57		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.4	电力		175.54	45.28		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.5	消防		110.66	36.55		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.6	通风		104.78	42.43		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.7	充电桩			12.00		12.00	个	100	1,200.00	
7	辅助工程		2,366.36			2,366.36				
7.1	绿化工程		286.16			286.16	平方米	22,012.01	130.00	30.65%
7.2	道路及硬化		665.10			665.10	平方米	36,950.28	180.00	
7.3	室外附属设施		1,415.09			1,415.09	平方米	58,962.29	240.00	含给排水、电力、消防、扬尘治理等
7.4	大门		1.80			1.80	个	6	3,000.00	

序号	项目名称	估算金额					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	单价(元)	
二	工程建设其他费用				3,184.72	3,184.72		45,495.93		
1	建设单位管理费				494.96	494.96				建财〔2016〕04号
2	勘察设计费				1,066.23	1,066.23				
3	环境影响咨询费				26.00	26.00				发改价格〔2015〕299号
4	工程监理费				818.93	818.93				发改价格〔2015〕299号
5	劳动安全卫生评价费				212.00	212.00				0.50%
6	招投标代理服务				22.60	22.60				发改价格〔2015〕299号
7	造价咨询费				127.00	127.00				0.30%
8	工程保险费				127.00	127.00				实行市场调节价
9	前期工程咨询费				78.00	78.00				发改价格〔2015〕299号和发改委计价格〔2015〕1283号
10	场地准备及临时设施费				212.00	212.00				0.50%
三	建设期利息				5,004.00	5,004.00				

序号	项目名称	估算金额					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	单价 (元)	
四	预备费				3,585.35	3,585.35				
1	基本预备费				3,585.35	3,585.35				
五	总投资	36,422.63	5,897.70	3,175.60	11,774.07	57,270.00				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所得。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 45,600.00 万元。其中：2023 年已发行 4,000.00 万元，2024 年已发行 4,000.00 万元，2025 年计划使用 37,600.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 3 年	8,000.00	37,600.00		45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 4 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 5 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 6 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 7 年	45,600.00		4,000.00	41,600.00	4.50%	2,052.00	6,052.00
第 8 年	41,600.00		4,000.00	37,600.00	4.50%	1,872.00	5,872.00
第 9 年	37,600.00		37,600.00		4.50%	1,692.00	39,292.00
合计		45,600.00	45,600.00			14,364.00	59,964.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），债券分三年申请，收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置房建设，拆迁腾出土地	土地出让收入	106,171.06	100.00%
合计			106,171.06	100.00%

(1) 土地出让收入

本次棚户区改造范围内共征收住户 696 户，征收房屋面积约 139,200.00 平方米，均为住宅用房，全部采用产权调换安置。

① 数量：

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积 581.00 亩，土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。项目建设期 3 年，在债券存续期第 4 年-第 9 年等额出让。

② 价格：

参考近三年息县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-3 拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	地块位置	电子监管号	面积 (亩)	出让价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2022/10/24	息县濮淮大道西侧、北二环路南侧	4115282022B00305	4.58	687.62	150.00
2	2021/3/23	息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	16.46	2,813.99	170.93
3	2021/3/23	息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	4.88	1,326.81	271.80
4	2021/3/5	息县千佛庵路北侧、濮淮大道西侧	4115282021B00095	29.49	4,623.57	156.80
5	2021/1/28	息县西南环路北侧、二高路西侧	4115282021B00083-1	47.97	5,941.63	123.87
平均值（万元/亩）				174.68		

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 174.68 万元/亩进行测算。考虑土地价格增速，根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 1.80% 的增长率逐年递增。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

表 5-4 现金流出依据

类型	征收标准
土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用规定的通

类型	征收标准
	知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。信阳市标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部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），信阳市20.00元/平方米。
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10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	运营收入	106,171.06	16,914.93	17,219.87	17,529.74	17,845.42	18,166.90	18,494.20
1	土地出让收入	106,171.06	16,914.93	17,219.87	17,529.74	17,845.42	18,166.90	18,494.20
	面积（亩）	581.00	96.83	96.83	96.83	96.83	96.83	96.83
	单价（万元/亩）		174.68	177.83	181.03	184.29	187.61	190.99
二	运营成本	30,626.54	4,885.95	4,971.35	5,058.09	5,146.49	5,236.51	5,328.15
1	土地出让基金及费用	11,740.38	1,878.71	1,909.21	1,940.17	1,971.75	2,003.91	2,036.63
	上解省财政费用	3,185.14	507.45	516.60	525.89	535.36	545.01	554.83
	农业土地开发资金	348.60	58.10	58.10	58.10	58.10	58.10	58.10
	国有土地收益基金	2,123.42	338.30	344.40	350.59	356.91	363.34	369.88
	保障性安居工程资金	3,185.14	507.45	516.60	525.89	535.36	545.01	554.83
	土地开发费用	2,123.42	338.30	344.40	350.59	356.91	363.34	369.88
	新增建设用地使用费	774.66	129.11	129.11	129.11	129.11	129.11	129.11
2	土地收益提取各类资金	18,886.16	3,007.24	3,062.14	3,117.92	3,174.74	3,232.60	3,291.52
	教育资金	9,443.08	1,503.62	1,531.07	1,558.96	1,587.37	1,616.30	1,645.76

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	农田水利建设资金	9,443.08	1,503.62	1,531.07	1,558.96	1,587.37	1,616.30	1,645.76
三	净收益	75,544.52	12,028.98	12,248.52	12,471.65	12,698.93	12,930.39	13,166.05

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-6 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	106,171.06				16,914.93	17,219.87	17,529.74	17,845.42	18,166.90	18,494.20
经营活动现金流出	30,626.54				4,885.95	4,971.35	5,058.09	5,146.49	5,236.51	5,328.15
经营活动产生的现金净额	75,544.52				12,028.98	12,248.52	12,471.65	12,698.93	12,930.39	13,166.05
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	57,270.00	6,670.00	9,000.00	41,600.00						
投资活动产生的现金净额	-57,270.00	-6,670.00	-9,000.00	-41,600.00						
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	11,670.00	2,670.00	5,000.00	4,000.00						

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
债券资金	45,600.00	4,000.00	4,000.00	37,600.00						
银行借款										
偿还债券本金	45,600.00							4,000.00	4,000.00	37,600.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	11,772.00				2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	1,872.00	1,692.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-102.00	6,670.00	9,000.00	41,600.00	-2,052.00	-2,052.00	-2,052.00	-6,052.00	-5,872.00	-39,292.00
四、净现金流量	18,172.52				9,976.98	10,196.52	10,419.65	6,646.93	7,058.39	-26,125.95
五、累计现金流量	18,172.52				9,976.98	20,173.50	30,593.15	37,240.08	44,298.47	18,172.52

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 5-7 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		2,052.00	2,052.00	
第 4 年		2,052.00	2,052.00	12,028.98
第 5 年		2,052.00	2,052.00	12,248.52
第 6 年		2,052.00	2,052.00	12,471.65
第 7 年	4,000.00	2,052.00	6,052.00	12,698.93
第 8 年	4,000.00	1,872.00	5,872.00	12,930.39
第 9 年	37,600.00	1,692.00	39,292.00	13,166.05
合计	45,600.00	14,364.00	59,964.00	75,544.52
本息覆盖倍数	1.26			

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预算资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 75,544.52 万元，应付债券本金及利息合计 59,964.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

**息县原水泥厂、原石灰厂家属院
棚户区改造项目
实施方案**



日期：二〇二二年三月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与主体	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要经济技术指标	4
1.10 主管部门责任	5
第二章 项目社会效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	7
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算与资金筹措	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算	12
3.4 资金筹措计划	14
3.5 债券资金使用合规性	15
3.6 项目资金保障措施	15
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划	17
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	20

5.1 应付债券本息情况	20
5.2 经营现金流分析	20
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	25
5.5 敏感性分析	26
第六章 风险分析	27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 项目事前绩效评估	30
7.1 项目概况	30
7.2 评估内容	31
7.3 评估结论	38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目。

1.2 项目参与主体

1.主管部门

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

息县濮公山街道办事处筹建处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县濮公山街道办事处筹建处
统一社会信用代码	12411528MB0T4419XD
住所	息县濮公山迎宾路中段
负责人	李娜
登记机关	息县事业单位登记管理局

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于息县濮公大道西侧、华园社区南侧、商业步行街北侧。

1.5 建设规模及内容

根据《息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2018〕38号），本项目主要建设规模及内容为：项目占地面积 37.60 亩，总建筑面积 49,560.99 平方米，新建安置房 420 套，机动停车位 420 个，容积率 1.60，建筑密度 26.00%，绿化率 35.00%。

1.6 项目手续

（1）项目列入国家棚改计划情况

2019 年 2 月 15 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号），项目名称为原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，改造前性质为城市棚户区，征收房屋范围为息寨路以西、濮公山以东、淮河以南。安置住房（或购买的商品房小区）位置为清华园社区南侧、濮公大道西侧。年度计划征收户数为 387 户，年度计划征收房屋建筑面积为 39,600.00 平方米，年度计划新开工安置房套数为 420 套。安置房计划开工时间为 2019 年 6 月，安置房计划竣工交付时间为 2021 年 6 月。本项目已列入河南省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划表。

（2）项目立项审批

2018 年 5 月 11 日，息县发展和改革委员会出具《关于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息

发改审批〔2018〕38号），同意本项目建设。本项目已取得可研报告的批复。

（3）项目环评手续

2018年12月10日，本项目依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，已完成该项目的环境影响登记表备案，备案号为201841152800000104。本项目已完成环评的备案手续。

（4）项目规划审批

1) 2018年7月23日，息县住房和城乡建设局出具《建设用地规划许可证》（地字第411528201800045号），用地单位为息县濮公山管理区，用地项目名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，用地位置为清华园社区南侧、濮公大道西侧，用地性质为居住用地，用地面积为37.6亩，建筑规模为计容建筑面积不大于49,560.00平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

2) 2019年11月26日，息县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（建字第411528201900041号），建设单位为息县濮公山管理区，建设项目名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，建设位置为息县濮公大道西侧、清华园社区南侧，建设规模为总建筑面积49,560.00平方米。本项目已取得建设工程规划许可证。

（5）项目用地审批

2018年8月1日，息县人民政府颁发《国有土地使用权证》（息国用〔18〕第040号），土地使用权人为息县濮公山管理区，座落于息县清华园社区南侧、濮公大道西侧，地类用途为居住用地，使用权类型为划拨，使用权面积为25,095.80平方米。本项目已取得用地审批手续。

根据本项目的立项审批手续，项目土地利用符合土地使用权证书载明的地类用途。

（6）项目施工审批

2019年12月20日，息县住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201912009），建设单位为息县濮公山管理区，工程名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，建设地址为息县濮公大道西侧、清华园社区南侧，建设规模为49,560.00平方米。本项目已取得建设工程施工许可证。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2020 年 3 月，由于疫情及资金未到位影响，预计完工时间推迟至 2026 年 4 月。根据项目单位提供的项目建设情况说明：项目共有 18 栋楼，目前 1#、2#、4#、6#、7#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#主体结构施工完成，3#、5#、8#、19#楼暂未施工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 15,800.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目	单位	指标
一	征收情况		
1	征收土地面积	m ²	150,475.00
2	征收住宅户数	户	387
3	涉及拆迁人数	人	1,161
4	征收住宅面积	m ²	39,600.00
二	原地安置情况		
1	用地面积	m ²	25,079.00
2	建筑面积	m ²	49,560.00

序号	项目	单位	指标
2.1	住宅	m ²	43,613.00
2.2	物业及公建	m ²	300.00
2.3	地下总建筑面积	m ²	5,647.00
3	绿化	m ²	8,778.00
4	道路及广场	m ²	6,270.00
5	建筑密度	%	26
6	绿地率	%	35
7	容积率		1.6
8	居住户数	户	420
9	可居住人数	人	1,260

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造项目是一项完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

2016 年 4 月 20 日，财政部、住房城乡建设部联合发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（下称《通知》），《通知》明确，对棚户区改造安置住房建设用地，按规定实行划拨方式供应的，除依法支付拆迁房屋补偿费以外，免缴土地出让收入。

2014 年 8 月，国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕第 36 号）提出，2013 年已经改造各类棚户区 320 万户以上，2014 年计划改造 470 万户以上，为加快新一轮棚户区改造开了好局。通知要求进一步完善棚户区改造规划，各地区要在摸清底数的基础上，抓紧编制完善 2015 至 2017 年棚户区改造规划，将包括中央企业在内的国有企业棚户区纳入改造规划，重点安排资源枯竭型城市、独立工矿区和三线企业集中地区棚户区改造，优先改造连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的棚户区。省级人民政府尚未审批棚户区改造规划的，要抓紧审批，并报国务院有关部门。各地区编制完善 2015 至 2017 年棚户区改造规划，应突出前瞻性、科学性。同时强调要落实好各项支持政策，加快配套建设，加强质量安全管理，加强组织领导。

2014 年 7 月 21 日《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》指出：将多渠道筹措资金，保证 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造。按照《意见》，2013 年至 2017 年五年时间，我国将改造城市棚户区 800 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、棚户区改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

2.2 项目的提出

随着城市建设的发展，棚户区占据了城中大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响着城市的环境形象，危害着广大居民的身心健康，同时也制约着息县的城市现代化的发展进程。

息县棚户区房屋都比较陈旧，大多是上世纪八、九十年代建造的，棚户区现状布局混乱，人口密度大，居住生活条件较差，违法建筑多，商业布局混乱，无配套的公共设施，治安环境复杂，亦不利于基础设施及公共设施的改善，严重影响着城市形象。工业企业的入驻，外来人口在此集聚，居民就近就业及从事个体经营，生活水平相

对较高，该区域居民对改善居住环境的愿望日趋迫切。

为此，息县政府多次召开会议，专题研究棚户区改造项目的有关问题，研究出台了《息县棚户区改造实施意见》。为进一步提升息县居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，县委、县政府要求各级各部门要统一思想，把保障性住房建设作为当前的一项重要工作任务。要整合资源，加大投入力度，完善体制机制，扎实推进棚户区改造工作，为群众创造良好的居住环境。

2.3 社会效益

1.项目建设是加快城市发展的需要

当前，随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。新区城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。

2.有利于集约利用土地，强化土地用途管理

通过土地开发利用，能够整合现有规划区内的空间，统一规划与建设，可以有效避免居民的重复拆迁，节约政府公共支出，避免不必要的纠纷和矛盾，从而节约用地，最大幅度地提高土地资源利用效率。同时，可以进一步明确土地用途，结合息县土地利用总体规划要求，进行其它项目建设，并严格在实际地块上显现出来，合理利用土

地，为土地用途管理的顺利实施打下坚实的基础。

3.项目建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要

目前村内及周边附近学校、幼儿园及医疗卫生、商店等公共配套设施不完善，村民生活极不方便。同时，缺乏公共活动空间，环境质量低下，村内大部分道路曲折不通，不能满足消防、急救、环卫等车辆通行；房屋建设无序，建筑质量不高；同时，房屋采光、通风不足；水、电管线混乱，在消防、抗震等方面存在隐患。再者，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，加之村民的生活方式并未根本改变，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放。这些都严重影响了村民的基本生活。

本项目本着统一规划，统一建设的理念，建设户型合理化、建筑艺术化、质量标准化、建材环保化、配套完善化、环境公园化、生活科技化、社区人性化的绿色、生态、智能、完善的现代化城市小区，村民生活品质得以提升；同时，小区的建设，加快了城乡一体化的步伐，改善了环境，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障。

2.4 经济效益

项目实施后，棚户区改造居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。项目建设期可为建筑公司提供市场，产生明显的经济效益，并为建筑工人提供就业机会。项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。项目的建设会消耗

大建材、装饰材料以及配套设备，随着该棚户区改造工程的实施，将会给息县带来重大社会效益。

综上所述，该项目的实施有利于改善居民生活条件，提高生活品质；有利于节约用地，提高土地利用效率。同时，本项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和营将会进一步增加本地块的经济效益。

2.5 项目公益性

本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，集中改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发息县的生机和活力，实现有限土地资源的再生利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用为目的，为息县未来城市发展提供客观的用地保障。因此，本项目具有一定的公益性特征。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、建设工程其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5.近期《息县建设工程材料基准价格信息》；
- 6.建设部《建设项目投资估算编审规程》CECA/GCI-2015。

7.工程费用根据相同结构的类似工程决算，并参考现行市场材料价格和信阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

8.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

9.建筑材料价格均依所信阳市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

10.其它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，其中：

安置区土地费用划拨取得；

前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；

建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；

设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；

工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文、国家发改委发改价格〔2015〕299号规定计入；

施工图审查费：按豫发改委收费〔2004〕1555号文，豫政〔2008〕52号。

3.3 投资估算

本项目总投资 15,800.00 万元，其中：工程费用为 11,669.00 万元，工程建设其他费用 2,140.90 万元，预备费 728.06 万元，建设期利息 1,494.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	8,988.00	1,855.00	826.00		11,669.00
1	住宅	7,196.00	1,515.00	585.00		9,296.00
1.1	建筑装饰装修	7,196.00				7,196.00
1.2	给排水及消防			283.00		283.00
1.3	建筑电气工程		331.00	83.00		414.00
1.4	智能建筑		314.00	79.00		393.00
1.5	通风防排烟工程		140.00	35.00		174.00
1.6	电梯		510.00	57.00		567.00
1.7	节能建筑		174.00	44.00		218.00
1.8	燃气工程		45.00	5.00		50.00
2	物业及公建	51.00	4.00	6.00		61.00
2.1	建筑装饰装修	51.00				51.00
2.2	给排水及消防			3.00		3.00
2.3	建筑电气工程		2.00	1.00		3.00
2.4	智能建筑		1.00			2.00
2.5	通风防排烟工程			2.00		2.00

序号	名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费	其他费用	合计
2.6	节能建筑		1.00			1.00
3	地下建筑	1,440.00				1,440.00
3.1	地下建筑	1,440.00				1,440.00
4	院区配套工程	301.00	336.00	236.00		872.00
4.1	道路广场	125.00				125.00
4.2	绿化及景观	176.00				176.00
4.3	院区管网			198.00		198.00
4.4	院区路灯工程		178.00	20.00		198.00
4.5	外网供电工程		112.00	12.00		124.00
4.6	院区通信、监控工程		36.00	4.00		40.00
4.7	围墙大门		10.00	1.00		11.00
二	其他费用				2,140.90	2,140.90
1	建设管理费				202.00	202.00
1.1	建设单位管理费				78.00	78.00
1.2	工程监理费				85.00	85.00
1.3	工程造价咨询服务费				18.00	18.00
1.4	施工图审查费				10.00	10.00
1.5	招标代理费				12.00	12.00
2	前期工作咨询费				67.00	67.00
3	勘察、设计费				124.00	124.00
4	专项评价及验收费				29.00	29.00
4.1	环境影响咨询及验收费				10.00	10.00
4.2	安全预评价及验收费				6.00	6.00
4.3	地震安全性评价费				1.00	1.00
4.4	节能评估及评审费				12.00	12.00
5	场地准备及临时设施费				35.00	35.00
6	工程保险费				12.00	12.00
7	拆迁房屋补偿费				1,224.80	1,224.80
8	拆迁区域场地清理				215.10	215.10
三	预备费					728.06

序号	名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程 费	设备购置 费	安装工程 费	其他费用	合计
四	建设期利息					1,494.00
五	项目总投资	15,800.00				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	比例
1. 资本金	自有资金		
	财政预算资金	4,800.00	30.38%
	专项债券资金		
	小计	4,800.00	30.38%
2. 债务资金	专项债券资金	11,000.00	69.62%
	银行贷款		
	小计	11,000.00	69.62%
合计		15,800.00	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本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 30.38%，符合《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》（国办发〔2015〕51 号）关于项目资本金最低比例的要求。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
1.资本金	自有资金						
	财政预算资金	2,341.36	458.00	1,560.64	440.00		4,800.00
	专项债券资金						
	小计	2,341.36	458.00	1,560.64	440.00		4,800.00
2.债务资金	专项债券资金		7,000.00			4,000.00	11,000.00
	银行贷款						
	小计		7,000.00			4,000.00	11,000.00
合计		2,341.36	7,458.00	1,560.64	440.00	4,000.00	15,800.00
占比		14.82%	47.20%	9.88%	2.78%	25.32%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 11,000.00 万元。其中：已于

2022 年申请债券资金 7,000.00 万元，计划 2025 年申请使用 4,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金。

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

〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第1年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第2年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第3年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第4年	7,000.00	4,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第5年	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第6年	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第7年	11,000.00		7,000.00	4,000.00	4.00%	440.00	7,440.00
第8年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第9年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第10年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		11,000.00	11,000.00			3,080.00	14,080.00

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

5.2 经营现金流分析

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) 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 7 年，建设 36 个月，由于疫情和资金未到位影响，项目完工日期推迟至 2026 年 4 月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县濮公山街道办事处筹建处，项目资产登记单位为息县濮公山街道办事处筹建处，项目建设单位为息县濮公山街道办事处筹建处，项目运营单位为息县濮公山街道办事处筹建处。项目债券资金到位后，息县濮公山街道办事处筹建处根据项目施工进度向息县财政局申请资金使用，审批通过后，由息县财政局将对应金额的债券资金拨付至息县濮公山街道办事处筹建处，再由息县濮公山街道办事处筹建处支付至项目施工单位。项目运营期内，根据息县国土资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

3.项目收入分析

本项目收入主要为腾出土地的出让收入。

(1) 出让面积

根据项目的腾出土地面积和腾出土地出让计划，本项目征收土地面积为 225.60 亩，原地安置面积为 37.60 亩，可实现腾出土地 188.00 亩。项目腾出的土地规划用途主要为住宅等，可用于出让。

(2) 出让价格

参考中国土地市场网息县土地出让信息（查询网址 <https://www.landchina.com/resultNotice>），本项目出让价格参考 2020-2021 年用地成交价格，结合土地位置因素，本项目住宅用地按 141.73 万元/亩计算。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后债券存续期内第 6 年-10 年开始平均出让，5 年出让完毕。具体参考依据如下：

序号	位置	监管号	土地用途	面积	单价 (万元/亩)
1	息县西南环路北侧、二高路西侧	4115282021B00083	城镇住宅-普通商品住房用地	47.97 亩	123.87
2	息县千佛庵路北侧、濮淮大道西侧	4115282021B00095	城镇住宅-普通商品住房用地	29.49 亩	156.78
3	息县听淮路北侧、淮河路南段东侧	4115282021B00076	城镇住宅-普通商品住房用地	31.82 亩	102.06
4	息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅-普通商品住房用地	16.46 亩	170.93
5	息县息州大道南侧、文博路西侧	4115282020B00529	城镇住宅-普通商品住房用地	72.07 亩	155.00
6	平均价格	141.73 万元/亩			

4.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下内容：

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	30 元/平方米*30%

类型	征收标准
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%
新增建设用地使用费	20 元/m ²
土地开发成本	每年按 100.万元计算
拆迁补偿费	每年按 306.20 万元计算
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%

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 17,593.96 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	运营收入						
1	土地出让收入	26,645.25	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05
	面积（亩）		37.60	37.60	37.60	37.60	37.60
	单价（万元/亩）		141.73	141.73	141.73	141.73	141.73
	收入合计	26,645.25	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05
二	运营成本						
1	土地出让基金及费用	3,027.95	605.59	605.59	605.59	605.59	605.59
	上解省财政费用	799.35	159.87	159.87	159.87	159.87	159.87
	农业土地开发资金	112.80	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56
	国有土地收益基金	532.90	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58
	保障性安居工程资金	799.35	159.87	159.87	159.87	159.87	159.87
	土地开发费用	532.90	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58
	新增建设用地使用费	250.65	50.13	50.13	50.13	50.13	50.13
2	土地收益提取各类资金	21,992.50	4,317.26	4,317.26	4,317.26	4,317.26	4,723.46
	教育资金	2,199.27	431.73	431.73	431.73	431.73	472.35
	农田水利建设资金	2,199.27	431.73	431.73	431.73	431.73	472.35
	支出合计	9,051.29	1,875.25	1,875.25	1,875.25	1,875.25	1,550.29
三	净收益	17,593.96	3,453.80	3,453.80	3,453.80	3,453.80	3,778.76

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 17,593.96 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25。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		280.00	280.00	
第 2 年		280.00	280.00	
第 3 年		280.00	280.00	
第 4 年		440.00	440.00	
第 5 年		440.00	440.00	
第 6 年		440.00	440.00	3453.8
第 7 年	7,000.00	440.00	7,440.00	3453.8
第 8 年		160.00	160.00	3453.8
第 9 年		160.00	160.00	3453.8
第 10 年	4,000.00	160.00	4,160.00	3778.76
合计	11,000.00	3,080.00	14,080.00	17,593.96
本息覆盖倍数	1.25			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 17,593.96 万元，应付债券本金及利息合计 14,080.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
债券本息合计	14,080.00	14,080.00	14,080.00	14,234.00
项目收益	17,593.96	16,261.70	17,141.40	17,593.96
覆盖倍数	1.25	1.15	1.22	1.24

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

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 项目事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目

主管部门：息县住房和城乡建设局

实施单位：息县濮公山街道办事处筹建处

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 11,000.00 万元用于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目建设，期限 7 年。

绩效目标	实施目标			
	目标 1：项目占地面积 37.60 亩，总建筑面积 49,560.99 平方米，新建安置房 420 套，机动停车位 420 个，容积率 1.60，建筑密度 26.00%，绿化率 35.00%。 目标 2：该项目竣工时间为 2023 年 2 月完工； 目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡； 目标 4：进一步改善城市住房面貌，完善城市整体功能，优化人居环境。			
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	项目总建筑面积	49,560.99 m ²
			新建安置房数量	420 套
			提供新增机动车停车位	420 个
			供电设施完成率	100%
			涉及拆迁人数	1161 人
		质量指标	建筑工程质量验收合格率	100%
			设施设备验收合格率	100%
			发生重大安全事件	0
		时效指标	完工及时性	按计划完工
		成本指标	项目总成本	≤15,800.00 万元
			成本节约率	1%
	效益指标	经济效益	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡

		指标		
		社会效益指标	建设期间就业人数	50 人
			改善居民生活质量	改善
		生态效益指标	绿化覆盖率	大于 20%
			环境改善程度	提高
		可持续影响指标	运营期间第一年收入	≥5,000.00 万元
			楼房使用年限	≥50 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度指标	90%以上

7.2 评估内容

1.项目实施的必要性

随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。新区城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。

因此，本项目的实施是必要的。

2.项目实施的公益性

本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，集中改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利

用，进一步焕发息县的生机和活力，实现有限土地资源的再生利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用为目的，为息县未来城市发展提供客观的用地保障。

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

根据项目单位提供的实施方案，本项目的预期收入为土地出让收入。收费标准主要参考同地区同类型土地成交价格的收费，因此，本项目收费单价与市场价格可比，符合项目收益性的要求。

4.项目投资建设合规性

2018 年 5 月 11 日取得息县发展和改革委员会《关于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2018〕38 号），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

（1）项目列入国家棚改计划情况

2019 年 2 月 15 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具《关于下达全省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号），项目名称为原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，改造前性质为城市棚户区，征收房屋范围为息寨路以西、濮公山以东、淮河以南。安置住房（或购买的商品房小区）位置为清华园社区南侧、濮公大道西侧。年度计划征收户数为 387 户，

年度计划征收房屋建筑面积为 39600 平方米，年度计划新开工安置房套数为 420 套。安置房计划开工时间为 2019 年 6 月，安置房计划竣工交付时间为 2021 年 6 月。本项目已列入河南省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划表。

（2）项目立项审批

2018 年 5 月 11 日，息县发展和改革委员会出具《关于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2018〕38 号），同意本项目建设。本项目已取得可研报告的批复。

（3）项目环评手续

2018 年 12 月 10 日，本项目依照《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，已完成该项目的环境影响登记表备案，备案号为 201841152800000104。本项目已完成环评的备案手续。

（4）项目规划审批

1) 2018 年 7 月 23 日，息县住房和城乡建设局出具《建设用地规划许可证》（地字第 411528201800045 号），用地单位为息县濮公山管理区，用地项目名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，用地位置为清华园社区南侧、濮公大道西侧，用地性质为居住用地，用地面积为 37.6 亩，建筑规模为计容建筑面积不大于 49560 平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

2) 2019 年 11 月 26 日，息县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（建字第 411528201900041 号），建设单位为息县濮公山管理

区，建设项目名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，建设位置为息县濮公大道西侧、清华园社区南侧，建设规模为总建筑面积 49,560.00 平方米。本项目已取得建设工程规划许可证。

（5）项目用地审批

2018 年 8 月 1 日，息县人民政府颁发《国有土地使用权证》（息国用（18）第 040 号），土地使用权人为息县濮公山管理区，座落于息县清华园社区南侧、濮公大道西侧，地类用途为居住用地，使用权类型为划拨，使用权面积为 25095.80 平方米。本项目已取得用地审批手续。

根据本项目的立项审批手续，项目土地利用符合土地使用权证书载明的地类用途。

（6）项目施工审批

2019 年 12 月 20 日，息县住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201912009），建设单位为息县濮公山管理区，工程名称为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目，建设地址为息县濮公大道西侧、清华园社区南侧，建设规模为 49560 平方米。本项目已取得建设工程施工许可证。

本项目为在建项目，且手续较齐全，成熟度较高。

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 4,800.00 万元，占总投资的 30.38%，申请地方政府专项债券 11,000.00 万元，占总投资的 69.62%。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《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）的规定。但目前本项目计划的 11,000.00 万元地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为土地出让收入。本项目成本包括土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金。本项目收入成本测算依据参考本地区同类型项目收费依据，预计收费单价与同地区可比。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 26,645.24 万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

本项目预计总投资 15,800.00 万元，其中申请专项债券资金 11,000.00 万元，占比 69.62%，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。项目建成后对于息县城市可持续发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，但目前财政配套资金仅 4,800.00 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 11,000.00 万元的资金缺口。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，本项目债券存续期内运营收入测算结果为 26,645.24 万元，运营成本为 9,051.32 万元，共可实现净收益为 17,593.92 万元，项目债券存续期内本息合计 14,080.00 万元，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，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。考虑到本项目建设期为 36 个月，建设完成后预期可使用 50 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

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈了解到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，且项目单位填报了项

目绩效目标申报表，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。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.3 评估结论

息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目收益 17,593.92 万元，项目债券存续期内本息合计 14,080.00 万元，本息覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求。项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

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

综上所述，项目事前绩效评估予以支持。

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：周口市淮阳区住房和城乡建设局



主管部门：周口市淮阳区住房和城乡建设局



财政部门：周口市淮阳区财政局



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	2
1.5 拆迁规模及内容	2
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	3
1.9 项目审批手续	3
1.10 主管部门责任	5
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 社会经济效益分析	6
3.1 社会效益	6
3.2 经济效益	7
第四章 项目投资估算与资金筹措	8
4.1 估算范围	8
4.2 投资估算及资金筹措	8
4.3 资金筹措和使用计划	12
4.4 项目资金保障措施	13
第五章 项目专项债券融资方案	13
5.1 编制依据	13
5.2 债券申请及使用计划	13
5.3 债券规模和期限安排	13
5.4 债券使用合规性	14
5.5 投资者保护措施	14
第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	14
6.1 项目主体及运作模式	14
6.2 现金流入	15
6.3 经营现金流出	17
6.4 项目收益预测	19
6.5 项目本息覆盖倍数	20
6.6 总体评价结论	21
第七章 风险分析	22
7.1 风险因素识别	22
7.2 风险防范对策	23
7.3 风险结论与建议	24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141172700592726X3	名称	周口市淮阳区住房和城乡建设局
类型	机关	法定代表人	李怀坤
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

1.3 项目性质

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

件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

1.5 拆迁规模及内容

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 2070 户，征收房屋建筑面积 553400 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

1.6 建设期

根据《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2020 年 6 月开工，预计 2025 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量
1	用地面积	m ²	153,178.00
2	总建筑面积	m ²	383,165.10
3	地上建筑面积	m ²	275,940.00
3.1	住宅建筑面积	m ²	220,752.00
3.2	商业建筑面积	m ²	48,153.00
3.3	幼儿园建筑面积	m ²	3,150.00
3.4	社区配套用房面积	m ²	3,885.00
4	地下建筑面积	m ²	107,225.10
5	建筑基底面积	m ²	44,421.62
6	道路广场面积	m ²	61,271.20
7	绿地面积	m ²	47,485.18

1.9 项目审批手续

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019 年 8 月 22 日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕221 号），该项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019 年 8 月 22 日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第

2019018 号《建设项目选址意见书》，该项目符合城乡规划要求。2019 年 9 月 16 日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕102 号），同意建设淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2020 年 2 月 24 日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕16 号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳县发展与改革委员会于 2020 年 2 月 25 日盖章并证明情况属实。

2019 年 9 月 16 日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳县不动产权第 0007003 号、第 0007004 号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

2019 年 8 月 13 日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12 号），同意申报淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2019 年 9 月 17 日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第 2019058 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 24 日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字

第 2020010 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 27 日，周口市淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000017。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局在依法合规、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。周口市淮阳区住房和城乡建设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。周口市淮阳区住房和城乡建设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 项目事前绩效评估

为加快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，周口市淮阳区住房和城乡建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，

通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全区建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3.2 经济效益

根据淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速 5.5%作为依据（淮阳区 2018-2020 年全区生产总值(GDP)同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的 growth），假设淮阳区蔡河家园社区棚改项目中出让土地地块自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，预测项目实现土地出让收益为 322,330.13 万元。

另外，项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，

从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程建设其它费用，基本预备费。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。投资估算表明细表如下表所示：

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	114430.86	260.49	2344.39		117035.73			
1.1	住宅建筑	53863.49	260.49	2344.39		56468.36	m²	220752	2558
1.1.1	土建	43046.64				43046.64	m	220752	1950
1.1.2	装饰	3973.54				3973.54	m²	220752	180
1.1.3	给排水	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.4	电气	2207.52				2207.52	m²	220752	100
1.1.5	消防	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.6	弱电	1103.76				1103.76	m²	220752	50
1.1.7	电梯		260.49	2344.39		2604.87	m²	220752	118
1.2	商业建筑	11628.95				11628.95	m²	48153	2415
1.2.1	土建	9389.84				9389.84	m²	48153	1950
1.2.2	装饰	866.75				866.75	m	48153	180
1.2.3	给排水	264.84				264.84	m	48153	55
1.2.4	电气	481.53				481.53	m²	48153	100
1.2.5	消防	385.22				385.22	m	48153	80
1.2.6	弱电	240.77				240.77	m	48153	50
1.3	幼儿园	737.1				737.1	m²	3150	2340
1.3.1	土建	567				567	m	3150	1800
1.3.2	装饰	63				63	m²	3150	200
1.3.3	给排水	25.2				25.2	m²	3150	80
1.3.4	电气	31.5				31.5	m	3150	100
1.3.5	消防	25.2				25.2	m²	3150	80
1.3.6	弱电	15.75				15.75	m	3150	50

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.3.7	通风空调	9.45				9.45	m	3150	30
1.4	社区配套用房	876.07				876.07	m	3885	2255
1.4.1	土建	699.3				699.3	m	3885	1800
1.4.2	装饰	77.7				77.7	m	3885	200
1.4.3	给排水	23.31				23.31	m	3885	60
1.4.4	电气	31.08				31.08	m	3885	80
1.4.5	消防	31.08				31.08	m²	3885	80
1.4.6	弱电	13.6				13.6	m²	3885	35
1.5	地下车库	38440.2				38440.2	m²	107225.1	3585
1.5.1	土建	34526.48				34526.48	m²	107225.1	3220
1.5.2	装饰	1072.25				1072.25	m²	107225.1	100
1.5.3	给排水	536.13				536.13	m	107225.1	50
1.5.4	电气	589.74				589.74	m²	107225.1	55
1.5.5	消防	857.8				857.8	m	107225.1	80
1.5.6	弱电	214.45				214.45	m	107225.1	20
1.5.7	通风	643.35				643.35	m²	107225.1	60
1.6	室外配套工程费用	8885.05				8885.05			
二	工程建设其他费用				6819.27	6819.27			
三	基本预备费				9908.4	9908.4			
四	拆迁安置补偿费				30826.44	30826.44			
五	土地费用				25300	25300	亩	230	1100000
建设投资		114430.86	260.49	2344.39	72854.11	189889.84			
六	建设期利息					15230.16			

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
	项目总投资					205120			

4.3 资金筹措和使用计划

4.3.1 项目资金来源

项目总投资为 205,120.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 153,840.00 万元，项目资本金 51,280.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 25.00%，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）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	51,280.00	25.00%
债券资金	153,840.00	75.00%
其它资金		
合计	205,120.00	100.00%

4.3.2 项目资金使用计划

本项目总投资 205,120.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 153,840.00 万元，剩余资金 51,280.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
二	资金筹措	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
1	发行债券	153,840.00	36,000.00	8,700.00	41,200.00			67,940.00
2	配套资金	51,280.00		5,000.00	8,500.00	10,000.00	27,780.00	

4.4 项目资金保障措施

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目将严格《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）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

- 1、《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）；
- 2、淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 153,840.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 36,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,700.00 万元，2022 年使用债券资金 41,200.00 万元，2025 年 1 月使用债券资金 10,000.00 万元，本次申请使用 11,600.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 153,840.00 万元，期限七年。在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。

5.4 债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

周口市淮阳区住房和城乡建设局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。如果周口市淮阳区住房和城乡建设局未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并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。

6.1.2 项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳

区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2020042	住宅兼容商用	平安路南、义陵路北	2020/9/14	81.28	14630	180.00
HY2020011	住宅兼容商用	工业中大道南、纬十一路北	2020/7/27	31.21	2810	90.03
HY2020010	住宅兼容商用	新星路以东、纬十一路以北	2020/7/3	25.48	2300	90.27
HY2019053	住宅兼容商用	太行山路东侧、新星路西侧	2019/11/19	38.19	8400	219.98
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019/7/24	32.5	3,910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019/6/19	69.94	6,350	90.8
2018017	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路西侧	2018/11/21	77.43	15,100	195.01
2018018	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路东侧	2018/11/21	124	24,150	194.75
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019/5/15	77.08	6,990	90.68
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019/4/10	26.02	2,395	92.04
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019/1/24	33.44	5,550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江路南侧、新星路东侧	2019/1/24	50.11	8,050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018/6/1	37.65	2,920	77.56
平均地价						136

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地

块的土地成交价格为 136 万元/亩。

③增长率

淮阳区 2018-2020 年全区产总值（GDP）同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的增长。

假设淮阳区蔡河社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
预计出让面积（亩）	470	470	470	470	470	2350
预计出让单价(万元/亩)	168.48	177.75	187.53	197.84	208.72	
土地出让收入（万元）	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40

6.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田

水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、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），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
上解省财政费用	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
农业土地开发资金	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	1,175.00
国有土地收益基金	1,583.71	1,670.85	1,762.78	1,859.70	1,961.97	8,839.01
新增建设用地有偿使用费	501.34	501.34	501.34	501.34	501.34	2,506.70
保障性安居工程资金	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
教育资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
农田水利建设资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
合计	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27

6.4 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322,330.13万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
土地出让收入	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40
政策性基金及费用	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27
可用于偿还债券本息的土地收益	57,691.53	60,898.19	64,281.32	67,847.74	71,611.35	322,330.13

6.5 项目本息覆盖倍数

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.5%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	36,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
第二年	36,000.00	8,700.00		44,700.00	2,011.50	2,011.50
第三年	44,700.00	41,200.00		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第四年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第五年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第六年	85,900.00	67,940.00		153,840.00	6,922.80	6,922.80
第七年	153,840.00	-	36,000.00	117,840.00	6,922.80	42,922.80
第八年	117,840.00	-	8,700.00	10,9140.00	5,302.80	14,002.80
第九年	109,140.00		41,200.00	67,940.00	4,911.30	46,111.30
第十年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十一年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十二年	67,940.00		67,940.00		3,057.30	70,997.30
合计	-	153,840.00	153,840.00	-	48,459.60	202,299.60

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		2,011.50	2,011.50	
第三年		3,865.50	3,865.50	
第四年		3,865.50	3,865.50	
第五年		3,865.50	3,865.50	
第六年		6,922.80	6,922.80	
第七年	36,000.00	6,922.80	42,922.80	57,691.53
第八年	8,700.00	5,302.80	14,002.80	60,898.19
第九年	41,200.00	4,911.30	46,111.30	64,281.32
第十年		3,057.30	3,057.30	67,847.74
第十一年		3,057.30	3,057.30	71,611.35
第十二年	67,940.00	3,057.30	70,997.30	
合计	153,840.00	48,459.60	202,299.60	322,330.13
本息覆盖倍数	1.59			

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 322,330.13 万元，应付债券本金及利息合计 202,299.60 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 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。

第七章 风险分析

7.1 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的

影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

7.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

7.3 风险结论与建议

本项目得到县政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建

立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目 (吉祥社区) 实施方案

项目单位：周口市淮阳区住房和城乡建设局



主管部门：周口市淮阳区住房和城乡建设局



财政部门：周口市淮阳区财政局



目录

第一章 项目概况	2
1.1 项目名称	2
1.2 项目单位	2
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	3
1.5 建设内容	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 项目审批手续	4
1.10 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益分析	5
2.1 事前绩效评估	5
2.2 社会效益分析	6
2.3 经济效益	8
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 编制方法和估算指标	9
3.3 投资估算	10
3.4 资金筹措计划	11
3.5 项目资金保障措施	12
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券申请及使用计划	13
4.3 债券规模和期限安排	13
4.4 债券使用合规性	13
4.5 投资者保护措施	14
第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	15
5.1 项目主体及运作模式	15
5.2 现金流入	16
5.3 经营现金流出	18
5.4 项目收益预测	20
5.5 项目本息覆盖倍数	20
5.6 总体评价结论	21
第六章 风险分析	22
6.1 风险因素识别	22
6.2 风险防范对策	23
6.3 风险结论与建议	24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）

1.2 项目单位

本项目的项目单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，符合作为周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）申报主体资格。

1.3 项目性质

根据国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）2023 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、市政和产业园区基础设施、城乡冷链等物流基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等 10 大领域。本项目建设属于保障性安居工程。

本项目的建设，符合淮阳区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）支持范围，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于建业西路以南、明礼路以东、蔡河西路以西、北园路以北。

1.5 建设内容

项目总用地面积为 157379.81 m²（236.07 亩）。总建筑面积 418824.57 m²，其中：地上建筑面积 314390.32 m²，包括：住宅面积 291564 m²、物业面积 1383 m²、养老用房 854 m²、商业 15508.33 m²、幼儿园 3150 m²、社区服务中心 1121m²、社区卫生服务站 250m²、公厕 80m²、配电房 480m²；地下建筑面积 104434.25 m²，新建安置房 1777 套。同时配套建设围墙大门、道路、绿化、给排水、安防、电气等附属设施。

1.6 建设期

根据《周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2024 年 1 月开工，预计 2027 年 6 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 203,176.24 万元。

1.8 主要技术经济指标

周口市淮阳区2023年棚户区改造项目(吉祥社区)总指标			
项 目		数值	单位 备注
总用地面积		157379.81	m ² 236.070
总建筑面积		418824.57	m ²
地上总建筑面积		314390.32	m ²
其中	住宅面积	291564.00	m ²
	物业面积	1383.00	m ² ≥新建总建筑面积0.4%
	养老用房	854.00	m ² ≥30m ² /100户且≥200m ²
	商业	15508.32	m ² ≤地上总建筑面积10%
	幼儿园	3150.00	m ²
	社区服务中心	1121.00	m ² ≥40m ² /100户且≥200m
	社区卫生服务站	250.00	m ²
	公厕	80.00	m ²
	配电房	480.00	m ²
地下总建筑面积		104434.25	m ²
居住户数		1777	户
居住人数		7853	人
容积率		1.998	≤2.0
密度		17.61%	≤25%
建筑占地面积		27708.48	m ²
绿地率		35.12	% ≥35%
机动车停车位		2611	位 1.0辆/户, 商业1个/100m
其中	地面停车位	257	位 地面停车位≤10%
	地下停车位	2354	位
非机动车停车位		6602	位 2.5辆/户, 商业3个/100m ²

1.9 项目审批手续

2023年7月19日,周口市淮阳区发展和改革委员会下发《周口市淮阳区2023年棚户区改造项目(吉祥社区)可行性研究报告的批复》(淮发改审批〔2023〕86号),同意该项目建设。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区住房和城乡建设局,周口市淮阳区住房和城乡建设局在依法合规、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。周口市淮阳区住房和城乡建设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。周口市淮阳区住房和城乡建设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 项目事前绩效评估及社会经济效益分析

2.1 事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)的相关要求,按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序,通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式,独立、客观、公正地开展评估工作,对项目实施的必要性、公益性、收益性;项目投资合规性与项目成熟度;项目资金来源和到位可行性;项目收入、成本、收益预测合理性;债券资金需求合理性;项目偿债计划可行性和偿债风险点;绩效目标合理性等方面进行了充分论证并出具绩效评估报告,绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分,具备实施的必要性和可行性;债券资金需求合理,符合专项债券相关政策规定,具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性,对本项目应“予以支持”。

2.2 社会效益分析

1、项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

2、项目的建设是解决城中村区域内的居住环境和城市面貌的需要

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能

够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3、项目的建设是扩大就业，加快城镇化进程的需要

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平提升，需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。为房地产物业服务和房地产中介服务可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移。本项目建成后，将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时能够改善淮阳区城市面貌，提升当地居民的生活品质。因此，项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。

4、项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量不断改善，是提高城市改革发展和

文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展小区公共服务，加强社会管理，推进国家工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义。

2.3 经济效益

项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程建设其它费用，基本预备费。

3.2 编制方法和估算指标

1、建安工程费用：根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和淮阳区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、建筑材料价格均依据淮阳区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

3、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，其中：

(1)土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格计入；

(2)建设单位管理费：按财建(2016)504 号文规定，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(3) 前期咨询费：参照计价字[1999]1287 号文规定，按市场价格计入；

(4) 环境影响评价费：根据计价格[2002]125 号文规定，按市场价格计入；

(5)勘察、设计费：参照计价格[2002]10 号文规定计入；

(6)工程监理费：按发改价格[2007]670 号文件规定，以第一部分工程建设费用为基数，按工程费用的百分比计入；

(7) 招标代理服务费：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(8) 施工图设计审查费：按设计费的 10%计入；

(9) 概预算编制费：按勘察、设计费的 5% 计入；

(10) 其他前期费用：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程费用为基数，按比例计入。

4、基本预备费按第一、二部分费用之和的 8% 估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 203,176.24 万元，其中：工程费用 137,833.04 万元，工程建设其他费用 27,834.52 万元（其中：土地费用为 21,244.88 万元）、基本预备费 8,283.38 万元、拆迁安置补偿费 14,780.30 万元、建设期利息 14,445.00 万。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装 工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价 (元/ m ²)
一	工程费用	137833.04		137833.04		418824.57	
(一)	地上建筑面积	78539.12		78539.12		314390.32	
1	住宅面积	72891.00		72891.00	平方米	291564	2500
2	物业面积	331.92		331.92	平方米	1383	2400
3	养老用房	204.96		204.96	平方米	854	2400
4	商业	3722.00		3722.00	平方米	15508.32	2400
5	幼儿园	945.00		945.00	平方米	3150	3000
6	社区卫生服务站	60.00		60.00	平方米	250	2400
7	社区服务中心	269.04		269.04	平方米	1121	2400
8	公厕	19.20		19.20	平方米	80	2400
9	配电房	96.00		96.00	平方米	480	2000
(二)	地下建筑	46051.06		46051.06	平方米	104434.25	
1	人防工程	7554.80		7554.80	平方米	18887	4000
2	地下车库	38496.26		38496.26	平方米	85547.25	4500
(三)	配套基础设施	13242.86		13242.86			

1	围墙	144.50		144.50	米	1700	850
2	大门	75.00		75.00	个	5	150000
3	道路及地面硬化	2827.18		2827.18	平方米	74400	380
4	绿化（含海绵城市）、景观	1934.51		1934.51	平方米	55272	350
5	场区给排水、燃气、消防	1556.06		1556.06	平方米	129671	120
6	安防	194.51		194.51	平方米	129671	15
7	电气	3301.10		3301.10	平方米	314390.32	105
8	太阳能光伏发电	600.00		600.00	平方米	6000	1000
9	充电桩	2610.00		2610.00	个	522	50000
二	工程建设其它费用		27834.52	27834.52			
1	土地费用		21244.88	21244.88	亩	236.07	899939.9
2	水土保持费		47.21	47.21			
3	场地准备临时设施费		689.17	689.17			
4	工程保险费		413.50	413.50			
5	建设单位管理费		1086.00	1086.00			
6	前期咨询费		66.00	66.00			
7	环评费		30.00	30.00			
8	勘察设计费		1791.83	1791.83			
9	工程监理费		1378.33	1378.33			
10	招标代理服务费		477.00	477.00			
11	施工图设计审查费		71.67	71.67			
12	工程造价咨询服务费		125.43	125.43			
13	其它前期费用		413.50	413.50			
三	工程预备费		8283.38	8283.38			
四	拆迁安置补偿费		14780.30	14780.30			
五	建设期利息			14445.00			
总投资				203176.24			

3.4 资金筹措计划

3.4.1 项目资金来源

项目总投资为 203,176.24 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 162,000.00 万元，项目资本金 41,176.24 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 20.27%。建设期需支付的

资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	41,176.24	20.27%
债券资金	162,000.00	79.73%
其它资金		
合计	203,176.24	100.00%

3.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 203,176.24 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 162,000.00 万元，剩余资金 41,176.24 万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			第一年	第二年	第三年	第四年
一	总投资	203,176.24	57,000.00	68,000.00	70,176.24	8,000.00
二	资金筹措	203,176.24	57,000.00	68,000.00	70,176.24	8,000.00
1	债券资金	162,000.00	52,000.00	55,000.00	55,000.00	
2	财政配套	41,176.24	5,000.00	13,000.00	15,176.24	8,000.00

3.5 项目资金保障措施

本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）的规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

本项目将按照“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；同时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；严格履行合同签订程序，把好合同订立关，监督合同的履行，确保工程进度施工质量。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《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）；

2、周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）可行性研究报告。

4.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 162,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）拟申请棚改专项债券资金 162,000.00 万元，期限七年。在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。

4.4 债券使用合规性

本项目建设属于保障性安居工程范畴，符合《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕

209 号) 相关要求, 不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》(财预〔2021〕115 号) 中的项目。

根据债券资金使用要求, 本项目申请的专项债券资金投向领域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。

4.5 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。本次申请使用的债券资金将全部用于周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目(吉祥社区), 偿债来源为土地出让收入。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。如果项目单位未落实专项债券还本付息资金的, 财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债, 以最大程度保护投资者利益。

第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳区住房和城乡建设局，项目建成后，项目资产也将登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并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。

5.1.2 项目运营模式

本项目由周口市淮阳区住房和城乡建设局公开招标确定施工单位，根据施工进度由周口市淮阳区住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由周口市淮阳区财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由周口市淮阳区住房和城乡建设局负责运营，周口市淮阳区住房和城乡建设局与周口市淮阳区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。

5.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

5.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2200 亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域内土地近期出让成交记录，经查询淮阳区近期公布的土

地成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2023005	住宅兼容商用	陈风路南侧、文鼎路东侧	2023-6-2	60.02	12004	200.01
HY2022055	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路南侧	2023-3-23	63.78	14983	234.91
HY2022014	住宅兼容商用	淮宁大道北、明信路东	2022-7-29	25.00	13700	182.67
HY2021068	住宅兼容商用	淮宁大道南侧、明礼路西侧	2022-6-10	67.88	12219	180.00
HY2020063	住宅兼容商用	清风路北、莲舫路南	2021-12-29	65.68	11823	180.00
HY2020063	住宅兼容商用	淮宁大道南、春荣路北	2021-4-19	64.26	15670	243.85
平均地价						203.57

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 200 万元/亩。

③ 现金流入预测

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在运营期内不考虑递增。

假设周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为

20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
预计出让面积（亩）	440	440	440	440	440	2200
预计出让单价(万元/亩)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
土地出让收入（万元）	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	440,000.00

5.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3% 计提。

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），

按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 16 元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

7、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），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	
上解省财政费用	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	13,200.00
农业土地开发资金	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	1,100.00
国有土地收益基金	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	8,800.00
新增建设用地有偿使用费	469.34	469.34	469.34	469.34	469.34	2,346.70
保障性安居工程资金	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	13,200.00
教育资金	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	40,135.35
农田水利建设资金	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	40,135.35
合计	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	118,917.40

5.4 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321,082.60万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	
土地出让收入	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	440,000.00
政策性基金及费用	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	118,917.40
可用于偿还债券本息的土地收益	64,216.52	64,216.52	64,216.52	64,216.52	64,216.52	321,082.60

5.5 项目本息覆盖倍数

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需

支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近期项目周边土地成交情况查询，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 1.51，本息覆盖倍数如下列所示：

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,340.00	2,340.00	
第二年		4,815.00	4,815.00	
第三年		7,290.00	7,290.00	
第四年		7,290.00	7,290.00	
第五年		7,290.00	7,290.00	64,216.52
第六年		7,290.00	7,290.00	64,216.52
第七年	52,000.00	7,290.00	59,290.00	64,216.52
第八年	55,000.00	4,950.00	59,950.00	64,216.52
第九年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	64,216.52
合计	162,000.00	51,030.00	213,030.00	321,082.60
本息覆盖倍数	1.51			

5.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 321,082.60 万元，应付债券本金及利息合计 213,030.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51，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 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的

影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

6.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

6.3 风险结论与建议

本项目得到县政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建

立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。