

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目
实施方案

2020年5月26日

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	5
1.6 棚改计划情况	9
1.7 项目总投资	10
1.8 主要经济技术指标	13
1.9 建设期	16
1.10 主管部门责任	16
1.11 事前绩效评估情况	17
第二章 项目社会经济效益	18
2.1 社会效益	18
2.2 经济效益	20
第三章 项目投资估算与资金筹措	20
3.1 估算范围及说明	20
3.2 资金筹措计划	21
第四章 项目专项债券融资方案	26
4.1 债券使用计划	26
4.2 投资者保护措施	27
4.3 信息披露计划	29
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	29
5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期	29
5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期	32
5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期	36

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期	40
5.5 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目	42
5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目	45
5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目	47
5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	50
5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	53
5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	56
5.11 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目	59
5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目	62
5.13 结论	64
第六章 风险分析	64
6.1 项目主要风险因素识别	64
6.2 防范和降低风险措施	66
附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表	67
附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据	69
附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表	71
附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表	71
附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表	72
附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目银行贷款还本付息表	73
附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行贷款还本付息情况	74
附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况	75
附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况	76
附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告	77
一、专项债券项目基本情况	77
（一）立项背景	77
（二）项目内容	77
（三）资金投入	77
二、专项债券项目实施的必要性	78
（一）项目立项与政策规划	78

(二) 项目收益与融资自求平衡	78
三、专项债券项目绩效目标	79
(一) 总体绩效目标	79
(二) 产出和效果目标	79
四、专项债券项目实施方案的有效性	80
(一) 项目决策程序	80
(二) 前期准备	81
(三) 实施情况	82
(四) 人财物保障措施	83
(五) 管理制度建设情况	84
(六) 不确定因素和风险的控制措施	85
五、专项债券项目预期绩效的可持续性	86
(一) 项目政策与环境可持续性	86
(二) 预期产出及效果的可持续性	87
(三) 组织管理机构与运营机制的可持续性	87
六、专项债券项目预算	88
(一) 项目预算构成	88
(二) 预算测算依据和标准	88
(三) 配套资金的支持和保障情况	89
七、其他需要说明的内容。	89

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目共包含 12 个项目，项目名称分别为：

序号	项目名称	项目简称
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	刘集1号一期项目
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	刘集1号二期项目
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	刘集1号三期项目
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	刘集1号四期项目
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	新城社区A区项目
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	康庄社区A区项目
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	大雍庄社区A区项目
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	龙翔嘉苑项目
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	龙源嘉苑项目
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	圃田嘉园项目
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	金光花苑I期项目
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	金光花苑II期项目

1.2 项目单位

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目单位均为郑东新区城镇建设领导小组办公室。

1.3 项目性质

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目均为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村东北区域。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目安置用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区白沙组团。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村北部区域。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的大吴西路、大吴路、郑信路、科学大道北辅道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇大吴村所在地。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

项目建设地点位于郑州市郑东新区白沙组团豫兴大道以北、锦绣路以西区域。项目由 2 个地块组成，其中：地块一（BS01-08-04）：位于天府路以东、豫兴大道以北、康庄路以西、同舟路以南；地块二（BS01-09-04）：位于康庄路以东、豫兴大道以北、岗吴路以西、同舟路以南。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目用地位于郑东新区白沙组团慧通路以东、中原大道以南、文明路以西、新民路以北。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目分为 BS19-20-02 地块、BS19-21-02 地块和 BS19-15-01 地块。其中 BS19-20-02 地块位于桑林南路以东、丰泽路以南、郑信路以西、通商路以北区域，BS19-21-02 地块位于郑信路以东、丰泽路以南、康庄路以西、通商路以北区域，BS19-15-01 地块位于七里河以东、通商路以南、郑信路以西。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目由 BS27-11-02、BS27-11-04、BS28-12-02 三个地块组成。其中 BS27-11-02 地块位于陇海快速路以南、城建路以西、雍华路以北区域；BS27-11-04 地块位于城建路以东、陇海快速路以

南、锦绣路以西、雍华路以北区域；BS28-12-02 地块位于锦绣路以东、陇海快速路以南、智达路以西、雍华路以北区域。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设地点选址位于郑东新区龙湖区，毗邻郑州市规划道路龙湖外环路、龙湖中环路、龙北二路、龙翼二街、龙翼四街、龙翼七街等主要干道。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目为本地安置，位于郑东新区龙湖区，宗地一（A4-03-01）位于龙源七街以东、龙北三路以北、龙源八街以西、龙北四街以南；宗地二（A3-04-01-03）位于中州大道与龙湖外环路、规划内部路和龙源五街围合的不规则多边形区域。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目由两块地组成，宗地一（BS19-28-01）位于郑州市郑东新区河沟王路以南、圃田路以东区域；宗地二（BS19-28-03）位于郑州市郑东新区中原大道以北、圃田路以东区域。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目由两块地组成，宗地三（BS16-01-04）位于郑州市

郑东新区京港澳高速辅道以东、永盛西路以南区域。宗地五（BS16-05-01）位于郑州市郑东新区通商路以东、永昌路以南区域。

（12）郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目。

项目由两块地组成，宗地一（BS13-06-03）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以北区域；宗地二（BS13-09-02）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以南、永盛西路以北区域。

1.5 建设规模及内容

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 3089 套，安置住房面积 294735.19 m²，配套商业 23548.37 m²，幼儿园 3249.78 m²，配套公共服务用房 10080.2 m²，配套机动车停车位 4453 个，非机动车辆位 7507 个。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 1918 套，安置住房面积 196345.8 m²，配套商业 14500 m²，幼儿园 4200 m²，配套公共服务用房 4376.2

m²，配套机动车停车位 2968 个，非机动车辆位 4496 个。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 2560 套，安置住房面积 262012.28 m²，配套商业 19901.64 m²，幼儿园 3433 m²，配套公共服务用房 6397 m²，配套机动车停车位 3751 个，非机动车辆位 6024 个。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

项目建设内容包括住宅、配套服务用房。本项目总用地面积 131115.70 m²，总建筑面积 551072.24 m²，地上建筑面积 331613.54 m²，地下建筑面积 219458.70 m²。包括住宅建筑面积 269067.1 m²，商业配套面积 20867.47 m²，配套公建用房 9391.42 m²。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 1040 套，安置住房面积 97132.18 m²，配套公共服务用房 14618.19 m²，配套机动车停车位 1174 个，非机动车辆位 2605 个。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房 3224 套，安置住房面积 303107.18 m²，配套商业 24492.99 m²，幼儿园 3657.40 m²，配套公共服务用房 18862.33 m²，配套机动车停车位 4090 个，非机动车辆位 8421 个。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房 2412 套，安置住房面积 221884.25 m²，配套商业 11020.8 m²，幼儿园 2490.53 m²，配套公共服务用房 17239.1 m²，配套机动车停车位 2659 个，非机动车辆位 4576 个。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目安置住房面积 942490.7 m²，配套商业 13748.5 m²，幼儿园 12062.71 m²，配套公共服务用房 21094.3 m²，配套机动车停车位 9967 个。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目规划总建设用地面积 194724.97 m²（合 292.09 亩），总建筑面积 669743.85 m²，其中地上建筑面积 474753.88 m²，地下建筑面积 194989.97 m²。包括住宅建筑面积 443390.88

m²，商业建筑面积 15687.70 m²，社区服务及物业用房面积 7883.96 m²，幼儿园 6676.39 m²。

(10) 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 606428.97 平方米，商业建筑面积 19601.83 平方米，幼儿园建筑面积 5895.64 平方米，配套用房面积 14971.03 平方米（居委会 1066.9 平方米、社区服务站 1120.92 平方米、社区服务中心 1605.68 平方米、治安联防站 105.01 平方米、卫生服务站 845.95 平方米、文化活动站 1445.05 平方米、菜市场 2077.80 平方米、托老所 1143.10 平方米、物业管理用房 2717.49 平方米、通信综合接入机房 303.1 平方米、再生资源回收点 43.69 平方米、垃圾转运站 152.32 平方米、开闭所 283.91 平方米，便民店 2060.21 平方米），地库出地面面积 3870.18 平方米。地下建筑面积 272093.81 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、地下物业管理用房、热交换站、其他设备用房。

(11) 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目建设用地面积 153655.20 平方米（合 230.483 亩），总建筑面积 623111.96 平方米，其中：地上建筑面积 430022.42

平方米，地下建筑面积 193089.54 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 407130.92 平方米，商业建筑面积 9685.26 平方米，幼儿园建筑面积 6050 平方米，配套用房面积 7156.24 平方米。地下建筑面积 193089.54 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

项目建设用地面积 145556.25 平方米（合 218.334 亩），总建筑面积 591394.40 平方米，其中地上建筑面积 406107.05 平方米，地下建筑面积 185287.35 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 377547.93 平方米，商业建筑面积 15640.56 平方米，幼儿园建筑面积 7237.13 平方米，配套用房面积 5681.43 平方米。地下建筑面积 185287.35 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

1.6 棚改计划情况

序号	项目名称	棚改计划情况
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	2016年棚户区改造项目计划
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	2016年棚户区改造项目计划
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	2016年棚户区改造项目计划
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	2016年棚户区改造项目计划
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目

		计划
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	2014、2015年棚户区改造项目计划
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	2016年棚户区改造项目计划
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	2016年棚户区改造项目计划
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划

1.7 项目总投资

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239996.59 万元，其中建设工程费用 122563.50 万元、安装工程费用 25578.72 万元，设备购置费用 5303.17 万元，其他费用 86551.20 万元。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163872.22 万元，其中建设工程费用 80168.78 万元、安装工程费用 16509.74 万元，设备购置费用 4040.41 万元，其他费用 63153.29 万元。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212615.59 万元，其中建设工程费用 103794.84 万元、安装工程费用 21455.69 万元，设备购置费用 5606.95 万元，

其他费用 81758.11 万元。

(4) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期总投资规模为 187880.42 万元，其中工程费用 139735.58 万元，其他费用 27417.44 万元，预备费 11780.71 万元，建设单位管理费 8946.69 万元。

(3) 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，其中建设工程费用 33096.59 万元、安装工程费用 6523.88 万元，设备购置费用 1635.58 万元，其他费用 47789.5 万元。

(4) 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，其中建设工程费用 120484.99 万元，其他费用 101329.41 万元，预备费 6822.99 万元，建设单位开发管理费 7164.13 万元。

(5) 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，其中建设工程费用 99114.80 万元，工程建设其他费用 64192.49 万元，预备费 5988.19 万元，建设单

位开发管理费 6287.60 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977 万元，其中建设工程费用 300201 万元、安装工程费用 43850 万元，设备购置费用 26922 万元，其他费用 207004 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，其中工程费用 196092 万元，工程其他费用 96267 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资 398519.28 万元，其中建筑工程费用 189697.01 万元，安装工程费 50591.12 万元，设备购置费 16530.05 万元，工程其他费用 141701.10 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目；

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资 319308.94 万元，其中建筑工程费用 148312.50 万元，安装工程费 37651.28 万元，设备购置费 13052.68 万元，其他费用

120292.48 万元。

(12) 郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目。

郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目总投资 308308.83 万元，其中建筑工程费用 141056.53 万元，安装工程费 35652.12 万元，设备购置费 11518.22 万元，其他费用 120081.96 万元。

1.8 主要经济技术指标

(1) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目总用地面积 131115.70 m²，总建筑面积 551072.24 m²，地上建筑面积 331613.54 m²，地下建筑面积 219458.70 m²，综合容积率 2.53，综合绿地率 32.29%，综合建筑密度 18.09%。

(2) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目总用地面积 113155.49 m²，建设用地面积 86174.54 m²，总建筑面积 361552.10 m²，地上建筑面积 219422.20 m²，地下建筑面积 142129.90 m²，综合容积率 2.55，综合绿地率 30.50%，综合建筑密度 17.93%。

(3) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目总用地面积 175392.9 m²，建设用地面积 122738.19 m²，总建筑面积 472594.80 m²，地上建筑面积 291743.92 m²，

地下建筑面积 171674.29 m²，综合容积率 2.38，综合绿地率 35.00%，综合建筑密度 21.17%。

(4) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

本项目总用地面积 96966 m²（合 145.45 亩），总建筑面积 426850 m²，其中：地上建筑面积 251150 m²，地下建筑面积 175700 m²。综合容积率 2.59，综合绿地率 31.10%，综合建筑密度 24.84%。

(5) 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 87665.23 m²，建设用地面积 40286.19 m²，总建筑面积 159065.32 m²，地上建筑面积 111750.37 m²，地下建筑面积 47314.95 m²，综合容积率 2.77，综合绿地率 35.42%，综合建筑密度 20.23%。

(6) 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 196639.11 m²，建设用地面积 134802.16 m²，总建筑面积 513812.40 m²，地上建筑面积 350119.90 m²，地下建筑面积 163692.50 m²，综合容积率 2.60，综合绿地率 34%，综合建筑密度 21.57%。

(7) 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 182853.81 m²，建设用地面积 84683.52 m²，总建筑面积 386838.64 m²，地上建筑面积 252634.68 m²，

地下建筑面积 134203.96 m²，综合容积率 2.98，综合绿地率 30.18%，综合建筑密度 24.68%。

(8) 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目总用地面积 526974.63 m²，总建筑面积 1206865.4 m²，地上建筑面积 882974.55 m²，地下建筑面积 323890.85 m²，综合容积率小于 2.8，综合绿地率 36.00%，综合建筑密度小于 25%。

(9) 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

本项目规划总建设用地面积 194724.97 m²(合 292.09 亩)，总建筑面积 669743.85 m²，其中地上建筑面积 474753.88 m²，地下建筑面积 194989.97 m²。综合容积率 2.32，综合绿地率 35.75%，综合建筑密度 24.95%。

(10) 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

本项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。综合容积率 2.496，综合绿地率 36.08%，综合建筑密度 15.40%。

(11) 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

本项目建设用地面积 153655.20 平方米(合 230.483 亩)，

总建筑面积 623111.96 平方米,其中:地上建筑面积 430022.42 平方米,地下建筑面积 193089.54 平方米。综合容积率 2.799,综合绿地率 35.45%,综合建筑密度 16.85%。

(12) 郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目

本项目建设用地面积 145556.25 平方米(合 218.334 亩),总建筑面积 591394.40 平方米,其中地上建筑面积 406107.05 平方米,地下建筑面积 185287.35 平方米。综合容积率 2.79,综合绿地率 35.93%,综合建筑密度 19.40%。

1.9 建设期

序号	项目名称	开工时间	竣工时间（预计）
1	刘集1号一期项目	2015年6月	2025年12月
2	刘集1号二期项目	2015年11月	2025年12月
3	刘集1号三期项目	2016年1月	2023年12月
4	刘集1号四期项目	2016年11月	2023年12月
5	新城社区A区项目	2016年9月	2023年12月
6	康庄社区A区项目	2016年12月	2023年12月
7	大雍庄社区A区项目	2017年2月	2023年12月
8	龙翔嘉苑项目	2014年6月	2024年12月
9	龙源嘉苑项目	2016年1月	2024年12月
10	圃田嘉园项目	2016年9月	2023年12月
11	金光花苑I期项目	2015年9月	2024年12月
12	金光花苑Ⅱ期项目	2017年1月	2024年12月

1.10 主管部门责任

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目主管单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基

基础设施项目早见成效。项目主管部门及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门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。

1.11 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”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）项目的建设解决了群众居住的现实困难

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享，而棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，棚户区改造项目改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目的建设改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展，有

效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（3）项目的建设化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，是城市发展过程中影响社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，减少犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

（4）项目的建设将增强群众对政府的信任

群众与政府的齐心协力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

(5) 项目的建设加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造前，这里的居民多有自卑、自弃以及逆反心理；棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。棚户区居民搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

2.2 经济效益

项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围及说明

项目投资估算范围包括新建建筑物土建、设备、安装等的工程费用，包含征地费、建设单位管理费、设计费、监理费等其它费用，及基本预备费等。

项目估算编制依据为《投资项目可行性研究报告》计办投资〔2002〕15号、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008年）、《郑州市建设工程材料基准价格信息》、《工程勘察设计收费标准》（2002年版）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）、河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河南省有关经济文件、河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定等。

3.2 资金筹措计划

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为3201267.02万元，财政资金完成投资总额为1023886.73万元，后续安排财政资金投资939725.29万元，使用银行贷款和基金640955万元，申请使用专项债券596700.00万元，其中2018年已使用债券资金50000.00万元，2019年已使用债券资金36500.00万元，2020年已使用债券资金28100.00万元，2021年已使用债券资金259050万元，2022年已申请使用债券资金77780万元，2023年已申请使用债券资金33506万元，2024年申请使用债券资金104364万元，2025年计划申请使用债券资金7400万元。

各项目投资及资金筹措计划如下：

（1）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239996.59 万元，财政资金完成投资总额为 35222.67 万元，后续安排财政资金投资 123023.92 万元；拟申请债券资金 18000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1800 万元，2021 年已使用债券资金 10000 万元，2022 年已使用债券资金 1800 万元，2025 年计划使用债券资金 4400 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元；银行贷款资金 63750.00 万元。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163872.22 万元，财政资金完成投资总额为 69286.00 万元，后续安排财政资金投资 9861.22 万元，拟申请债券资金 28000.00 万元；本项目 2018 年已使用债券资金 10000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已使用债券资金 10000.00 万元，2022 年已使用债券资金 4000 万元，2025 年计划使用债券资金 3000 万元，本次申请使用债券资金 800 万元；银行贷款资金 56725.00 万元。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212615.59 万元，财政资金完成投资总额为 50838.00 万元，后续安排财政资金投资 49852.59 万元，

本项目拟申请债券资金 72400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1000.00 万元；银行贷款资金 39525.00 万元。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187880.42 万元，财政资金完成投资总额 85929.76 万元，后续安排财政资金投资 69350.66 万元；拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14614.36 万元，后续安排财政资金投资 46331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28100 万元，2019 年已使用债券资金 4000.00 万元，2021 年

已使用债券资金 15190 万元，2022 年计划使用债资金 3310 万元，2022 年已申请使用债券资金 3300 万元，2023 年计划使用债券资金 5600 万元。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41705.62 万元，后续安排财政资金投资 139095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55000 万元，2019 年已使用债券资金 17500.00 万元，2021 年已使用债券资金 34430 万元，2022 年计划使用债券资金 3070 万元，2022 年已申请使用债券资金 3000 万元。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，财政资金完成投资总额为 30694.7 万元，后续安排财政资金投资 93888.38 万元，本项目拟申请债券资金 51000 万元，2019 年已使用债券资金 15000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25430.00 万元，2022 年已使用债券资金 5200 万元，2024 年计划使用债券资金 5370 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977.00 万元，财政资金完成投资总额为

137355.89 万元，后续安排财政资金投资 90566.11 万元；银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143600.00 万元，2020 年已使用债券资金 7000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33000.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 20000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 7556 万元，为其他项目用途调整资金。2024 年计划申请使用债券资金 76044 万元，本次申请政府专项债券资金 17500 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，财政资金完成投资总额 74500.00 万元，后续安排财政资金投资 77358.00 万元；银行贷款资金 102500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21000 万元，2024 年计划使用债券资金 16000 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398519.28 万元，财政资金完成投资总额 166671.24 万元，后续安排财政资金投资 130348.04 万元；银行贷款资金 71500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 6200 万元，2021 年已使用债券

资金 18000 万元，2023 年计划使用债券资金 5800 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319308.94 万元，财政资金完成投资总额 145870.55 万元，后续安排财政资金投资 42938.39 万元；银行贷款资金 100500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 3200 万元，2021 年已使用债券资金 24000 万元，2024 年计划使用 2800 万元。

（12）郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目总投资规模为 308308.83 万元，财政资金完成投资总额 171197.94 万元，后续安排财政资金投资 67110.89 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200.00 万元；2021 年已使用债券资金 39000.00 万元；2022 年已使用债券资金 10300 万元；2023 年已使用债券资金 12350.00 万元；2024 年计划使用债券资金 4150.00 万元，本次申请使用 4100.00 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 债券使用计划

项目计划共申请使用棚户区改造专项债券 596700.00 万

元，各项目债券使用计划如下表所示：

各项目债券使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	拟使用债券总额	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	刘集1号一期项目	18000			1800	10000	1800			4400
2	刘集1号二期项目	28000	10000		1000	10000	4000			3000
3	刘集1号三期项目	72400	40000		1000	11000	19400	1000		
4	刘集1号四期项目	32600			2700	18000	10700	1200		
5	新城社区A区项目	28100		4000		15190	3310	5600		
6	康庄社区A区项目	55000		17500		34430	3070			
7	大雍庄社区A区项目	51000		15000		25430	5200		5370	
8	龙翔嘉苑项目	143600			7000	33000	20000	7556	76044	
9	龙源嘉苑项目	38000			1000	21000			16000	
10	圃田嘉园项目	30000			6200	18000		5800		
11	金光花苑I期项目	30000			3200	24000			2800	
12	金光花苑II期项目	70000			4200	39000	10300	12350	4150	
	合计	596700	50000	36500	28100	259050	77780	33506	104364	7400

4.2 投资者保护措施

（1）建立健全政府性债务风险应急处置预案

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

年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，郑东新区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

（2）还款责任及保障计划

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

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州市郑东新区计划财政局、项目主管单位、项目单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资

者合法权益。

4.3 信息披露计划

按照《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，应及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

（1）现金流入

刘集 1 号一期项目区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照近几年郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五

年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集 1 号一期项目土地出让总收入预期为 379445.10 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 107424.73 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 272020.36 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期土地出让预期收入表
单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	68670.00	72103.50	75708.68	79494.11	83468.81
计提总金额	19463.62	20425.00	21434.45	22494.37	23607.29
剩余土地出让收入	49206.38	51678.50	54274.22	56999.74	59861.52

（2）现金流出

刘集 1 号一期项目拟申请使用专项债券资金 18000.00 万元，其中 2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1800.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6500 万元、3500 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 1800 万元，2025 年计划使用债券资金 4400 万元，本次申请使用专项债券资金 1000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 20980.45 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期专项债券还本付息表
单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	60.12	0.00	60.12
2022	370.77	0.00	370.77
2023	420.09	0.00	420.09
2024	420.09	0.00	420.09
2025	420.09	1800.00	2220.09
2026	535.97	10000.00	10535.97
2027	225.32	1800.00	2025.32
2028	176.00		176.00
2029	176.00		176.00
2030	176.00	4400.00	4576.00
合计	2980.45	18000.00	20980.45

刘集 1 号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款 63750.00 万元、56725.00 万元、39525.00 万元，总计 160000.00 万元，贷款利率为 4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号一期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件 3 所示，预期到期还本付息总额为 73717.72 万元。

综合考虑刘集 1 号一期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集 1 号一期项目预期还本付息总额为 94698.17 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	11000	3108.44	14108.44
2021	11000	2613.39	13613.39
2022	12000	2371.43	14371.43
2023	12000	1822.95	13822.95
2024	15000	1204.29	16380.29

2025	4550	538.37	5088.37
2026	10000	535.97	10535.97
2027	1800	225.32	2025.32
2028	0	176.00	176.00
2029	0	176.00	176.00
2030	4400	176.00	4576.00
合计	81750	12948.17	94698.17

(3) 资金平衡分析

刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 20980.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 94698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

(4) 结论

刘集 1 号一期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

(1) 现金流入

① 土地出让收入

刘集 1 号二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。

参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩，商业用地土地出让综合均价为 350 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集 1 号二期项目土地出让总收入预期为 34147.42 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 93006.64 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 235436.88 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	59440.00	62412.00	65532.60	68809.23	72249.69
计提总金额	16851.69	17683.85	18557.62	19475.08	20438.40
剩余土地出让收入	42588.31	44728.15	46974.98	49334.15	51811.29

②专项收入

考虑刘集 1 号二期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集 1 号二期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 17031.85 平方米，可出售停车位 2815 个，刘集 1 号二期项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五

年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号二期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。刘集 1 号二期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共 51719.69 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00
配套商业设施出售	6812.74	7153.38	7511.05	7886.60	8280.93
专项收入	9627.74	9968.38	10326.05	10701.60	11095.93

（2）现金流出

刘集 1 号二期项目 2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 10000.00 万元，债券利率为 3.9%；2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 2720 万元、3200 万元、4080 万元，利率分别为 3.11%、3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 4000 万元，2025 年计划使用专项债券资金 3000 万元，本次申请使用专项债券资金 800 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	390.00	0	390.00
2020	390.00	0	390.00
2021	423.40	0	423.40
2022	730.93	0	730.93
2023	841.17	10000	10841.17
2024	451.17	0	451.17
2025	451.17	1000	1451.17
2026	537.77	10000	10537.77
2027	230.24	4000	4230.24
2028	120.00	0.00	120.00
2029	120.00	0.00	120.00
2030	120.00	3000.00	3120.00
合计	4805.84	28000.00	32805.84

刘集 1 号二期项目已申请中国农业银行贷款 56725.00 万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号二期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件 4 所示，预期到期还本付息总额为 65158.27 万元。

综合考虑刘集 1 号二期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集 1 号二期项目预期还本付息总额为 97964.11 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	0	390.00	390.00
2020	10725	3150.16	13875.16
2021	11000	2641.33	13641.33
2022	11000	2402.37	13402.37
2023	21000	1964.63	22964.63
2024	11000	1025.42	12025.42
2025	3000	537.19	3537.19
2026	10000	537.77	10537.77
2027	4000	230.24	4230.24

2028	0	120.00	120.00
2029	0	120.00	120.00
2030	3000	120.00	3120.00
合计	84725.00	13239.11	97964.11

(3) 资金平衡分析

刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

(4) 结论

刘集 1 号二期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

(1) 现金流入

① 土地出让收入

刘集 1 号三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩，刘集 1 号三期项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，刘集 1 号三期项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集 1 号三期项目土地出让总收入预期为 264898.76 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 74932.61 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 189966.15 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	47940.00	50337.00	52853.85	55496.54	58271.37
计提总金额	13575.39	14246.55	14951.27	15691.22	16468.18
剩余土地出让收入	34364.61	36090.45	37902.58	39805.32	41803.19

②专项收入

考虑刘集 1 号三期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集 1 号三期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 16137 平方米，可出售停车位 3261 个，刘集 1 号三期项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号三期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的

通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。刘集1号三期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共51971.84万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00
配套商业设施出售	6454.80	6777.54	7116.42	7472.24	7845.85
专项收入	9715.80	10038.54	10377.42	10733.24	11106.85

刘集1号三期项目拟申请使用债券资金72400.00万元，其中：2018年已申请使用棚户区改造专项债券40000.00万元，债券利率为3.9%；刘集1号三期项目2020年已申请使用棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为6500万元、2700万元、1800万元，利率分别为3.18%、2.97%、3%；2022年计划使用债券资金19400.00万元，2023年计划使用债券资金1000.00万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集1号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为86151.45万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	1560.00	0.00	1560.00
2020	1560.00	0.00	1560.00
2021	1593.40	0.00	1593.40
2022	1934.29	0.00	1934.29
2023	2710.29	40000.00	42710.29

2024	1190.29	0.00	1190.29
2025	1190.29	1000.00	2190.29
2026	1156.89	11000.00	12156.89
2027	816.00	19400.00	20216.00
2028	40.00	1000.00	1040.00
合计	13751.45	72400.00	86151.45

刘集 1 号三期项目已申请中国农业银行贷款 39525.00 万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号三期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件 5 所示，预期到期还本付息总额为 45470.00 万元。

综合考虑刘集 1 号三期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集 1 号三期项目预期还本付息总额为 45470.00 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6525.00	1929.04	8454.04
2021	8000.00	1590.46	9590.46
2022	8000.00	1193.01	9193.01
2023	8000.00	794.48	8794.48
2024	8000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00	43.01	1043.01
合计	39525.00	5945.00	45470.00

（3）资金平衡分析

刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130336.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

（4）结论

刘集 1 号三期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

（1）现金流入

刘集 1 号四期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商服用地 195.66 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 281060.68 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 79494.71 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

201565.97 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	50864.90	53408.15	56078.55	58882.48	61826.60
计提总金额	14401.72	15113.83	15861.54	16646.64	17470.99
剩余土地出让收入	36463.18	38294.32	40217.01	42235.84	44355.61

（2）现金流出

刘集 1 号四期项目拟申请债券资金 32600.00 万元,其中：
2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，债券利率为 3.34%；
2021 年已使用债券资金分别为 6800 万元、5520 万元、3680 万元、2000 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3%；
2022 年计划申请债券资金 10700.00 万元,已申请使用 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	90.18	0.00	90.18
2022	640.40	0.00	640.40
2023	1068.40	0.00	1068.40
2024	1116.40	0.00	1116.40
2025	1116.40	2700.00	3816.40
2026	1026.22	18000.00	19026.22
2027	476.00	10700.00	11176.00
2028	48.00	1200.00	1248.00
合计	5581.98	32600.00	38181.98

（3）资金平衡分析

刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

（4）结论

刘集 1 号四期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.5 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①土地出让收入

新城社区 A 区项目区域内共整理出可出让用地面积为 76 亩，性质为商务用地，新城社区 A 区项目预计于 2022 年开始每年按用地面积的 10%、10%、20%、30%、30%出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，新城社区 A 区项目预估 2022 年当前商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，新城社区 A 区项目土地出让总收入预期为 38900.43 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 11009.67 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 27890.76 万元。

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3420.00	3591.00	7541.10	11877.23	12471.09
计提总金额	969.35	1017.23	2135.02	3360.89	3527.17
剩余土地出让收入	2450.65	2573.77	5406.08	8516.34	8943.92

②专项收入

新城社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 9268.57 平方米，可出售停车位 1150 个，新城社区 A 区项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。新城社区 A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共 26235.88 万元。

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
配套商业设施出售	3707.43	3892.80	4087.44	4291.81	4506.40
专项收入	4857.43	5042.80	5237.44	5441.81	5656.40

(2) 现金流出

新城社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 3000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 1000.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6500 万元、2000 万元、6690 万元，利率分别为 2.97%、2.99%、3%；2022 年计划使用债券资金 3310 万元，已申请使用债券资金 3300 万元；2023 年计划使用债券资金 5600 万元，期限 5 年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32816.25 万元。

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	133.30	0.00	133.30
2021	133.30	0.00	133.30
2022	586.85	0.00	586.85
2023	719.25	0.00	719.25
2024	943.25	4000.00	4943.25
2025	809.95	0.00	809.95
2026	809.95	15190.00	15999.95
2027	356.40	3310.00	3666.40
2028	224.0	5600.0	5824.00
合计	4716.3	28100.00	32816.25

(3) 资金平衡分析

新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32816.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和

专项收入总额为 54126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.65 倍。

(4) 结论

新城社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

(1) 现金流入

①专项收入

康庄社区 A 区项目区域内无可出让用地。康庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 23418.78 平方米，可出售停车位 4071 个，康庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。康庄社区

A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共 72116.42 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00
配套商业设施出售	9367.51	9835.89	10327.68	10844.07	11386.27
专项收入	13438.51	13906.89	14398.68	14915.07	15457.27

(2) 现金流出

康庄社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 12000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 5500.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7500 万元、930 万元、11500 万元、9500 万元、5000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3070 万元，已申请使用债券资金 3000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	583.30	0.00	583.30
2021	583.30	0.00	583.30
2022	1654.07	0.00	1654.07
2023	1776.87	0.00	1776.87
2024	1776.87	17500.00	19276.87
2025	1193.57	0.00	1193.57
2026	1193.57	34430.00	35623.57

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2027	122.80	3070.00	3192.80
合计	8884.4	55000.0	63884.37

(3) 资金平衡分析

康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万万元,用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72116.42 万元,总体覆盖倍数为 1.13 倍。

(4) 结论

康庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数,项目收益可与融资自求平衡。

5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

(1) 现金流入

① 土地出让收入

大雍庄社区 A 区项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩,性质为住宅用地,大雍庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始每年按用地面积的 10%、10%、20%、30%、30%出让土地,五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格,结合土地位置因素,大雍庄社区 A 区项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 880 万/亩。

根据郑州市政府工作报告,郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%,近五

年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，大雍庄社区 A 区项目土地出让总收入预期为 40037.87 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 11272.47 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让预期收入共 28765.40 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3520.00	3696.00	7761.60	12224.52	12835.75
计提总金额	991.79	1041.07	2185.62	3441.43	3612.57
剩余土地出让收入	2528.21	2654.93	5575.98	8783.09	9223.18

②专项收入

大雍庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 14060.23 平方米，可出售停车位 2693 个，大雍庄社区 A 区项目预计于 2021 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。大雍庄社区 A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收

入共 44541.66 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00
配套商业设施出售	5624.09	5905.30	6200.56	6510.59	6836.12
专项收入	8317.09	8598.30	8893.56	9203.59	9529.12

(2) 现金流出

大雍庄社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 13000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 2000.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7500 万元、500 万元、1500 万元、6600 万元、3000 万元、6330 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022 年已使用债券资金 5200 万元，2024 年计划使用债券资金 5370 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58670.15 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	499.70	0.00	499.70
2021	499.70	0.00	499.70
2022	1283.07	0.00	1283.07
2023	1491.07	0.00	1491.07
2024	1491.07	15000.00	16491.07
2025	991.37	0.00	991.37
2026	991.37	25430.00	26421.37
2027	208.00	5200.00	5408.00
2028	0.00	0.00	0.00

2029	214.80	5370.00	5584.80
合计	7670.15	51000.00	58670.15

(3) 资金平衡分析

大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58670.15 万元,用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73307.06 万元,总体覆盖倍数为 1.25 倍。

(4) 结论

大雍庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数,项目收益可与融资自求平衡。

5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

(1) 现金流入

龙翔嘉苑项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩,其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩,预计于 2021 年开始平均出让土地,五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格,结合土地位置因素,预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩,商业用地土地出让基础地价为 700 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告,郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%,近五年平均增长速度为 6.84%,遵循谨慎性原则,项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，龙翔嘉苑项目土地出让总收入预期为2538554.57万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共712737.52万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共1825817.04万元。

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	459414.40	482385.12	506504.38	531829.59	558421.07
计提总金额	129024.48	135456.28	142209.67	149300.73	156746.35
剩余土地出让收入	330389.92	346928.84	364294.70	382528.86	401674.73

（2）现金流出

龙翔嘉苑项目拟申请债券资金143600.00万元，其中：2020年已申请使用专项债券资金7000.00万元，债券利率3.34%；2021年已使用债券资金分别为4000万元、4000万元、7500万元、13010万元、2000万元、2490万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022年已使用债券资金分别为9500万元、10500万元，利率分别为2.74%、2.72%，2023年已申请政府专项债券资金7556万元。2024年计划使用债券资金76044万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为169289.49万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目专项债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	233.80	0.00	233.80
2022	1248.00	0.00	1248.00
2023	1793.90	0.00	1793.90
2024	1793.90	0.00	1793.90
2025	5137.90	7000.00	12137.90
2026	4904.10	36556.00	41460.10
2027	3889.90	24000.00	27889.90
2028	3344.00	0.00	3344.00
2029	3344.00	76044.00	79388.00
合计	25689.49	143600.00	169289.49

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行贷款 162355 万元，贷款利率为 4.445%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 4 所示，预期到期还本付息总额为 190040.34 万元。

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行基金 44100 万元，利率为 1.2%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行基金还本付息情况如附件 4 所示，预期到期还本付息总额为 46151.10 万元。

综合考虑龙翔嘉苑项目债券融资、国家开发银行贷款和国家开发银行基金融资，项目预期还本付息总额为 405480.92 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年份	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	29998.00	7405.78	37403.78
2021	20248.00	6633.26	26881.26
2022	30248.00	6737.43	36985.43
2023	20248.00	6273.31	26521.31
2024	30248.00	5363.29	35611.29

2025	82465.00	7530.86	89995.86
2026	36556.00	4904.10	41460.10
2027	24000.00	3889.90	27889.90
2028	0.00	3344.00	3344.00
2029	76044.0	3344.00	79388.00
合计	350055.00	55425.92	405480.92

(3) 资金平衡分析

龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169289.49 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 405480.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1825817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.50 倍。

(4) 结论

龙翔嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

(1) 现金流入

① 土地出让收入

龙源嘉苑项目收益来源为土地出让收入和专项收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商服用地 235.6 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年

住宅用地土地出让综合均价为 2000 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 700 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 1844610.43 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 518018.58 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 1326591.85 万元。

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	333828.00	350519.40	368045.37	386447.64	405770.02
计提总金额	93777.37	98450.96	103358.24	108510.87	17470.99
剩余土地出让收入	240050.63	252068.44	264687.13	277936.77	44355.61

（2）现金流出

龙源嘉苑项目拟申请债券资金 38000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 1000.00 万元,2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、15000 万元、1000 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、2.99%，2024 年计划使用债券资金 16000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券

资金预期还本付息总额为 45119.50 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2020		0.00	0.00
2021	33.40	0.00	33.40
2022	783.90	0.00	783.90
2023	783.90	0.00	783.90
2024	783.90	0.00	783.90
2025	1423.90	1000.00	2423.90
2026	1390.50	21000.00	22390.50
2027	640.00	0.00	640.00
2028	640.00	0.00	640.00
2029	640.00	16000.00	16640.00
合计	7119.50	38000.00	45119.50

龙源嘉苑项目已申请国家开发银行贷款 102500 万元，贷款利率为 4.545%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 5 所示，预期到期还本付息总额为 117065.30 万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为 162184.80 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	3082.08	9332.08
2021	19250	4079.87	23329.87
2022	19250	3955.46	23205.46
2023	19250	3080.55	22330.55
2024	19250	2205.63	21455.63
2025	20250	1970.72	22220.72

2026	21000	1390.50	22390.50
2027	0	640.00	640.00
2028	0	640.00	640.00
2029	16000	640.00	16640.00
合计	140500	21685	162184.80

(3) 资金平衡分析

龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1326591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

(4) 结论

龙源嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

(1) 现金流入

圃田嘉园项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 286498.45 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 80920.72 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 205577.74 万元。

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	51849.00	54441.45	57163.52	60021.70	63022.78
计提总金额	14657.95	15383.84	16146.02	16946.31	17786.61
剩余土地出让收入	37191.05	39057.61	41017.51	43075.39	45236.17

（2）现金流出

圃田嘉园项目拟申请债券资金 30000.00 万元，其中 2020 年已使用债券资金 6200 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、13000 万元，利率分别为 3.18%、2.97%，2023 年计划使用债券资金 5800 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34920.90 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）债券还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021	207.08	0.00	207.08
2022	752.18	0.00	752.18
2023	752.18	0.00	752.18
2024	984.18	0.00	984.18
2025	984.18	6200.00	7184.18
2026	777.10	18000.00	18777.10
2027	232.00	0.00	232.00
2028	232.00	5800.00	6032.00
合计	4920.9	30000	34920.90

圃田嘉园项目已申请国家开发银行贷款 71500 万元，贷款利率为 4.655%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 6 所示，预期到期还本付息总额为 81667.78 万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为 116588.68 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	2194.64	8444.64
2021	13050	3016.66	16066.66
2022	13050	2954.29	16004.29
2023	13050	2346.81	15396.81
2024	13050	1971.33	15021.33
2025	19250	1363.85	20613.85
2026	18000	777.10	18777.10
2027	0	232.00	232.00
2028	5800	232.00	6032.00
合计	101500.00	15088.68	116588.68

（3）资金平衡分析

圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 116588.68 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 205577.74 万元，总体覆盖倍数为 1.76 倍。

(4) 结论

圃田嘉园项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.11 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

(1) 现金流入

金光花苑 I 期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 512.73 亩，其中住宅用地 139.19 亩、商服用地 373.54 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预

估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 272799.31 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 77176.83 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 195622.48 万元。

金光花苑 I 期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	49369.80	51838.29	54430.20	57151.71	60009.30
计提总金额	13982.15	14673.33	15399.06	16161.08	16961.21
剩余土地出让收入	35387.65	37164.96	39031.14	40990.63	43048.09

(2) 现金流出

金光花苑 I 期项目拟申请债券资金 30000.00 万元，2020 年已使用债券资金 3200 万元，2021 年已使用债券资金分别为 2500 万元、16000 万元、5500 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、3%，2024 年计划使用债券资金 2800 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34684.15 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑 I 期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	106.88	0.00	106.88
2022	824.83	0.00	824.83
2023	824.83	0.00	824.83
2024	824.83	0.00	824.83
2025	936.83	3200.00	4136.83
2026	829.95	24000.00	24829.95

2027	112.00	0.00	112.00
2028	112.00	0.00	112.00
2029	112.00	2800.00	2912.00
合计	4684.15	30000.00	34684.15

金光花苑 I 期项目已申请国家开发银行贷款 100500 万元，贷款利率为 4.545%，根据还本付息安排和还款计划，金光花苑 I 期项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 7 所示，预期到期还本付息总额为 114242.94 万元。

综合考虑金光花苑 I 期项目债券融资和国家开发银行贷款融资，预期还本付息总额为 148927.09 万元，项目还本付息情况下表所示：

金光花苑 I 期项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	10500	3005.38	13505.38
2021	18000	3890.59	21890.59
2022	18000	3790.44	21790.44
2023	18000	2972.34	20972.34
2024	18000	2154.24	20154.24
2025	21200	1448.14	22648.14
2026	24000	829.95	24829.95
2027	0	112.00	112.00
2028	0	112.00	112.00
2029	2800	112.00	2912.00
合计	130500.00	18427.09	148927.09

(3) 资金平衡分析

金光花苑 I 期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34684.15 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 148927.09 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 195622.48 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

（4）结论

金光花苑 I 期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

（1）现金流入

金光花苑 II 期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，项目土地出让总收入预期为 211916.80 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 59988.08 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

151928.72 万元。

金光花苑 II 期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	38351.60	40269.18	42282.64	44396.77	46616.61
计提总金额	10868.72	11405.65	11969.41	12561.37	13182.93
剩余土地出让收入	27482.88	28863.53	30313.22	31835.40	33433.68

(2) 现金流出

金光花苑 II 期项目拟申请债券资金 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200 万元，债券利率 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、8000 万元、3100 万元、13900 万元、9000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3%，2022 年已使用债券资金 10300.00 万元，2023 年已使用债券资金 12350 万元；2023 年计划使用债券资金 4150.00，本次申请使用 4100 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81371.55 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑 II 期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2021	0.00	140.28	140.28
2022	0.00	1333.49	1333.49
2023	0.00	1614.31	1614.31
2024	0.00	2108.31	2108.31
2025	4200.00	2274.31	6474.31
2026	39000.00	2134.03	41134.03
2027	10300.00	940.82	11240.82

2028	12350.00	660.00	13010.00
2029	4150.00	166.00	4316.00
合计	70000.00	11371.55	81371.55

(3) 资金平衡分析

金光花苑Ⅱ期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81371.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 151928.72 万元，总体覆盖倍数为 1.87 倍。

(4) 结论

金光花苑Ⅱ期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.13 结论

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目各子项目可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入和专项收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

(1) 拆迁安置风险

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存在原有建筑的拆迁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拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

（2）规划风险

城中村改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作中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

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发

展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

6.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（3）根据拆迁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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款(万元)	单价(万元/亩)
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)(2017)401号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54000	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设有限公司	郑国土资协 ZD(牟)(2018)402号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37000	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)(2018)404号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地(地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%)。	12494.52	465.07
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351000	4183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179100	2412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186300	2603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112500	2414.31

10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86号	龙湖内环南路南、众意西路东	82.79662	城镇住宅用地	221000	2669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267000	2457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194000	2299.37
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68000	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9700	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55000	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26623	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38252	541.89

附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（一）上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用,专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

（二）国有土地收益基金

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

（三）农业土地开发资金

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

（四）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于

保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（五）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20元/平方米计提。

（六）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（七）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照土地出让净收益的10%计提。

（八）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的10%计提。

附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
2020	63750.00		11000.00	52750.00	3108.44	14108.44
2021	52750.00		11000.00	41750.00	2553.27	13553.27
2022	41750.00		12000.00	29750.00	2000.66	14000.66
2023	29750.00		12000.00	17750.00	1402.86	13402.86
2024	17750.00		15000.00	2750.00	784.20	15784.20
2025	2750.00		2750.00	0.00	118.28	2868.28
合计			63750.00		9967.72	73717.72

附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
2020	56725.00		10725.00	46000.00	2760.16	13485.16
2021	46000.00		11000.00	35000.00	2217.93	13217.93
2022	35000.00		11000.00	24000.00	1671.44	12671.44
2023	24000.00		11000.00	13000.00	1123.46	12123.46
2024	13000.00		11000.00	2000.00	574.25	11574.25
2025	2000.00		2000.00	0.00	86.02	2086.02
合计			56725.00		8433.27	65158.27

附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	39525.00		6525.00	33000.00	1929.04	8454.04
2021	33000.00		8000.00	25000.00	1590.46	9590.46
2022	25000.00		8000.00	17000.00	1193.01	9193.01
2023	17000.00		8000.00	9000.00	794.48	8794.48
2024	9000.00		8000.00	1000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00		1000.00	0.00	43.01	1043.01
合计			39525.00		5945.00	45470.00

附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目 银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	162355		19998	142357	6886.58	26884.58
2021	142357		20248	122109	5990.26	26238.26
2022	122109		20248	101861	5090.24	25338.24
2023	101861		20248	81613	4190.21	24438.21
2024	81613		20248	61365	3290.19	23538.19
2025	61365		61365	0	2237.86	63602.86
合计			162355		27685.34	190040.34

基金还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	44100		10000	34100	519.20	10519.20
2021	34100			34100	409.20	409.20
2022	34100		10000	24100	399.20	10399.20
2023	24100			24100	289.20	289.20
2024	24100		10000	14100	279.20	10279.20
2025	14100		14100	0	155.10	14255.10
合计			44100		2051.10	46151.10

附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行 贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	102500		6250	96250	3082.08	9332.08
2021	96250		19250	77000	4046.47	23296.47
2022	77000		19250	57750	3171.56	22421.56
2023	57750		19250	38500	2296.65	21546.65
2024	38500		19250	19250	1421.73	20671.73
2025	19250		19250	0	546.82	19796.82
合计			102500		14565.30	117065.30

附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	71500		6250	65250	2194.64	8444.64
2021	65250		13050	52200	2809.58	15859.58
2022	52200		13050	39150	2202.11	15252.11
2023	39150		13050	26100	1594.63	14644.63
2024	26100		13050	13050	987.15	14037.15
2025	13050		13050	0	379.67	13429.67
合计			71500		10167.78	81667.78

附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	起初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	100500		10500	90000	3005.38	13505.38
2021	90000		18000	72000	3783.71	21783.71
2022	72000		18000	54000	2965.61	20965.61
2023	54000		18000	36000	2147.51	20147.51
2024	36000		18000	18000	1329.41	19329.41
2025	18000		18000	0	511.31	18511.31
合计			100500		13742.94	114242.94

附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告

一、专项债券项目基本情况

（一）立项背景

为改善和保障民生，提升广大居民的幸福感和获得感，提升和完善城市功能,改善城区落后面貌，郑东新区发展改革和统计办公室做出了对郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期等 12 个项目可行性研究报告的批复，由郑东新区城镇建设领导小组办公室作为项目单位，负责棚户区改造项目的建设工作的。

（二）项目内容

本项目建设内容包括安置住房，配套服务用房、幼儿园、配套机动车停车位和非机动车辆位。

（三）资金投入

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为 3201267.02 万元,财政资金完成投资总额为 1023886.73 万元，后续安排财政资金投资 939725.29 万元，使用银行贷款和基金 640955 万元；申请使用专项债券 596700.00 万元，其中 2018 年已使用债券资金 50000.00 万元，2019 年已使用债券

资金 36500.00 万元，2020 年已使用债券资金 28100.00 万元，2021 年已使用债券资金 259050 万元，2022 年申请使用债券资金 77780 万元，2023 年已申请使用债券资金 33506 万元，2024 年申请使用债券资金 104364 万元，2025 年计划申请使用债券资金 7400 万元。

二、专项债券项目实施的必要性

（一）项目立项与政策规划

本项目建设单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室，该项目已完成发改委立项审批，并于 2018 年开始申报使用债券资金 3000 万元，相关规划手续完善，满足郑东新区发展以及居民的现实需求，符合郑东整体发展规划。

（二）项目收益与融资自求平衡

债券存续期内，本项目预期还本付息总额为 1413229.00 万元，剩余可用于偿还债券本息的净收益为 4907768.84 万元，覆盖倍数约为 3.40。

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

三、专项债券项目绩效目标

（一）总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成固定资产投资 3201267.02 万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。

（二）产出和效果目标

项目名称		2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目		
主管部门		郑东新区城镇建设领导小组办公室	项目单位	郑东新区城镇建设领导小组办公室
项目资金 (万元)		建设期投入资金总额：	3201267.02	
		其中：财政拨款	1972612	
		债券资金	596700	
		自筹资金	631955	
绩效目标	实施目标			
	本项目的实施解决了群众居住的现实困难；改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积	以政府文件为准
			安置住房面积	以政府文件为准
			建设安置房总套数	以政府文件为准
			配套商业面积	以政府文件为准
			机动车停车位	以政府文件为准

		质量指标	建设内容竣工验收情况	合格
			相关设备购置验收情况	合格
		时效指标	项目开工建设	按计划开工建设
			项目建设工期	按工期计划完成
			项目资金支出计划	按项目建设进度及时支付
		成本指标	总投资成本控制	以竣工决算文件为准
		经济效益指标	项目收支平衡	实现项目债券存续期内的收支平衡
		社会效益指标	居民生活水平与生活质量	有效提升
			新增就业机会	有效增加
			郑东新区整体城市形象	有效提升
		生态效益指标	建设过程中扬尘处理	有效处理
			施工噪音	有效处理
			建成后生态环境改善程度	有效改善
		可持续影响指标	中心城市建设	有效提升中心城市建设进度
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置群众满意度	满意

四、专项债券项目实施方案的有效性

（一）项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造项目建设，符合《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办〔2021〕209 号）的相关要求，棚户区改造项目属于市政基础设施领域专项债券资金重点支持的项目类

型，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑东新区的整体发展规划。

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

郑东新区发展改革和统计办公室就本项目做出了可行性研究报告的批复。立项程序规范合法，完成了主管部门、发改、财政等部门的审批情况。

（二）前期准备

前期准备工作包括如下几个方面

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

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

3.工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的定货

计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

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

（三）实施情况

整个项目实施过程中严格执行项目法人制、质量监督管理制和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各个环节的质量关，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

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

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

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

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

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

（四）人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

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

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加

强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

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

（五）管理制度建设情况

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

（六）不确定因素和风险的控制措施

项目主要风险包括拆迁安置风险、规划风险、政策风险和本息偿付风险，风险分析详见第六章。

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（3）根据拆迁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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

五、专项债券项目预期绩效的可持续性

（一）项目政策与环境可持续性

自 2015 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”“省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、2019 年 6 月中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台

各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是人民所期望、地方政府必须要落实实施的民生项目。

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

（二）预期产出及效果的可持续性

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，预期产出内容符合项目建设的基本要求，且项目本身有一定的收益，服务全体较为广泛，项目收益持续性较强。

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性

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

券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

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

六、专项债券项目预算

（一）项目预算构成

本项目预算投资总额为 3201267.02 万元，项目预算资金由财政投资、地方政府专项债券资金以及银行贷款构成，没有配套市场化融资。

（二）预算测算依据和标准

本项目已经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入

来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

（三）配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，项目建设的配套资金来源于财政预算资金、地方政府专项债券资金以及银行贷款。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

七、其他需要说明的内容。

本目暂无其他需要说明的内容。

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目
实施方案

2020年5月26日

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	5
1.6 棚改计划情况	9
1.7 项目总投资	10
1.8 主要经济技术指标	13
1.9 建设期	16
1.10 主管部门责任	16
1.11 事前绩效评估情况	17
第二章 项目社会经济效益	18
2.1 社会效益	18
2.2 经济效益	20
第三章 项目投资估算与资金筹措	20
3.1 估算范围及说明	20
3.2 资金筹措计划	21
第四章 项目专项债券融资方案	26
4.1 债券使用计划	26
4.2 投资者保护措施	27
4.3 信息披露计划	29
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	29
5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期	29
5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期	32
5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期	36

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期	40
5.5 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目	42
5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目	45
5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目	47
5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	50
5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	53
5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	56
5.11 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目	59
5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目	62
5.13 结论	64
第六章 风险分析	64
6.1 项目主要风险因素识别	64
6.2 防范和降低风险措施	66
附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表	67
附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据	69
附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表	71
附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表	71
附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表	72
附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目银行贷款还本付息表	73
附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行贷款还本付息情况	74
附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况	75
附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况	76
附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告	77
一、专项债券项目基本情况	77
（一）立项背景	77
（二）项目内容	77
（三）资金投入	77
二、专项债券项目实施的必要性	78
（一）项目立项与政策规划	78

(二) 项目收益与融资自求平衡	78
三、专项债券项目绩效目标	79
(一) 总体绩效目标	79
(二) 产出和效果目标	79
四、专项债券项目实施方案的有效性	80
(一) 项目决策程序	80
(二) 前期准备	81
(三) 实施情况	82
(四) 人财物保障措施	83
(五) 管理制度建设情况	84
(六) 不确定因素和风险的控制措施	85
五、专项债券项目预期绩效的可持续性	86
(一) 项目政策与环境可持续性	86
(二) 预期产出及效果的可持续性	87
(三) 组织管理机构与运营机制的可持续性	87
六、专项债券项目预算	88
(一) 项目预算构成	88
(二) 预算测算依据和标准	88
(三) 配套资金的支持和保障情况	89
七、其他需要说明的内容。	89

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目共包含 12 个项目，项目名称分别为：

序号	项目名称	项目简称
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	刘集1号一期项目
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	刘集1号二期项目
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	刘集1号三期项目
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	刘集1号四期项目
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	新城社区A区项目
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	康庄社区A区项目
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	大雍庄社区A区项目
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	龙翔嘉苑项目
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	龙源嘉苑项目
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	圃田嘉园项目
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	金光花苑I期项目
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	金光花苑II期项目

1.2 项目单位

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目单位均为郑东新区城镇建设领导小组办公室。

1.3 项目性质

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目均为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村东北区域。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目安置用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区白沙组团。具体为规划中的郑信路、科学大道、锦绣路、豫兴大道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇岗吴村北部区域。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目对拟拆迁区域内的小张庄、岗赵、大吴、朱庄和岗吴村符合安置条件的部分村民进行安置。

项目规划用地位于郑州市郑东新区白沙组团西北部，行政区划隶属于郑东新区。具体为规划中的大吴西路、大吴路、郑信路、科学大道北辅道围合的街区。现状位于郑开大道前程路以北，中牟县刘集镇大吴村所在地。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

项目建设地点位于郑州市郑东新区白沙组团豫兴大道以北、锦绣路以西区域。项目由 2 个地块组成，其中：地块一（BS01-08-04）：位于天府路以东、豫兴大道以北、康庄路以西、同舟路以南；地块二（BS01-09-04）：位于康庄路以东、豫兴大道以北、岗吴路以西、同舟路以南。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目用地位于郑东新区白沙组团慧通路以东、中原大道以南、文明路以西、新民路以北。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目分为 BS19-20-02 地块、BS19-21-02 地块和 BS19-15-01 地块。其中 BS19-20-02 地块位于桑林南路以东、丰泽路以南、郑信路以西、通商路以北区域，BS19-21-02 地块位于郑信路以东、丰泽路以南、康庄路以西、通商路以北区域，BS19-15-01 地块位于七里河以东、通商路以南、郑信路以西。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目为本地安置，位于郑东新区白沙组团，项目由 BS27-11-02、BS27-11-04、BS28-12-02 三个地块组成。其中 BS27-11-02 地块位于陇海快速路以南、城建路以西、雍华路以北区域；BS27-11-04 地块位于城建路以东、陇海快速路以

南、锦绣路以西、雍华路以北区域；BS28-12-02 地块位于锦绣路以东、陇海快速路以南、智达路以西、雍华路以北区域。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设地点选址位于郑东新区龙湖区，毗邻郑州市规划道路龙湖外环路、龙湖中环路、龙北二路、龙翼二街、龙翼四街、龙翼七街等主要干道。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目为本地安置，位于郑东新区龙湖区，宗地一（A4-03-01）位于龙源七街以东、龙北三路以北、龙源八街以西、龙北四街以南；宗地二（A3-04-01-03）位于中州大道与龙湖外环路、规划内部路和龙源五街围合的不规则多边形区域。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目由两块地组成，宗地一（BS19-28-01）位于郑州市郑东新区河沟王路以南、圃田路以东区域；宗地二（BS19-28-03）位于郑州市郑东新区中原大道以北、圃田路以东区域。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目由两块地组成，宗地三（BS16-01-04）位于郑州市

郑东新区京港澳高速辅道以东、永盛西路以南区域。宗地五（BS16-05-01）位于郑州市郑东新区通商路以东、永昌路以南区域。

（12）郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目。

项目由两块地组成，宗地一（BS13-06-03）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以北区域；宗地二（BS13-09-02）位于郑东新区京港澳高速辅道以东、通商路以西、金光路以南、永盛西路以北区域。

1.5 建设规模及内容

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 3089 套，安置住房面积 294735.19 m²，配套商业 23548.37 m²，幼儿园 3249.78 m²，配套公共服务用房 10080.2 m²，配套机动车停车位 4453 个，非机动车辆位 7507 个。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 1918 套，安置住房面积 196345.8 m²，配套商业 14500 m²，幼儿园 4200 m²，配套公共服务用房 4376.2

m²，配套机动车停车位 2968 个，非机动车辆位 4496 个。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑东新区白沙刘集 01 号棚户区（合村并城）改造实施方案》，本项目拟安置住房 2560 套，安置住房面积 262012.28 m²，配套商业 19901.64 m²，幼儿园 3433 m²，配套公共服务用房 6397 m²，配套机动车停车位 3751 个，非机动车辆位 6024 个。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

项目建设内容包括住宅、配套服务用房。本项目总用地面积 131115.70 m²，总建筑面积 551072.24 m²，地上建筑面积 331613.54 m²，地下建筑面积 219458.70 m²。包括住宅建筑面积 269067.1 m²，商业配套面积 20867.47 m²，配套公建用房 9391.42 m²。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目拟安置住房 1040 套，安置住房面积 97132.18 m²，配套公共服务用房 14618.19 m²，配套机动车停车位 1174 个，非机动车辆位 2605 个。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房 3224 套，安置住房面积 303107.18 m²，配套商业 24492.99 m²，幼儿园 3657.40 m²，配套公共服务用房 18862.33 m²，配套机动车停车位 4090 个，非机动车辆位 8421 个。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。根据《郑州市白沙园区征迁安置补偿实施方案》，本项目拟安置住房 2412 套，安置住房面积 221884.25 m²，配套商业 11020.8 m²，幼儿园 2490.53 m²，配套公共服务用房 17239.1 m²，配套机动车停车位 2659 个，非机动车辆位 4576 个。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目建设内容包括安置住房，配套服务用房。本项目安置住房面积 942490.7 m²，配套商业 13748.5 m²，幼儿园 12062.71 m²，配套公共服务用房 21094.3 m²，配套机动车停车位 9967 个。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

项目规划总建设用地面积 194724.97 m²（合 292.09 亩），总建筑面积 669743.85 m²，其中地上建筑面积 474753.88 m²，地下建筑面积 194989.97 m²。包括住宅建筑面积 443390.88

m²，商业建筑面积 15687.70 m²，社区服务及物业用房面积 7883.96 m²，幼儿园 6676.39 m²。

(10) 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 606428.97 平方米，商业建筑面积 19601.83 平方米，幼儿园建筑面积 5895.64 平方米，配套用房面积 14971.03 平方米（居委会 1066.9 平方米、社区服务站 1120.92 平方米、社区服务中心 1605.68 平方米、治安联防站 105.01 平方米、卫生服务站 845.95 平方米、文化活动站 1445.05 平方米、菜市场 2077.80 平方米、托老所 1143.10 平方米、物业管理用房 2717.49 平方米、通信综合接入机房 303.1 平方米、再生资源回收点 43.69 平方米、垃圾转运站 152.32 平方米、开闭所 283.91 平方米，便民店 2060.21 平方米），地库出地面面积 3870.18 平方米。地下建筑面积 272093.81 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、地下物业管理用房、热交换站、其他设备用房。

(11) 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

项目建设用地面积 153655.20 平方米（合 230.483 亩），总建筑面积 623111.96 平方米，其中：地上建筑面积 430022.42

平方米，地下建筑面积 193089.54 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 407130.92 平方米，商业建筑面积 9685.26 平方米，幼儿园建筑面积 6050 平方米，配套用房面积 7156.24 平方米。地下建筑面积 193089.54 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

（12）郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目

项目建设用地面积 145556.25 平方米（合 218.334 亩），总建筑面积 591394.40 平方米，其中地上建筑面积 406107.05 平方米，地下建筑面积 185287.35 平方米。地上建筑面积包括住宅建筑面积 377547.93 平方米，商业建筑面积 15640.56 平方米，幼儿园建筑面积 7237.13 平方米，配套用房面积 5681.43 平方米。地下建筑面积 185287.35 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

1.6 棚改计划情况

序号	项目名称	棚改计划情况
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	2016年棚户区改造项目计划
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	2016年棚户区改造项目计划
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	2016年棚户区改造项目计划
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	2016年棚户区改造项目计划
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目计划
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	2017年棚户区改造项目

		计划
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	2014、2015年棚户区改造项目计划
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	2016年棚户区改造项目计划
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	2016年棚户区改造项目计划
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	2016年棚户区改造项目计划

1.7 项目总投资

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239996.59 万元，其中建设工程费用 122563.50 万元、安装工程费用 25578.72 万元，设备购置费用 5303.17 万元，其他费用 86551.20 万元。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163872.22 万元，其中建设工程费用 80168.78 万元、安装工程费用 16509.74 万元，设备购置费用 4040.41 万元，其他费用 63153.29 万元。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212615.59 万元，其中建设工程费用 103794.84 万元、安装工程费用 21455.69 万元，设备购置费用 5606.95 万元，

其他费用 81758.11 万元。

(4) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期总投资规模为 187880.42 万元，其中工程费用 139735.58 万元，其他费用 27417.44 万元，预备费 11780.71 万元，建设单位管理费 8946.69 万元。

(3) 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，其中建设工程费用 33096.59 万元、安装工程费用 6523.88 万元，设备购置费用 1635.58 万元，其他费用 47789.5 万元。

(4) 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，其中建设工程费用 120484.99 万元，其他费用 101329.41 万元，预备费 6822.99 万元，建设单位开发管理费 7164.13 万元。

(5) 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，其中建设工程费用 99114.80 万元，工程建设其他费用 64192.49 万元，预备费 5988.19 万元，建设单

位开发管理费 6287.60 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977 万元，其中建设工程费用 300201 万元、安装工程费用 43850 万元，设备购置费用 26922 万元，其他费用 207004 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，其中工程费用 196092 万元，工程其他费用 96267 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资 398519.28 万元，其中建筑工程费用 189697.01 万元，安装工程费 50591.12 万元，设备购置费 16530.05 万元，工程其他费用 141701.10 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目；

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资 319308.94 万元，其中建筑工程费用 148312.50 万元，安装工程费 37651.28 万元，设备购置费 13052.68 万元，其他费用

120292.48 万元。

(12) 郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目。

郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目总投资 308308.83 万元，其中建筑工程费用 141056.53 万元，安装工程费 35652.12 万元，设备购置费 11518.22 万元，其他费用 120081.96 万元。

1.8 主要经济技术指标

(1) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

项目总用地面积 131115.70 m²，总建筑面积 551072.24 m²，地上建筑面积 331613.54 m²，地下建筑面积 219458.70 m²，综合容积率 2.53，综合绿地率 32.29%，综合建筑密度 18.09%。

(2) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

项目总用地面积 113155.49 m²，建设用地面积 86174.54 m²，总建筑面积 361552.10 m²，地上建筑面积 219422.20 m²，地下建筑面积 142129.90 m²，综合容积率 2.55，综合绿地率 30.50%，综合建筑密度 17.93%。

(3) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

项目总用地面积 175392.9 m²，建设用地面积 122738.19 m²，总建筑面积 472594.80 m²，地上建筑面积 291743.92 m²，

地下建筑面积 171674.29 m²，综合容积率 2.38，综合绿地率 35.00%，综合建筑密度 21.17%。

(4) 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

本项目总用地面积 96966 m²（合 145.45 亩），总建筑面积 426850 m²，其中：地上建筑面积 251150 m²，地下建筑面积 175700 m²。综合容积率 2.59，综合绿地率 31.10%，综合建筑密度 24.84%。

(5) 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 87665.23 m²，建设用地面积 40286.19 m²，总建筑面积 159065.32 m²，地上建筑面积 111750.37 m²，地下建筑面积 47314.95 m²，综合容积率 2.77，综合绿地率 35.42%，综合建筑密度 20.23%。

(6) 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 196639.11 m²，建设用地面积 134802.16 m²，总建筑面积 513812.40 m²，地上建筑面积 350119.90 m²，地下建筑面积 163692.50 m²，综合容积率 2.60，综合绿地率 34%，综合建筑密度 21.57%。

(7) 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

项目总用地面积 182853.81 m²，建设用地面积 84683.52 m²，总建筑面积 386838.64 m²，地上建筑面积 252634.68 m²，

地下建筑面积 134203.96 m²，综合容积率 2.98，综合绿地率 30.18%，综合建筑密度 24.68%。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

项目总用地面积 526974.63 m²，总建筑面积 1206865.4 m²，地上建筑面积 882974.55 m²，地下建筑面积 323890.85 m²，综合容积率小于 2.8，综合绿地率 36.00%，综合建筑密度小于 25%。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

本项目规划总建设用地面积 194724.97 m²(合 292.09 亩)，总建筑面积 669743.85 m²，其中地上建筑面积 474753.88 m²，地下建筑面积 194989.97 m²。综合容积率 2.32，综合绿地率 35.75%，综合建筑密度 24.95%。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

本项目建设用地面积 260719.53 平方米（合 391.08 亩），总建筑面积 922861.46 平方米，其中：地上建筑面积 650767.65 平方米，地下建筑面积 272093.81 平方米。综合容积率 2.496，综合绿地率 36.08%，综合建筑密度 15.40%。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

本项目建设用地面积 153655.20 平方米(合 230.483 亩)，

总建筑面积 623111.96 平方米,其中:地上建筑面积 430022.42 平方米,地下建筑面积 193089.54 平方米。综合容积率 2.799,综合绿地率 35.45%,综合建筑密度 16.85%。

(12) 郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目

本项目建设用地面积 145556.25 平方米(合 218.334 亩),总建筑面积 591394.40 平方米,其中地上建筑面积 406107.05 平方米,地下建筑面积 185287.35 平方米。综合容积率 2.79,综合绿地率 35.93%,综合建筑密度 19.40%。

1.9 建设期

序号	项目名称	开工时间	竣工时间（预计）
1	刘集1号一期项目	2015年6月	2025年12月
2	刘集1号二期项目	2015年11月	2025年12月
3	刘集1号三期项目	2016年1月	2023年12月
4	刘集1号四期项目	2016年11月	2023年12月
5	新城社区A区项目	2016年9月	2023年12月
6	康庄社区A区项目	2016年12月	2023年12月
7	大雍庄社区A区项目	2017年2月	2023年12月
8	龙翔嘉苑项目	2014年6月	2024年12月
9	龙源嘉苑项目	2016年1月	2024年12月
10	圃田嘉园项目	2016年9月	2023年12月
11	金光花苑I期项目	2015年9月	2024年12月
12	金光花苑Ⅱ期项目	2017年1月	2024年12月

1.10 主管部门责任

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目的项目主管单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基

基础设施项目早见成效。项目主管部门及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门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。

1.11 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”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

（1）项目的建设解决了群众居住的现实困难

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享，而棚户区的居民大多数无力改善居住状况，棚户区改造利用政府补贴的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，棚户区改造项目改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）项目的建设改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展，有

效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（3）项目的建设化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困，使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，是城市发展过程中影响社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，减少犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

（4）项目的建设将增强群众对政府的信任

群众与政府的齐心协力是社会主义现代化建设的关键。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，践行了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

(5) 项目的建设加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造前，这里的居民多有自卑、自弃以及逆反心理；棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。棚户区居民搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

2.2 经济效益

项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围及说明

项目投资估算范围包括新建建筑物土建、设备、安装等的工程费用，包含征地费、建设单位管理费、设计费、监理费等其它费用，及基本预备费等。

项目估算编制依据为《投资项目可行性研究报告》计办投资〔2002〕15号、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008年）、《郑州市建设工程材料基准价格信息》、《工程勘察设计收费标准》（2002年版）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）、河南省建设工程标准定额站主办的《河南建设工程经济管理》及河南省有关经济文件、河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定等。

3.2 资金筹措计划

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为3201267.02万元，财政资金完成投资总额为1023886.73万元，后续安排财政资金投资939725.29万元，使用银行贷款和基金640955万元，申请使用专项债券596700.00万元，其中2018年已使用债券资金50000.00万元，2019年已使用债券资金36500.00万元，2020年已使用债券资金28100.00万元，2021年已使用债券资金259050万元，2022年已申请使用债券资金77780万元，2023年已申请使用债券资金33506万元，2024年申请使用债券资金104364万元，2025年计划申请使用债券资金7400万元。

各项目投资及资金筹措计划如下：

（1）郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239996.59 万元，财政资金完成投资总额为 35222.67 万元，后续安排财政资金投资 123023.92 万元；拟申请债券资金 18000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1800 万元，2021 年已使用债券资金 10000 万元，2022 年已使用债券资金 1800 万元，2025 年计划使用债券资金 4400 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元；银行贷款资金 63750.00 万元。

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163872.22 万元，财政资金完成投资总额为 69286.00 万元，后续安排财政资金投资 9861.22 万元，拟申请债券资金 28000.00 万元；本项目 2018 年已使用债券资金 10000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已使用债券资金 10000.00 万元，2022 年已使用债券资金 4000 万元，2025 年计划使用债券资金 3000 万元，本次申请使用债券资金 800 万元；银行贷款资金 56725.00 万元。

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212615.59 万元，财政资金完成投资总额为 50838.00 万元，后续安排财政资金投资 49852.59 万元，

本项目拟申请债券资金 72400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1000.00 万元；银行贷款资金 39525.00 万元。

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187880.42 万元，财政资金完成投资总额 85929.76 万元，后续安排财政资金投资 69350.66 万元；拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14614.36 万元，后续安排财政资金投资 46331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28100 万元，2019 年已使用债券资金 4000.00 万元，2021 年

已使用债券资金 15190 万元，2022 年计划使用债资金 3310 万元，2022 年已申请使用债券资金 3300 万元，2023 年计划使用债券资金 5600 万元。

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41705.62 万元，后续安排财政资金投资 139095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55000 万元，2019 年已使用债券资金 17500.00 万元，2021 年已使用债券资金 34430 万元，2022 年计划使用债券资金 3070 万元，2022 年已申请使用债券资金 3000 万元。

（7）郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，财政资金完成投资总额为 30694.7 万元，后续安排财政资金投资 93888.38 万元，本项目拟申请债券资金 51000 万元，2019 年已使用债券资金 15000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25430.00 万元，2022 年已使用债券资金 5200 万元，2024 年计划使用债券资金 5370 万元。

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577977.00 万元，财政资金完成投资总额为

137355.89 万元，后续安排财政资金投资 90566.11 万元；银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143600.00 万元，2020 年已使用债券资金 7000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33000.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 20000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 7556 万元，为其他项目用途调整资金。2024 年计划申请使用债券资金 76044 万元，本次申请政府专项债券资金 17500 万元。

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292358 万元，财政资金完成投资总额 74500.00 万元，后续安排财政资金投资 77358.00 万元；银行贷款资金 102500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21000 万元，2024 年计划使用债券资金 16000 万元。

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398519.28 万元，财政资金完成投资总额 166671.24 万元，后续安排财政资金投资 130348.04 万元；银行贷款资金 71500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 6200 万元，2021 年已使用债券

资金 18000 万元，2023 年计划使用债券资金 5800 万元。

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319308.94 万元，财政资金完成投资总额 145870.55 万元，后续安排财政资金投资 42938.39 万元；银行贷款资金 100500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000 万元，2020 年已使用债券资金 3200 万元，2021 年已使用债券资金 24000 万元，2024 年计划使用 2800 万元。

（12）郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目总投资规模为 308308.83 万元，财政资金完成投资总额 171197.94 万元，后续安排财政资金投资 67110.89 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200.00 万元；2021 年已使用债券资金 39000.00 万元；2022 年已使用债券资金 10300 万元；2023 年已使用债券资金 12350.00 万元；2024 年计划使用债券资金 4150.00 万元，本次申请使用 4100.00 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 债券使用计划

项目计划共申请使用棚户区改造专项债券 596700.00 万

元，各项目债券使用计划如下表所示：

各项目债券使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	拟使用债券总额	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	刘集1号一期项目	18000			1800	10000	1800			4400
2	刘集1号二期项目	28000	10000		1000	10000	4000			3000
3	刘集1号三期项目	72400	40000		1000	11000	19400	1000		
4	刘集1号四期项目	32600			2700	18000	10700	1200		
5	新城社区A区项目	28100		4000		15190	3310	5600		
6	康庄社区A区项目	55000		17500		34430	3070			
7	大雍庄社区A区项目	51000		15000		25430	5200		5370	
8	龙翔嘉苑项目	143600			7000	33000	20000	7556	76044	
9	龙源嘉苑项目	38000			1000	21000			16000	
10	圃田嘉园项目	30000			6200	18000		5800		
11	金光花苑I期项目	30000			3200	24000			2800	
12	金光花苑II期项目	70000			4200	39000	10300	12350	4150	
	合计	596700	50000	36500	28100	259050	77780	33506	104364	7400

4.2 投资者保护措施

（1）建立健全政府性债务风险应急处置预案

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

年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，郑东新区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

（2）还款责任及保障计划

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

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州市郑东新区计划财政局、项目主管单位、项目单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资

者合法权益。

4.3 信息披露计划

按照《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，应及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

（1）现金流入

刘集 1 号一期项目区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照近几年郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五

年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集 1 号一期项目土地出让总收入预期为 379445.10 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 107424.73 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 272020.36 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期土地出让预期收入表
单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	68670.00	72103.50	75708.68	79494.11	83468.81
计提总金额	19463.62	20425.00	21434.45	22494.37	23607.29
剩余土地出让收入	49206.38	51678.50	54274.22	56999.74	59861.52

（2）现金流出

刘集 1 号一期项目拟申请使用专项债券资金 18000.00 万元，其中 2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1800.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6500 万元、3500 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 1800 万元，2025 年计划使用债券资金 4400 万元，本次申请使用专项债券资金 1000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 20980.45 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期专项债券还本付息表
单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	60.12	0.00	60.12
2022	370.77	0.00	370.77
2023	420.09	0.00	420.09
2024	420.09	0.00	420.09
2025	420.09	1800.00	2220.09
2026	535.97	10000.00	10535.97
2027	225.32	1800.00	2025.32
2028	176.00		176.00
2029	176.00		176.00
2030	176.00	4400.00	4576.00
合计	2980.45	18000.00	20980.45

刘集 1 号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款 63750.00 万元、56725.00 万元、39525.00 万元，总计 160000.00 万元，贷款利率为 4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号一期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件 3 所示，预期到期还本付息总额为 73717.72 万元。

综合考虑刘集 1 号一期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集 1 号一期项目预期还本付息总额为 94698.17 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	11000	3108.44	14108.44
2021	11000	2613.39	13613.39
2022	12000	2371.43	14371.43
2023	12000	1822.95	13822.95
2024	15000	1204.29	16380.29

2025	4550	538.37	5088.37
2026	10000	535.97	10535.97
2027	1800	225.32	2025.32
2028	0	176.00	176.00
2029	0	176.00	176.00
2030	4400	176.00	4576.00
合计	81750	12948.17	94698.17

(3) 资金平衡分析

刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 20980.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 94698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

(4) 结论

刘集 1 号一期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.2 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

(1) 现金流入

① 土地出让收入

刘集 1 号二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。

参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩，商业用地土地出让综合均价为 350 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集 1 号二期项目土地出让总收入预期为 34147.42 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 93006.64 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 235436.88 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	59440.00	62412.00	65532.60	68809.23	72249.69
计提总金额	16851.69	17683.85	18557.62	19475.08	20438.40
剩余土地出让收入	42588.31	44728.15	46974.98	49334.15	51811.29

②专项收入

考虑刘集 1 号二期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集 1 号二期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 17031.85 平方米，可出售停车位 2815 个，刘集 1 号二期项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五

年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号二期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。刘集 1 号二期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共 51719.69 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00	2815.00
配套商业设施出售	6812.74	7153.38	7511.05	7886.60	8280.93
专项收入	9627.74	9968.38	10326.05	10701.60	11095.93

（2）现金流出

刘集 1 号二期项目 2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 10000.00 万元，债券利率为 3.9%；2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 2720 万元、3200 万元、4080 万元，利率分别为 3.11%、3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 4000 万元，2025 年计划使用专项债券资金 3000 万元，本次申请使用专项债券资金 800 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	390.00	0	390.00
2020	390.00	0	390.00
2021	423.40	0	423.40
2022	730.93	0	730.93
2023	841.17	10000	10841.17
2024	451.17	0	451.17
2025	451.17	1000	1451.17
2026	537.77	10000	10537.77
2027	230.24	4000	4230.24
2028	120.00	0.00	120.00
2029	120.00	0.00	120.00
2030	120.00	3000.00	3120.00
合计	4805.84	28000.00	32805.84

刘集 1 号二期项目已申请中国农业银行贷款 56725.00 万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号二期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件 4 所示，预期到期还本付息总额为 65158.27 万元。

综合考虑刘集 1 号二期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集 1 号二期项目预期还本付息总额为 97964.11 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	0	390.00	390.00
2020	10725	3150.16	13875.16
2021	11000	2641.33	13641.33
2022	11000	2402.37	13402.37
2023	21000	1964.63	22964.63
2024	11000	1025.42	12025.42
2025	3000	537.19	3537.19
2026	10000	537.77	10537.77
2027	4000	230.24	4230.24

2028	0	120.00	120.00
2029	0	120.00	120.00
2030	3000	120.00	3120.00
合计	84725.00	13239.11	97964.11

(3) 资金平衡分析

刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

(4) 结论

刘集 1 号二期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.3 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

(1) 现金流入

① 土地出让收入

刘集 1 号三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩，刘集 1 号三期项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，刘集 1 号三期项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，刘集 1 号三期项目土地出让总收入预期为 264898.76 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 74932.61 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 189966.15 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	47940.00	50337.00	52853.85	55496.54	58271.37
计提总金额	13575.39	14246.55	14951.27	15691.22	16468.18
剩余土地出让收入	34364.61	36090.45	37902.58	39805.32	41803.19

②专项收入

考虑刘集 1 号三期项目可用于偿还项目融资本息的专项收入。刘集 1 号三期项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 16137 平方米，可出售停车位 3261 个，刘集 1 号三期项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号三期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的

通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5万元/处出售给安置群众”。刘集1号三期项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项收入共51971.84万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期专项预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00	3261.00
配套商业设施出售	6454.80	6777.54	7116.42	7472.24	7845.85
专项收入	9715.80	10038.54	10377.42	10733.24	11106.85

刘集1号三期项目拟申请使用债券资金72400.00万元，其中：2018年已申请使用棚户区改造专项债券40000.00万元，债券利率为3.9%；刘集1号三期项目2020年已申请使用棚户区改造专项债券1000.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为6500万元、2700万元、1800万元，利率分别为3.18%、2.97%、3%；2022年计划使用债券资金19400.00万元，2023年计划使用债券资金1000.00万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，刘集1号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为86151.45万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2019	1560.00	0.00	1560.00
2020	1560.00	0.00	1560.00
2021	1593.40	0.00	1593.40
2022	1934.29	0.00	1934.29
2023	2710.29	40000.00	42710.29

2024	1190.29	0.00	1190.29
2025	1190.29	1000.00	2190.29
2026	1156.89	11000.00	12156.89
2027	816.00	19400.00	20216.00
2028	40.00	1000.00	1040.00
合计	13751.45	72400.00	86151.45

刘集 1 号三期项目已申请中国农业银行贷款 39525.00 万元。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号三期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如附件 5 所示，预期到期还本付息总额为 45470.00 万元。

综合考虑刘集 1 号三期项目债券融资与中国农业银行贷款融资，刘集 1 号三期项目预期还本付息总额为 45470.00 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6525.00	1929.04	8454.04
2021	8000.00	1590.46	9590.46
2022	8000.00	1193.01	9193.01
2023	8000.00	794.48	8794.48
2024	8000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00	43.01	1043.01
合计	39525.00	5945.00	45470.00

（3）资金平衡分析

刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130336.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

（4）结论

刘集 1 号三期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.4 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

（1）现金流入

刘集 1 号四期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商服用地 195.66 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 281060.68 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 79494.71 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

201565.97 万元。

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	50864.90	53408.15	56078.55	58882.48	61826.60
计提总金额	14401.72	15113.83	15861.54	16646.64	17470.99
剩余土地出让收入	36463.18	38294.32	40217.01	42235.84	44355.61

（2）现金流出

刘集 1 号四期项目拟申请债券资金 32600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2700.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6800 万元、5520 万元、3680 万元、2000 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3%；2022 年计划申请债券资金 10700.00 万元，已申请使用 2300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1200.00 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	90.18	0.00	90.18
2022	640.40	0.00	640.40
2023	1068.40	0.00	1068.40
2024	1116.40	0.00	1116.40
2025	1116.40	2700.00	3816.40
2026	1026.22	18000.00	19026.22
2027	476.00	10700.00	11176.00
2028	48.00	1200.00	1248.00
合计	5581.98	32600.00	38181.98

（3）资金平衡分析

刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

（4）结论

刘集 1 号四期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.5 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①土地出让收入

新城社区 A 区项目区域内共整理出可出让用地面积为 76 亩，性质为商务用地，新城社区 A 区项目预计于 2022 年开始每年按用地面积的 10%、10%、20%、30%、30%出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，新城社区 A 区项目预估 2022 年当前商务用地土地出让综合均价为 450 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，新城社区 A 区项目土地出让总收入预期为 38900.43 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 11009.67 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 27890.76 万元。

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3420.00	3591.00	7541.10	11877.23	12471.09
计提总金额	969.35	1017.23	2135.02	3360.89	3527.17
剩余土地出让收入	2450.65	2573.77	5406.08	8516.34	8943.92

②专项收入

新城社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 9268.57 平方米，可出售停车位 1150 个，新城社区 A 区项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。新城社区 A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共 26235.88 万元。

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
配套商业设施出售	3707.43	3892.80	4087.44	4291.81	4506.40
专项收入	4857.43	5042.80	5237.44	5441.81	5656.40

(2) 现金流出

新城社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 3000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 1000.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6500 万元、2000 万元、6690 万元，利率分别为 2.97%、2.99%、3%；2022 年计划使用债券资金 3310 万元，已申请使用债券资金 3300 万元；2023 年计划使用债券资金 5600 万元，期限 5 年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32816.25 万元。

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	133.30	0.00	133.30
2021	133.30	0.00	133.30
2022	586.85	0.00	586.85
2023	719.25	0.00	719.25
2024	943.25	4000.00	4943.25
2025	809.95	0.00	809.95
2026	809.95	15190.00	15999.95
2027	356.40	3310.00	3666.40
2028	224.0	5600.0	5824.00
合计	4716.3	28100.00	32816.25

(3) 资金平衡分析

新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32816.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和

专项收入总额为 54126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.65 倍。

（4）结论

新城社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.6 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目

（1）现金流入

①专项收入

康庄社区 A 区项目区域内无可出让用地。康庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 23418.78 平方米，可出售停车位 4071 个，康庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。康庄社区

A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收入共 72116.42 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00	4071.00
配套商业设施出售	9367.51	9835.89	10327.68	10844.07	11386.27
专项收入	13438.51	13906.89	14398.68	14915.07	15457.27

(2) 现金流出

康庄社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 12000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 5500.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7500 万元、930 万元、11500 万元、9500 万元、5000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3070 万元，已申请使用债券资金 3000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万元。

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	583.30	0.00	583.30
2021	583.30	0.00	583.30
2022	1654.07	0.00	1654.07
2023	1776.87	0.00	1776.87
2024	1776.87	17500.00	19276.87
2025	1193.57	0.00	1193.57
2026	1193.57	34430.00	35623.57

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2027	122.80	3070.00	3192.80
合计	8884.4	55000.0	63884.37

(3) 资金平衡分析

康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63884.37 万万元,用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72116.42 万元,总体覆盖倍数为 1.13 倍。

(4) 结论

康庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数,项目收益可与融资自求平衡。

5.7 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

(1) 现金流入

① 土地出让收入

大雍庄社区 A 区项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩,性质为住宅用地,大雍庄社区 A 区项目预计于 2022 年开始每年按用地面积的 10%、10%、20%、30%、30%出让土地,五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格,结合土地位置因素,大雍庄社区 A 区项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 880 万/亩。

根据郑州市政府工作报告,郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%,近五

年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，大雍庄社区 A 区项目土地出让总收入预期为 40037.87 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 11272.47 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让预期收入共 28765.40 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	3520.00	3696.00	7761.60	12224.52	12835.75
计提总金额	991.79	1041.07	2185.62	3441.43	3612.57
剩余土地出让收入	2528.21	2654.93	5575.98	8783.09	9223.18

②专项收入

大雍庄社区 A 区项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 14060.23 平方米，可出售停车位 2693 个，大雍庄社区 A 区项目预计于 2021 年开始出售商业配套设施和停车位，五年内完成出售。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20000 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5 万元/处出售给安置群众”。大雍庄社区 A 区项目出售商业配套设施和停车位形成可用于偿还项目融资本息的专项预期收

入共 44541.66 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目预期专项收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
停车位出售	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00	2693.00
配套商业设施出售	5624.09	5905.30	6200.56	6510.59	6836.12
专项收入	8317.09	8598.30	8893.56	9203.59	9529.12

(2) 现金流出

大雍庄社区 A 区项目 2019 年已申请使用第一批棚户区改造专项债券 13000.00 万元、第二批棚户区改造专项债券 2000.00 万元，债券利率分别为 3.33%、3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7500 万元、500 万元、1500 万元、6600 万元、3000 万元、6330 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022 年已使用债券资金 5200 万元，2024 年计划使用债券资金 5370 万元。债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58670.15 万元。

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2020	499.70	0.00	499.70
2021	499.70	0.00	499.70
2022	1283.07	0.00	1283.07
2023	1491.07	0.00	1491.07
2024	1491.07	15000.00	16491.07
2025	991.37	0.00	991.37
2026	991.37	25430.00	26421.37
2027	208.00	5200.00	5408.00
2028	0.00	0.00	0.00

2029	214.80	5370.00	5584.80
合计	7670.15	51000.00	58670.15

(3) 资金平衡分析

大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58670.15 万元,用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73307.06 万元,总体覆盖倍数为 1.25 倍。

(4) 结论

大雍庄社区 A 区项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数,项目收益可与融资自求平衡。

5.8 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

(1) 现金流入

龙翔嘉苑项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩,其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩,预计于 2021 年开始平均出让土地,五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格,结合土地位置因素,预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000 万元/亩,商业用地土地出让基础地价为 700 万元/亩。

根据郑州市政府工作报告,郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%,近五年平均增长速度为 6.84%,遵循谨慎性原则,项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，龙翔嘉苑项目土地出让总收入预期为2538554.57万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共712737.52万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共1825817.04万元。

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	459414.40	482385.12	506504.38	531829.59	558421.07
计提总金额	129024.48	135456.28	142209.67	149300.73	156746.35
剩余土地出让收入	330389.92	346928.84	364294.70	382528.86	401674.73

（2）现金流出

龙翔嘉苑项目拟申请债券资金143600.00万元，其中：2020年已申请使用专项债券资金7000.00万元，债券利率3.34%；2021年已使用债券资金分别为4000万元、4000万元、7500万元、13010万元、2000万元、2490万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3%；2022年已使用债券资金分别为9500万元、10500万元，利率分别为2.74%、2.72%，2023年已申请政府专项债券资金7556万元。2024年计划使用债券资金76044万元，债券期限5年，预期债券利率为4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为169289.49万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目专项债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	233.80	0.00	233.80
2022	1248.00	0.00	1248.00
2023	1793.90	0.00	1793.90
2024	1793.90	0.00	1793.90
2025	5137.90	7000.00	12137.90
2026	4904.10	36556.00	41460.10
2027	3889.90	24000.00	27889.90
2028	3344.00	0.00	3344.00
2029	3344.00	76044.00	79388.00
合计	25689.49	143600.00	169289.49

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行贷款 162355 万元，贷款利率为 4.445%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 4 所示，预期到期还本付息总额为 190040.34 万元。

龙翔嘉苑项目已申请国家开发银行基金 44100 万元，利率为 1.2%，根据还本付息安排和还款计划，项目国家开发银行基金还本付息情况如附件 4 所示，预期到期还本付息总额为 46151.10 万元。

综合考虑龙翔嘉苑项目债券融资、国家开发银行贷款和国家开发银行基金融资，项目预期还本付息总额为 405480.92 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年份	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	29998.00	7405.78	37403.78
2021	20248.00	6633.26	26881.26
2022	30248.00	6737.43	36985.43
2023	20248.00	6273.31	26521.31
2024	30248.00	5363.29	35611.29

2025	82465.00	7530.86	89995.86
2026	36556.00	4904.10	41460.10
2027	24000.00	3889.90	27889.90
2028	0.00	3344.00	3344.00
2029	76044.0	3344.00	79388.00
合计	350055.00	55425.92	405480.92

(3) 资金平衡分析

龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169289.49 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 405480.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1825817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.50 倍。

(4) 结论

龙翔嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.9 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

(1) 现金流入

① 土地出让收入

龙源嘉苑项目收益来源为土地出让收入和专项收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商服用地 235.6 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年

住宅用地土地出让综合均价为 2000 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 700 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 1844610.43 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 518018.58 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 1326591.85 万元。

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	333828.00	350519.40	368045.37	386447.64	405770.02
计提总金额	93777.37	98450.96	103358.24	108510.87	17470.99
剩余土地出让收入	240050.63	252068.44	264687.13	277936.77	44355.61

（2）现金流出

龙源嘉苑项目拟申请债券资金 38000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 1000.00 万元,2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、15000 万元、1000 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、2.99%，2024 年计划使用债券资金 16000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券

资金预期还本付息总额为 45119.50 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目债券还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2020		0.00	0.00
2021	33.40	0.00	33.40
2022	783.90	0.00	783.90
2023	783.90	0.00	783.90
2024	783.90	0.00	783.90
2025	1423.90	1000.00	2423.90
2026	1390.50	21000.00	22390.50
2027	640.00	0.00	640.00
2028	640.00	0.00	640.00
2029	640.00	16000.00	16640.00
合计	7119.50	38000.00	45119.50

龙源嘉苑项目已申请国家开发银行贷款 102500 万元，贷款利率为 4.545%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 5 所示，预期到期还本付息总额为 117065.30 万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为 162184.80 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	3082.08	9332.08
2021	19250	4079.87	23329.87
2022	19250	3955.46	23205.46
2023	19250	3080.55	22330.55
2024	19250	2205.63	21455.63
2025	20250	1970.72	22220.72

2026	21000	1390.50	22390.50
2027	0	640.00	640.00
2028	0	640.00	640.00
2029	16000	640.00	16640.00
合计	140500	21685	162184.80

（3）资金平衡分析

龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1326591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

（4）结论

龙源嘉苑项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.10 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

（1）现金流入

圃田嘉园项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩，本项目预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及项目周边土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 286498.45 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 80920.72 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 205577.74 万元。

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	51849.00	54441.45	57163.52	60021.70	63022.78
计提总金额	14657.95	15383.84	16146.02	16946.31	17786.61
剩余土地出让收入	37191.05	39057.61	41017.51	43075.39	45236.17

（2）现金流出

圃田嘉园项目拟申请债券资金 30000.00 万元，其中 2020 年已使用债券资金 6200 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、13000 万元，利率分别为 3.18%、2.97%，2023 年计划使用债券资金 5800 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34920.90 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）债券还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021	207.08	0.00	207.08
2022	752.18	0.00	752.18
2023	752.18	0.00	752.18
2024	984.18	0.00	984.18
2025	984.18	6200.00	7184.18
2026	777.10	18000.00	18777.10
2027	232.00	0.00	232.00
2028	232.00	5800.00	6032.00
合计	4920.9	30000	34920.90

圃田嘉园项目已申请国家开发银行贷款 71500 万元，贷款利率为 4.655%，根据还本付息安排和还款计划，本项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 6 所示，预期到期还本付息总额为 81667.78 万元。

综合考虑本项目债券融资和国家开发银行贷款融资，本项目预期还本付息总额为 116588.68 万元，项目还本付息情况下表所示：

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	6250	2194.64	8444.64
2021	13050	3016.66	16066.66
2022	13050	2954.29	16004.29
2023	13050	2346.81	15396.81
2024	13050	1971.33	15021.33
2025	19250	1363.85	20613.85
2026	18000	777.10	18777.10
2027	0	232.00	232.00
2028	5800	232.00	6032.00
合计	101500.00	15088.68	116588.68

（3）资金平衡分析

圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 116588.68 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 205577.74 万元，总体覆盖倍数为 1.76 倍。

(4) 结论

圃田嘉园项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.11 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

(1) 现金流入

金光花苑 I 期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 512.73 亩，其中住宅用地 139.19 亩、商服用地 373.54 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预

估增长速度，本项目土地出让总收入预期为 272799.31 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 77176.83 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 195622.48 万元。

金光花苑 I 期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	49369.80	51838.29	54430.20	57151.71	60009.30
计提总金额	13982.15	14673.33	15399.06	16161.08	16961.21
剩余土地出让收入	35387.65	37164.96	39031.14	40990.63	43048.09

(2) 现金流出

金光花苑 I 期项目拟申请债券资金 30000.00 万元，2020 年已使用债券资金 3200 万元，2021 年已使用债券资金分别为 2500 万元、16000 万元、5500 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、3%，2024 年计划使用债券资金 2800 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34684.15 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑 I 期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	当年偿还利息	本期偿还本金	当年还本付息合计
2021	106.88	0.00	106.88
2022	824.83	0.00	824.83
2023	824.83	0.00	824.83
2024	824.83	0.00	824.83
2025	936.83	3200.00	4136.83
2026	829.95	24000.00	24829.95

2027	112.00	0.00	112.00
2028	112.00	0.00	112.00
2029	112.00	2800.00	2912.00
合计	4684.15	30000.00	34684.15

金光花苑 I 期项目已申请国家开发银行贷款 100500 万元，贷款利率为 4.545%，根据还本付息安排和还款计划，金光花苑 I 期项目国家开发银行贷款还本付息情况如附件 7 所示，预期到期还本付息总额为 114242.94 万元。

综合考虑金光花苑 I 期项目债券融资和国家开发银行贷款融资，预期还本付息总额为 148927.09 万元，项目还本付息情况下表所示：

金光花苑 I 期项目还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	10500	3005.38	13505.38
2021	18000	3890.59	21890.59
2022	18000	3790.44	21790.44
2023	18000	2972.34	20972.34
2024	18000	2154.24	20154.24
2025	21200	1448.14	22648.14
2026	24000	829.95	24829.95
2027	0	112.00	112.00
2028	0	112.00	112.00
2029	2800	112.00	2912.00
合计	130500.00	18427.09	148927.09

（3）资金平衡分析

金光花苑 I 期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34684.15 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 148927.09 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 195622.48 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

（4）结论

金光花苑 I 期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.12 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

（1）现金流入

金光花苑 II 期项目收益来源为土地出让收入。项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩，预计于 2022 年开始平均出让土地，五年内完成出让。参照郑东新区及周边土地出让价格，结合土地位置因素，预估项目区域内 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400 万/亩。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

根据郑东新区及周边土地出让价格和项目土地价格预估增长速度，项目土地出让总收入预期为 211916.80 万元，按当地土地出让收入惯例计提相关费用和基金共 59988.08 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共

151928.72 万元。

金光花苑 II 期项目土地出让预期收入表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026
土地出让收入	38351.60	40269.18	42282.64	44396.77	46616.61
计提总金额	10868.72	11405.65	11969.41	12561.37	13182.93
剩余土地出让收入	27482.88	28863.53	30313.22	31835.40	33433.68

(2) 现金流出

金光花苑 II 期项目拟申请债券资金 70000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4200 万元，债券利率 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5000 万元、8000 万元、3100 万元、13900 万元、9000 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3%，2022 年已使用债券资金 10300.00 万元，2023 年已使用债券资金 12350 万元；2023 年计划使用债券资金 4150.00，本次申请使用 4100 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81371.55 万元。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

金光花苑 II 期项目债券资金还本付息表

单位：万元

年度	本期偿还利息	当年偿还本金	当年还本付息合计
2021	0.00	140.28	140.28
2022	0.00	1333.49	1333.49
2023	0.00	1614.31	1614.31
2024	0.00	2108.31	2108.31
2025	4200.00	2274.31	6474.31
2026	39000.00	2134.03	41134.03
2027	10300.00	940.82	11240.82

2028	12350.00	660.00	13010.00
2029	4150.00	166.00	4316.00
合计	70000.00	11371.55	81371.55

(3) 资金平衡分析

金光花苑Ⅱ期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81371.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 151928.72 万元，总体覆盖倍数为 1.87 倍。

(4) 结论

金光花苑Ⅱ期项目预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

5.13 结论

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目各子项目可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入和专项收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

(1) 拆迁安置风险

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存在原有建筑的拆迁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拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

（2）规划风险

城中村改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作中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

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了城中村改造项目的潜在的政治风险。

（4）偿付风险

在本次债券存续期内，如果出现国家政策法规、行业发

展或市场环境变化等不可控因素，本次债券对应的土地出让收入的实现可能受到一定的影响，债券本息将不能按时偿付。

6.2 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（3）根据拆迁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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

附件 1：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款(万元)	单价(万元/亩)
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)(2017)401号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54000	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟)(2018)402号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37000	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)(2018)404号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地(地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%)。	12494.52	465.07
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351000	4183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179100	2412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186300	2603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112500	2414.31

10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86号	龙湖内环南路南、众意西路东	82.79662	城镇住宅用地	221000	2669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267000	2457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194000	2299.37
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68000	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9700	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55000	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26623	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38252	541.89

附件 2：土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（一）上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用,专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

（二）国有土地收益基金

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

（三）农业土地开发资金

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

（四）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于

保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（五）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20元/平方米计提。

（六）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（七）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照土地出让净收益的10%计提。

（八）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的10%计提。

附件 3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
2020	63750.00		11000.00	52750.00	3108.44	14108.44
2021	52750.00		11000.00	41750.00	2553.27	13553.27
2022	41750.00		12000.00	29750.00	2000.66	14000.66
2023	29750.00		12000.00	17750.00	1402.86	13402.86
2024	17750.00		15000.00	2750.00	784.20	15784.20
2025	2750.00		2750.00	0.00	118.28	2868.28
合计			63750.00		9967.72	73717.72

附件 4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
2020	56725.00		10725.00	46000.00	2760.16	13485.16
2021	46000.00		11000.00	35000.00	2217.93	13217.93
2022	35000.00		11000.00	24000.00	1671.44	12671.44
2023	24000.00		11000.00	13000.00	1123.46	12123.46
2024	13000.00		11000.00	2000.00	574.25	11574.25
2025	2000.00		2000.00	0.00	86.02	2086.02
合计			56725.00		8433.27	65158.27

附件 5：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况（单位：万元）

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	39525.00		6525.00	33000.00	1929.04	8454.04
2021	33000.00		8000.00	25000.00	1590.46	9590.46
2022	25000.00		8000.00	17000.00	1193.01	9193.01
2023	17000.00		8000.00	9000.00	794.48	8794.48
2024	9000.00		8000.00	1000.00	394.99	8394.99
2025	1000.00		1000.00	0.00	43.01	1043.01
合计			39525.00		5945.00	45470.00

附件 6：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目 银行贷款还本付息表

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	162355		19998	142357	6886.58	26884.58
2021	142357		20248	122109	5990.26	26238.26
2022	122109		20248	101861	5090.24	25338.24
2023	101861		20248	81613	4190.21	24438.21
2024	81613		20248	61365	3290.19	23538.19
2025	61365		61365	0	2237.86	63602.86
合计			162355		27685.34	190040.34

基金还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	44100		10000	34100	519.20	10519.20
2021	34100			34100	409.20	409.20
2022	34100		10000	24100	399.20	10399.20
2023	24100			24100	289.20	289.20
2024	24100		10000	14100	279.20	10279.20
2025	14100		14100	0	155.10	14255.10
合计			44100		2051.10	46151.10

附件 7：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目银行
贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	102500		6250	96250	3082.08	9332.08
2021	96250		19250	77000	4046.47	23296.47
2022	77000		19250	57750	3171.56	22421.56
2023	57750		19250	38500	2296.65	21546.65
2024	38500		19250	19250	1421.73	20671.73
2025	19250		19250	0	546.82	19796.82
合计			102500		14565.30	117065.30

附件 8：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	71500		6250	65250	2194.64	8444.64
2021	65250		13050	52200	2809.58	15859.58
2022	52200		13050	39150	2202.11	15252.11
2023	39150		13050	26100	1594.63	14644.63
2024	26100		13050	13050	987.15	14037.15
2025	13050		13050	0	379.67	13429.67
合计			71500		10167.78	81667.78

附件 9：金光花苑 I 期项目银行贷款还本付息情况

银行贷款还本付息情况

单位：万元

日期	起初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020	100500		10500	90000	3005.38	13505.38
2021	90000		18000	72000	3783.71	21783.71
2022	72000		18000	54000	2965.61	20965.61
2023	54000		18000	36000	2147.51	20147.51
2024	36000		18000	18000	1329.41	19329.41
2025	18000		18000	0	511.31	18511.31
合计			100500		13742.94	114242.94

附件 10：2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目事前绩效评估报告

一、专项债券项目基本情况

（一）立项背景

为改善和保障民生，提升广大居民的幸福感和获得感，提升和完善城市功能,改善城区落后面貌，郑东新区发展改革和统计办公室做出了对郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期等 12 个项目可行性研究报告的批复，由郑东新区城镇建设领导小组办公室作为项目单位，负责棚户区改造项目的建设工作的。

（二）项目内容

本项目建设内容包括安置住房，配套服务用房、幼儿园、配套机动车停车位和非机动车辆位。

（三）资金投入

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目总投资规模为 3201267.02 万元,财政资金完成投资总额为 1023886.73 万元，后续安排财政资金投资 939725.29 万元，使用银行贷款和基金 640955 万元；申请使用专项债券 596700.00 万元，其中 2018 年已使用债券资金 50000.00 万元，2019 年已使用债券

资金 36500.00 万元，2020 年已使用债券资金 28100.00 万元，2021 年已使用债券资金 259050 万元，2022 年申请使用债券资金 77780 万元，2023 年已申请使用债券资金 33506 万元，2024 年申请使用债券资金 104364 万元，2025 年计划申请使用债券资金 7400 万元。

二、专项债券项目实施的必要性

（一）项目立项与政策规划

本项目建设单位为郑东新区城镇建设领导小组办公室，该项目已完成发改委立项审批，并于 2018 年开始申报使用债券资金 3000 万元，相关规划手续完善，满足郑东新区发展以及居民的现实需求，符合郑东整体发展规划。

（二）项目收益与融资自求平衡

债券存续期内，本项目预期还本付息总额为 1413229.00 万元，剩余可用于偿还债券本息的净收益为 4907768.84 万元，覆盖倍数约为 3.40。

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

三、专项债券项目绩效目标

（一）总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成固定资产投资 3201267.02 万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。

（二）产出和效果目标

项目名称		2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目		
主管部门		郑东新区城镇建设领导小组办公室	项目单位	郑东新区城镇建设领导小组办公室
项目资金 (万元)		建设期投入资金总额：	3201267.02	
		其中：财政拨款	1972612	
		债券资金	596700	
		自筹资金	631955	
绩效目标	实施目标			
	本项目的实施解决了群众居住的现实困难；改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。同时，项目通过对郑东新区现存棚户区居民的统一拆迁安置，对村庄建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给。同时通过拆迁安置，改善了区域投资环境，将吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。本项目能够带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，拉动经济增长的作用十分明显。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积	以政府文件为准
			安置住房面积	以政府文件为准
			建设安置房总套数	以政府文件为准
			配套商业面积	以政府文件为准
			机动车停车位	以政府文件为准

		质量指标	建设内容竣工验收情况	合格
			相关设备购置验收情况	合格
		时效指标	项目开工建设	按计划开工建设
			项目建设工期	按工期计划完成
			项目资金支出计划	按项目建设进度及时支付
		成本指标	总投资成本控制	以竣工决算文件为准
		经济效益指标	项目收支平衡	实现项目债券存续期内的收支平衡
		社会效益指标	居民生活水平与生活质量	有效提升
			新增就业机会	有效增加
			郑东新区整体城市形象	有效提升
		生态效益指标	建设过程中扬尘处理	有效处理
			施工噪音	有效处理
			建成后生态环境改善程度	有效改善
		可持续影响指标	中心城市建设	有效提升中心城市建设进度
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置群众满意度	满意

四、专项债券项目实施方案的有效性

（一）项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造项目建设，符合《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办〔2021〕209 号）的相关要求，棚户区改造项目属于市政基础设施领域专项债券资金重点支持的项目类

型，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑东新区的整体发展规划。

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

郑东新区发展改革和统计办公室就本项目做出了可行性研究报告的批复。立项程序规范合法，完成了主管部门、发改、财政等部门的审批情况。

（二）前期准备

前期准备工作包括如下几个方面

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

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

3.工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的定货

计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

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

（三）实施情况

整个项目实施过程中严格执行项目法人制、质量监督管理制和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各个环节的质量关，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

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

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

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

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

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

（四）人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

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

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加

强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

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

（五）管理制度建设情况

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

（六）不确定因素和风险的控制措施

项目主要风险包括拆迁安置风险、规划风险、政策风险和本息偿付风险，风险分析详见第六章。

针对上述风险分析，项目单位制定详细的措施来防范和降低项目风险如下：

（1）拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。

（2）针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况可启动相应的预案。

（3）根据拆迁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。

（4）郑东新区城镇建设领导小组办公室和郑州市郑东新区管理委员会计划财政局严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

五、专项债券项目预期绩效的可持续性

（一）项目政策与环境可持续性

自 2015 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”“省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、2019 年 6 月中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台

各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是人民所期望、地方政府必须要落实实施的民生项目。

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

（二）预期产出及效果的可持续性

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，预期产出内容符合项目建设的基本要求，且项目本身有一定的收益，服务全体较为广泛，项目收益持续性较强。

（三）组织管理机构与运营机制的可持续性

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

券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

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

六、专项债券项目预算

（一）项目预算构成

本项目预算投资总额为 3201267.02 万元，项目预算资金由财政投资、地方政府专项债券资金以及银行贷款构成，没有配套市场化融资。

（二）预算测算依据和标准

本项目已经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入

来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

（三）配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，项目建设的配套资金来源于财政预算资金、地方政府专项债券资金以及银行贷款。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

七、其他需要说明的内容。

本目暂无其他需要说明的内容。

郑州市二七区棚户区改造项目

(郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期)

实 施 方 案

项目单位：郑州市二七区建设和交通局

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	2
1.5 建设规模及内容	2
1.7 项目总投资	3
1.8 项目建设期	3
1.9 主要技术经济指标	4
1.10 主管部门责任	5
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 投资估算范围	7
3.2 投资估算	7
3.3 资金筹措计划	7
第四章 项目专项债券融资方案	9
4.1 融资方案	9
4.2 偿债保障措施	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 项目融资成本	10
5.2 项目收益及平衡情况	10
第六章 风险分析	14
6.1 经济环境风险	14
6.2 社会稳定风险	14
6.3 项目管理风险	14
第七章 信息披露计划	16
第八章 事前绩效评估开展情况	18

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期（以下简称“本项目”）。

1.2 项目单位

郑州市二七区建设和交通局。

1.3 项目性质

项目性质：有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期，位于郑州市二七区，向荣路南、庆铭路西。

1.5 建设规模及内容

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期位于郑州市二七区。项目安置区总规划用地 43,347.07 平方米（65.02 亩），规划总建筑面积 187,336.10 平方米。其中：地上建筑面积为 128,137.30 平方米，包括住宅建筑面积 122,764.09 平方米、公共配套建筑面积 2,630.58 平方米；非机动车充电车棚 155.57 平方米、机动车出入口车棚 198.93 平方米、风井及门卫 42.37 平方米、其它 200.00 平方米、幼儿园 2145.76 平方米；地下室建筑面积 59,198.80 平方米；总户数 1188 户容积率 2.96；绿地率 36.11%；建筑密度 14.63%。

1.6 项目批复及纳入棚改计划情况

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期可行性研究报告的批复》	二七发统审批〔2020〕72号	郑州市二七区发展和改革委员会	2020年3月6日
郑州市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》	郑规地字410100201709154号	郑州市城乡规划局	2017年5月22日
郑州市国土资源局核发的编号为D41001880560的《不动产权证书》	豫（2017）郑州市不动产权第0077310号	郑州市国土资源局	2017年7月26日
《关于郑州市二七新区建设投资开发有限公司〈二七区郭家咀铁三官庙安置区三期（N08-1地块）建设项目环境影响报告表〉审批意见》	二七环建表〔2017〕64号	郑州市二七区环境保护局	2017年8月4日

2019年8月23日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具了《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于郑州等市2019年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕6号），该文件确认郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期纳入全省2019年棚改计划。

1.7 项目总投资

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期总投资规模91,324.20万元。

1.8 项目建设期

项目建设期：55个月，开工日期：2021年5月，预计完工日期：2025年12月。

1.9 主要技术经济指标

	幼儿园	m ²	2145.76	建筑面积 ≥1620 m ² , 占地 3318.11 ≥3200 m ²
地下建筑面积		m ²	59198.80	
其中	地下夹层建筑面积	m ²	4338.28	
	地下一层建筑面积	m ²	27572.93	
	地下二层建筑面积	m ²	27287.59	
建筑基底面积		m ²	6343.64	
容积率		/	2.96	< 3.0
绿化面积		m ²	15652.63	≥人均 0.5 m ²
绿地率		%	36.11	> 35%
建筑密度		%	14.63	< 25%
建筑高度		m	97.5	建筑高度 < 100m
总户数		户	1188	
总人数		人	3802	3.2 人/户
机动车停车位		个	1195	住宅 1 车位/户; 幼儿园 3-4 车位/百师生
其中	地上机动车停车位	个	27	
	地下机动车停车位	个	1168	
非机动车停车位		个	1824	住宅 1.5 车位/户; 配套商业 8 车位/百 m ² ; 幼儿园 20 车位/百师生; 充电桩位 1 车位/户
其中	非机动车充电桩位	个	1188	
	普通非机动车停车位	个	636	
地下人防建筑面积		m ²	4893.39	

项目		单位	数量	备注
规划总用地面积		m ²	43347.07	65.02 亩
总建筑面积		m ²	187336.10	
地上建筑面积		m ²	128137.30	
	住宅建筑面积	m ²	122764.09	
	公共配套面积	m ²	2630.58	
	文化活动的站	m ²	350.54	350 m ² (1000-2000 户)

其中	其中	居委会	m ²	180.67	居委会面积 ≥ 150 m ² (0.6-1 万人)
		社区服务站	m ²	200.24	100 m ² (1000-2000 户)
		社区卫生服务站	m ²	183.90	社区卫生服务站 ≥ 150 m ²
		物业管理用房	m ²	760.00	总面积千分之四
		治安联防站	m ²	92.05	20-30 m ² /0.1 万人
		社区便民店	m ²	609.40	不小于 600 m ² 的便利店
		消防控制室	m ²	44.64	
		再生资源回收点	m ²	20.95	20 m ² (0.3-0.6 万人)
		开闭所	m ²	143.93	面积约 140 m ²
		公厕	m ²	44.26	30-60 m ²
		非机动车充电车棚	m ²	155.57	
		机动车出入口车棚	m ²	198.93	
		风井及门卫	m ²	42.37	
		其它	m ²	200.00	

1.10 主管部门责任

郑州市二七区建设和交通局作为项目主管单位，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期的资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。郑州市二七区建设和交通局要将本项目对应出让土地的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。郑州市二七区建设和交通局未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期的实施，对于提升二七区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义。

本项目的建设将实现村集体可以获得土地收益，业主可以获得现有住房和物业拆迁的补偿；改善整体居住环境和村民住房条件；为村民提供公共服务的便利。有利于改善群众居住环境，缓解土地供求矛盾，提升农村居民生活品位，完善农村基础设施，实现城乡公共服务均等化的目标。项目的建设得到了相关部门和广大人民群众较高程度的认可，其社会效益非常显著。

2.2 经济效益

城镇化的建设能将各个村庄有效的结合起来连片开发实现了项目建设的经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了周边地块的经济价值，为周边居民带来丰厚的利润。项目具有良好的经济效益。保障性住房建成之后，住房租金将翻一到两番，业主将获得比现有物业出租更高的报酬，项目具有良好的经济效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 投资估算范围

本项目投资估算范围主要包括拟建居住建筑、配套建筑以及区内道路、绿化、水电等基础设施的建筑费用、公用工程、总图、工程建设其他费、附属物补偿费和房屋补偿费等。

3.2 投资估算

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期总投资规模91,324.20万元，其中：工程费用为47,372.80万元，工程建设其他费用为37,186.64万元，预备费为6,764.76万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
工程费用	47,372.80
工程建设其他费用	37,186.64
基本预备费	6,764.76
总投资规模	91,324.20

3.3 资金筹措计划

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期总投资金额91,324.20万元，其中：郑州市二七区财政资金安排46,564.20万元；本项目计划申请使用债券资金总额44,760.00万元。2021年已使用专项债券资金35,000.00万元，2025年计划使用债券资金9,760.00万元，本次申请使用8,000.00万元。

资金申请安排如下表：

年度	拟申请专项债券规模（万元）	本次申请额度（万元）
2021 年	35,000.00	
2025 年	9,760.00	8,000.00
合计	44,760.00	8,000.00

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 融资方案

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期计划申请使用债券资金总额44,760.00万元。2021年已使用专项债券资金35,000.00万元，2025年计划使用债券资金9,760.00万元，本次申请使用8,000.00万元。期限5年期，资金全部用于项目建设。

4.2 偿债保障措施

（1）郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期出让相应地块收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。项目对应的土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。郑州市二七区财政局按照财政专项资金管理要求，保证郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期自身收益优先用于专项债券本息偿付。

（2）必要时，可申请由河南省人民政府按照规定发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期对应的土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，河南省人民政府将按照财预〔2017〕89号和财预〔2018〕28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目融资成本

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期拟申请使用棚户区改造专项债券资金44,760.00万元，期限为五年。2021年已使用专项债券资金35,000.00万元，2025年计划使用债券资金9,760.00万元，本次申请使用8,000.00万元。

假设使用的棚户区改造专项债券票面利率4%，期限5年，在债券存续期每年年末支付债券利息，到期后一次还本，债券存续期内，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	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
2021 年		35,000.00		35,000.00		
2022 年	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
2023 年	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
2024 年	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
2025 年	35,000.00	9,760.00		44,760.00	1,400.00	1,400.00
2026 年	44,760.00		35,000.00	9,760.00	1,790.00	36790.00
2027 年	9,760.00			9,760.00	390.00	390.00
2028 年	9,760.00			9,760.00	390.00	390.00
2029 年	9,760.00			9,760.00	390.00	390.00
2030 年	9,760.00		9,760.00	0.00	390.00	10,150.00
合计		44,760.00	44,760.00		8,950.00	53,710.00

5.2 项目收益及平衡情况

1、出让产生的净现金流入

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期现金流入通过相应土地出让实现，相应土地全部位于郑州市二七区。

（1）土地出让价格的预测

经查询郑州市自然资源和规划局近期土地出让信息，选取

2018-2020年初项目周边地块4宗，本次评价参考下表中4宗土地出让情况进行预测。

土地位置	用地性质	出让面积	出让单价	出让价款
		(亩)	(万元)	(万元)
三官中路西、芦庄路北	二类居住用地	67.423	766.07	51,651.00
芦庄路南、南岗路西	二类居住用地	72.315	704.79	50,967.00
永康路南、双铁路西	二类居住用地	99.926	765.43	76,486.00
祈福大道南、梨园路东	二类居住用地	47.994	755.57	36,263.00

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值 748.69 万元/亩预测。

按郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%测算，债券存续期第五年测算的出让土地价格如下表：

万元					
基期	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
748.69	804.69	864.88	929.58	999.11	1,073.84

(2) 土地出让净现金流入

假设郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期相应地块土地自债券存续期第五年土地挂牌交易，且全部土地在第五年出售完毕，以本次预测增速 7.48%的比例计算土地价格的增值，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、轨道交通发展资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 87,534.09 万元。计算如下表：

表 1 按郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%进行测算的出让土地收入：

项 目	单价（万元/亩）	面积 （亩）	出让土地收入（万元）
住宅用地 HZX28-02	1,073.84	109.83	117,939.85
合 计		109.83	117,939.85

表 2 按郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%进行测算的土地收益：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	117,939.85
2	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	164.75
3	上解省级土地出让收入（土地总价款*3%）	3,538.20
4	国有土地收益基金（土地总价款*2%）	2,358.80
5	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	11,793.98
6	新增建设用地有偿使用费（按 64 元/m ² 计取）	468.61
7	保障性安居工程资金（土地出让收入的 3%）	3,538.20
8	水利建设资金（政府收益*10%）	1,941.64
9	教育资金（政府收益*10%）	1,941.64
10	郑州市市级收益分成	4,659.94
11	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8-9-10）	87,534.09

2、预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.63，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

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		1,400.00	1,400.00	
第二年		1,400.00	1,400.00	
第三年		1,400.00	1,400.00	
第四年		1,400.00	1,400.00	
第五年	35,000.00	1,790.0	36790.00	87,534.09

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		390.00	390.00	
第七年		390.00	390.00	
第八年		390.00	390.00	
第九年	9,760.00	390.00	10150	
合 计	44,760.00	8,950.00	53,710.00	87,534.09
本息覆盖倍数	1.63			

第六章 风险分析

6.1 经济环境风险

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

6.2 社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

6.3 项目管理风险

由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，

巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，财务成本增加。在有效加强项目管理前提下该风险可控。

第七章 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，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。全套信息披露文件通过河南省财政厅网站-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

债券存续期内，由行业主管部门和项目单位及时披露项目进度、债券资金使用情况等信息，并对可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项进行随时披露。

第八章 事前绩效评估开展情况

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。本项目的实施具有必要性、公益性、经济性，项目投资合规且具有一定的成熟度，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。综合评价对本项目应“予以支持”。

专项债券项目事前绩效评估报告

一、专项债券项目基本情况（主要包括立项背景、项目内容、资金投入等）。

1. 在郑州城市化进程和郑州都市区建设中，加快城郊村开发改造、合村并城、促进新型城镇化建设是郑州市建设的重点任务之一。加快城郊村合村并城任务为：到 2020 年，中心城区规划的 1100.2 平方公里内（含上街）的城郊村统一并入城区，6 县（市）规划面积内的行政村全部纳入县（市）城，统一规划，统一建设。为加快郑州都市区建设，全面实施合村并城战略，郑州市人民政府提出了《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》郑政文〔2011〕257 号。

二七区位于郑州市西南部，规划范围北起南三环，南抵新郑，西至郑密路—绕城高速—郑尧高速引线，东接管城，总面积约为 28 平方公里，重点核心区域是以“三纵”（京广南路、大学南路、嵩山南路）、“三横”（南三环、南水北调中线运河、南四环）所覆盖的 12 平方公里。二七区是郑州都市区建设“两核六城十组团”之一，承载着郑州都市区建设先锋的重要责任和使命，新城的开发建设对郑州市南北协调发展、东西互动发展具有重大意义。本项目位于二七区内，属于郑州 CSD 国际时尚商贸中心项目的安置区域。为深入贯彻落实《郑州市人民政府办公厅关于进一步做好安置房屋建设工作的通知》（郑政办〔2016〕39 号）文件精神，大力推进二七区新型城镇化进程，全面实施合村并城战略，加快二七区建设步伐，妥善安置村民生活居住，提高二七区南部居民的生活质量。郑州市二七区人民政府根据郭家咀铁三官庙实际情况，提出二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期的建设。

2. 郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期位于郑州市二七区。项目安置区总规划用地 43,347.07 平方米（65.02 亩），规划总建筑面积 187,336.10 平方米，其中：地上建筑面积 128,137.30 平方米，地下建筑面积 59,198.80 平方米。

3. 本项目三期总投资规模 91,324.20 万元，其中：工程费用为 47,372.80 万元，工程建设其他费用为 37,186.64 万元，预备费为 6,764.76

万元。

二、专项债券项目实施的必要性（主要说明该项目的立项情况、相关政策及规划、现实需求、项目收益、是否符合自求平衡条件等）。

1. 2019年8月23日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具了《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于郑州等市2019年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕6号），该文件确认郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期纳入全省2019年棚改计划。

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期可行性研究报告的批复》	二七发统审批〔2020〕72号	郑州市二七区发展和改革委员会	2020年3月6日
郑州市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》	郑规地字410100201709154号	郑州市城乡规划局	2017年5月22日
郑州市国土资源局核发的编号为D41001880560的《不动产权证书》	豫（2017）郑州市不动产权第0077310号	郑州市国土资源局	2017年7月26日
《关于郑州市二七新区建设投资开发有限公司<二七区郭家咀铁三官庙安置区三期（N08-1地块）建设项目环境影响报告表>审批意见》	二七环建表〔2017〕64号	郑州市二七区环境保护局	2017年8月4日

3. 郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期相应地块土地自债券存续期第五年土地挂牌交易，且全部土地在第五年出售完毕，以本次预测增速7.48%的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、轨道交通发展资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为87,534.09万元。专项债券本息总额为53,710.00万元，预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.63，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

三、专项债券项目绩效目标（介绍项目政策的总体绩效目标以及具体的产出指标和效果指标，绩效目标内容应具体明确、符合项目现实需求及部门长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容应具体细化、量化，并且要有可衡量

的评价标准）。

1. 总体绩效目标

1.1 目标 1：项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低；推动城乡一体化建设。

1.2 目标 2：项目实施后腾出净地带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

2. 产出指标

2.1 数量指标：安置区总建筑面积 187336.10 平方米，共可安置 3802 人。

2.2 质量指标：安置房建成后验收合格率达到 100%。

2.3 时效指标：项目建设周期 55 个月。

3. 效益指标

3.1 经济效益指标：土地预期土地出让净收入 87534.09 万元。

3.2 社会效益指标：带动了整个区域的整体经济发展。

3.3 生态效益指标：新增绿化面积 15652.63 平方米，大大改善周边环境。

4. 满意度指标：棚户区改造后，当地居民满意度达到 100%。

三、专项债券项目实施方案的有效性（主要说明项目的具体实施方案，包括项目决策程序，前期准备，实施程序，人、财、物等基础条件保障情况，相关管理制度建设情况，以及对不确定因素和风险的控制措施等）。

1、本项目已纳入河南省 2021 年棚户区改造计划台账，郑州市二七区建设和交通局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长，拆迁安置任务重。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

(2) 资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管， 加快项目实施进度， 尽可能规避融资风险。

(3) 工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

(4) 土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低， 财政按期偿还全部本息能力较强。

(1) 流动性风险

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

(2) 税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化， 及时提醒投资者。

(3) 债券到期不能偿还本息的风险

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

五、专项债券项目预期绩效的可持续性（介绍与项目相关的政策、行业环境等方面的可持续性，预期产出及效果的可持续性，组织管理机构、运行机制的可持续性）。

1. 项目相关的政策、行业环境等方面的可持续性

2012年11月，国务院正式批复《中原经济区规划》（2012—2020年）。中原经济区（CPER）是以郑汴洛都市区为核心、中原城市群为支撑、涵盖河南全省延及周边地区的经济区域，地处中国中心地带，全国主体功能区明确的重点开发区域，地理位置重要、交通发达、市场潜力巨大、文化底蕴深厚，在全国改革发展大局中具有重要战略地位。2012年11月，国务院正式批复《中原经济区规划》，建设中原经济区拥有了纲领性文件。

郑州都市区总体定位是：中原城市群的中心城市，全国区域性中心城市，全国重要的现代物流中心，区域性金融中心和现代服务业中心，先进制造业和高新技术产业基地。在2012年2月郑州市十三届人大四次会议上审议通过的《中原经济区郑州都市区建设纲要》中：郑州市提出了“一心两翼”城市发展建设思路，将以中心城区为中心，向着东、西两个方向均衡发展。

2. 项目预期产出及效果的可持续性

根据河南省财政厅《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）、《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）、《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)、河南省人民政府办公厅《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)、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)、河南省人民政府《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)等相关文件规定,棚户区改造项目中可出让土地收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为郑州市二七区棚户区改造工作提供足够的资金支持,保证二七区郭家咀铁三官庙改造项目三期的顺利施工。同时,拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段,可为项目提供充足、稳定的现金流入,充分满足所使用的棚改专项债券资金的还本付息要求,实现项目收益与融资自求平衡。

六、专项债券项目预算(介绍项目的预算构成、预算测算依据和标准、配套资金的支持和保障情况)。

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期总投资金额 91,324.20 万元,其中:郑州市二七区财政资金安排 46,564.20 万元;本项目计划申请使用债券资金总额 44,760.00 万元,2021 年已使用 35,000.00 万元,2025 年申请使用 9,760.00 万元,此次申请使用 8000 万元。

七、其他需要说明的内容。

^ 本 无正文 为 ~



新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造
东苑社区建设项目

实施方案

项目单位：新郑市龙湖镇人民政府



编制时间：二〇二五年五月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 建设手续办理情况	3
1.8 棚改计划情况	4
1.9 项目总投资	4
1.10 主要技术经济指标	4
1.11 主管部门责任	6
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 项目建设背景	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	14
3.4 资金筹措计划	15
3.5 项目资金筹措保障措施	15
3.6 事前绩效评估	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 债券规模和期限安排	18
4.4 项目建设运营模式	18
4.5 债券资金使用合规性	19
4.6 投资者保护措施	19
4.7 项目资金偿还保障措施	20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	21
5.1 现金流入	21
5.2 现金流出	22
5.3 资金平衡分析	23
5.4 结论	25

第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目

1.2 项目单位

(1)债券资金申请单位：新郑市龙湖镇人民政府

(2)项目资产登记单位：新郑市龙湖镇人民政府

(3)项目建设单位：新郑市龙湖镇人民政府

(4)项目运营单位：新郑市龙湖镇人民政府

(5)项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

新建，有一定收益的社会公益性项目

1.4 建设地点

本项目安置区选址在新郑市龙湖镇泰山路以北、郑新快速通道以西区域，具体位于郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

具体位置详见下图：



1.5 建设规模及内容

1.5.1 拆迁规模

本项目拆迁区域总占地面积 1837.50 亩，征收户数 819 户，涉及拆迁人数 4200 人，拆迁各类房屋面积合计 504894 m²，全部为住宅。

各村拆迁规模详见下表：

表 一-1 各区域拆迁数据一览表

序号	名称	村庄占地 (亩)	户数 (户)	人数 (人)	拆迁面积 (m ²)
1	袁堡村	861.6	241	1382	147874
2	李垌村	446.1	333	1673	205779
3	东张寨村	529.8	245	1145	151241
3	合计	1837.5	819	4200	504894

1.5.2 安置规模

本项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置，根据拆迁安置方案确定的安置标准，本项目需建设安置房 2446 套。

1.5.3 安置区建设规模及内容

本项目安置区占地 106868.20 m²（约合 160.30 亩），总建筑面积约 411391.25 m²，其中：地上建筑面积 314579.10 m²，地下建筑面积 96812.15 m²。共建设高层住宅 17 栋（32F 住宅楼 1 栋，31F 住宅楼 2 栋，25F 住宅楼 1 栋，24F 住宅楼 2 栋，20F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 9 栋，16F 住宅楼 1 栋），12 班幼儿园 1 所，物业服务用房和社区综合用房 2 栋，分别为 6F、8F，沿街建设 2F 配套社区商业用房，项目区规划 2446 户，7828 人。

项目建设内容主要包括安置住房、幼儿园、物业用房、社区综合用房及配套商业的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

1.6 建设期

项目开工日期 2022 年 1 月 1 日开始可行性研究报告编制，到 2025 年 12 月 31 日安置工作全部完成，计划安排工期 48 个月。

1.7 建设手续办理情况

2022 年 1 月 20 日，新郑市发改委对本项目做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目建设建议书的批复》（新发改

综字〔2022〕4号），同意实施新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目。

2022年2月14日，新郑市发改委对本项目做出《关于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目可行性研究报告的批复》（新发改综字〔2022〕7号），同意新郑市龙湖镇人民政府实施新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目，并对该项目的建设地点、建设规模及主要内容、总投资及资金来源等事项作出批复。

2022年2月8日，新郑市龙湖镇人民政府取得新郑市自然资源和规划局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第410184202200004号），本项目建设内容符合国土空间用途管制要求。

1.8 棚改计划情况

本项目纳入河南省棚改计划情况如下：

序号	项目名称	征迁户数	征迁面积	货币化安置套数	新建安置房套数
1	新郑市龙湖镇东南片区（东苑社区）棚户区改造项目	819	122738	/	2446

1.9 项目总投资

本项目总投资 191283.93 万元，其中工程费用 117437.17 万元，工程建设其他费用 57023.72 万元（含安置区土地费用 51195.14 万元），基本预备费 8723.04 万元，建设期利息 8100.00 万元。

1.10 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标详见下表：

主要经济技术指标表

序号	名 称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	191283.93	
1.1	工程费用	万元	117437.17	
1.2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地 费用 51195.14 万元
1.3	基本预备费	万元	8723.04	
1.4	建设期利息	万元	8100.00	
2	资金筹措	万元	191283.93	
2.1	自有资金	万元	111283.93	
	所占比例	%	58.18	
2.2	专项债券	万元	80000.00	
	所占比例	%	41.82	
3	建设期	年	3	
4	土地出让收入	万元	245000.00	计算期合计
5	土地出让基金及费用（含资金）	万元	23403.34	计算期合计
6	土地收益提取各类资金	万元	40959.33	计算期合计
7	可用于还款的资金	万元	180637.33	计算期合计
8	全部投资内部收益率	万元	6.97	
9	全部投资财务净现值	万元	3552.99	Ic=6%
10	静态投资回收期	万元	4.58	含建设期
11	动态投资回收期	万元	4.93	含建设期
12	投资利润率	万元	1.96	服务期平均
13	投资收益率	万元	2.39	服务期平均
14	投资利税率	万元	2.88	服务期平均
15	偿债备付率	万元	252.48	还款期平均

序号	名 称	单位	指标	备注
16	利息备付率	万元	3367.37	还款期平均
17	借款偿还期	年	5	含建设期

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 项目社会效益

2.1 项目的提出

新郑作为郑州市的卫星新城，着重加强城镇化建设和城乡融和发展，充分利用新郑现有轩辕黄帝故里等丰富的历史文化资源，优化用地结构，构建与之相应的文化空间载体，合理进行城镇职能分工，承接城市产业转移，以新市镇为支撑，以新型农村社区为基点，实现新型城镇化先行突破，积极主动融入郑州都市区的发展建设之中。

本项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。目前该区域居民自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，现有条件已经无法满足居民简单的日常生活需要。缺乏集中的公共绿地及必要的公共设施，外部环境严重影响城市景观，居住环境有待进一步改进。道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个区域与新郑市的城乡发展环境极不协调，这样的环境已经无法适应新郑市城市发展的需要。

近年来随着城市化进程的发展，新郑市积极响应国家关于棚户区改造相关政策，两委班子抓住新型城镇化建设的契机，在省、市政府的领导和支持下，加快推进棚户区的改造工作。为了加快推进城市化进程，认真贯彻落实省、市、区关于棚户区改造和新型社区建设的相关政策，按照《郑州市城市总体规划》、《新郑市城乡总体规划（2009-2030）》的相关规定，新郑市龙湖镇人民政府提出了本项目

的实施。

2.2 项目建设背景

2020 年，河南省开工棚户区改造安置房 16.19 万套、基本建成 24.77 万套，新开工公租房 4623 套，圆满完成了年度目标。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房 196.23 万套，实施公租房保障近 100 万户，150 余万户棚户区居民和 130 万个城镇中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。2021 年初河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划 136 个，计划新开工安置房 119690 套。

城市棚户区改造项目可按建设规模享受各级财政资金补助和相关优惠政策，并可按相关规定申请金融机构贷款或发行棚改专项债券。棚改的范围和内容要符合国家和省政府有关文件要求，主要包括符合棚改范围和标准的房屋征收、安置房建设、与项目直接相关的配套基础设施建设等，严禁将与棚改无关的其他内容列入棚改范围。各相关部门要按照职责分工，合理确定征收补偿标准，加快项目手续办理，加强工程质量监管。严格履行项目基本建设程序，多渠道筹集建设资金，加快项目建设进度，确保项目规范运作、尽早开工、如期竣工。

近年来，新郑市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方

式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

为做好棚户区改造工作，新郑市决定将棚户区改造管理纳入市保障房建设管理办公室管理范围，并对具体项目按照属地管理原则，由所在乡镇、街道、管委会作为项目责任单位，做好辖区内项目建设工作。

根据保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为确保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，新郑市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，打通断头路，让市民群众的生活环境得到有效改善。

2.3 社会效益

改造区域大部分房屋建设年代久远，房屋一层砖混结构居多，部分 2-3 层或砖木结构瓦房，征收涉及房屋密度高、总量大、情况复杂，由于使用年限过长，存在房屋质量差、基础设施落后、治安难点较多、隐患暗藏较大等一系列突出问题。

此外，拆迁区域低保、特困、残疾等困难户多的现象也很突出，经过新郑市拆迁部门的深入调查及多次摸底，居民对于棚户区改造盼望已久，老百姓期盼能够更早一点搬进新居，告别低矮破旧的老平房。

项目建设可以改善拆迁区拆迁户的居住条件，优化居住环境，使

得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新郑市经济社会发展服务，其产生的社会效益是无法估量的。

项目建成后，可以拓展新郑市的城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快新郑市经济的发展。同时项目的实施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，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.4 经济效益

本项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地，结合新郑市城乡最新总体规划，可用于还款的地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域最近出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定，项目土地出让收入总计 245000.00 万元，扣除土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计 64362.67 万元，预计土地出让净收入为 180637.33 万元。

序号	项目名称	可出让土地面积(亩)	土地性质	使用年限(年)	土地出让收入(万元)	扣除基金及费用(万元)	土地出让净收入(万元)
1	新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	700	二类居住用地、商服用地	居住：70 商服：40	245000.00	64362.67	180637.33

2.5 项目公益性

本项目位于新郑市龙湖镇，具体改造范围为龙湖镇东南片区，包含魏庄行政村袁堡自然村、李垌行政村、东张寨行政村。项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

本项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。

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

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项目区内安置住房、配套公建及社区商业用房、配套基础设施等工程建设费用，安置区土地费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费。

3.2 估算说明

(1)编制依据

- 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《新郑市旧城改造房屋征收与补偿安置方案》。

(2)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郑州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

(3)编制方法

①拆迁补偿费用：本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费；

②安置区土地费用：根据建设单位提供的资料，本项目建设用地按照 319.37 万元/亩的价格计入总投资，项目占地 160.30 亩，土地费共计 51195.14 万元；

③项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

④建设项目的期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文、豫价房字〔1999〕337号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑤勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑥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号文及豫发改收费〔2011〕627号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑦招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑧环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑨工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510号文规定计入；

(4)基本预备费：按工程建设费用与其他费用之和的5%估算；

(5)建设期利息：融资利率按照市场化利率 4.50%计算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 191283.93 万元，其中工程费用 117437.17 万元，工程建设其他费用 57023.72 万元（含安置区土地费用 51195.14 万元），基本预备费 8723.04 万元，建设期利息 8100.00 万元。

投资明细详见下表：

投资构成明细表

序号	名 称	单位	指标	备注
1	工程费用	万元	117437.17	
1.1	建筑工程	万元	105618.79	
(1)	住宅（25F 以下）	万元	46717.31	
(2)	住宅（26F 以上）	万元	13142.42	
(3)	商业配套	万元	12557.58	
(4)	服务用房	万元	295.38	
(5)	幼儿园	万元	936.02	
(6)	车库及地下室	万元	31970.08	
1.2	设备购置	万元	6300.00	
1.3	配套及基础设施	万元	5518.38	
(1)	基础设施	万元	3837.41	
(2)	景观绿化	万元	1680.97	
2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
3	基本预备费	万元	8723.04	
4	建设期利息	万元	8100.00	
	项目总投资	万元	191283.93	

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 191283.93 万元，项目资本金 111283.93 万元，占总投资的比例为 58.18%；拟使用专项债券资金 80000.00 万元，占总投资的比例为 41.82%。

3.5 项目资金筹措保障措施

加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。

根据项目实施计划制定合理的资金使用计划，及早安排资金的到位计划。

合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3.6 事前绩效评估

(1)评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体评估过程如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资

金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

(2)总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1)《中华人民共和国预算法》；
- (2)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3)《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4)《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）；
- (5)《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
- (6)《财政部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28号）；
- (7)《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额80000万元，已于2022年使用10400万元，2023年使用5100万元；2024年使用9000万元；2025年计划使用55500万元。

分年度投资计划表

单位：万元

序号	名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
1	项目投资	191283.93	65701.61	12167.62	20504.71	92909.99
2	资金筹措					
2.1	财政自有资金	111283.93	55301.61	7067.62	11504.71	37409.99
2.2	债券资金	80000.00	10400.00	5100.00	9000.00	55500.00
2.3	其他资金	/	/	/	/	/

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 80000 万元，已于 2022 年使用 10400 万元；2023 年使用 5100 万元，其中 1000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 1000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 1000.00 万元本金；2024 年使用 9000 万元。

2025 年计划使用 55500 万元，已使用 1500 万元，本次申请政府专项债券资金 1300.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

4.4 项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市龙湖镇人民政府；项目资产登记单位、运营单位为新郑市龙湖镇人民政府，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给新郑市龙湖镇人民政府。

项目运营期内，新郑市龙湖镇人民政府负责将项目土地出让产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

4.5 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。

4.6 投资者保护措施

(1)应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

(2)本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，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。

(3)发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

(4)发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4.7 项目资金偿还保障措施

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩。项目地块位于新郑市龙湖镇东南片区，结合新郑市城乡最新总体规划，地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定。

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

宗地编号	地块位置	面积 (m ²)	用途	成交价格 (万元)	折合单价 (万元/亩)	成交时间
郑政新郑出 (2019) 21 号 (网)	龙湖镇国有土地南侧、 鸿鹄路西侧	43,343.38	二类居住 用地	23,544.00	362.13	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出 (2019) 20 号 (网)	龙湖镇规划卓商路北 侧、新郑裕泰轩房地产 开发有限公司西侧	8,566.98	二类居住 用地	5,783.00	450.02	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出 (2019) 18 号 (网)	龙湖镇新老 107 连接线 辅道南侧、新郑裕泰轩 房地产开发有限公司 东侧	14,721.25	二类居住 用地	9,937.00	450.01	2019 年 11 月 4 日
新郑出(2018) 8 号(网)	新区万福路东侧、姬水 路北侧	39,745.93	二类居住 用地	18,545.00	311.06	2018 年 4 月 12 日
新郑出(2018) 4 号(网)	孟庄镇中华路西侧、华 南城大道北侧	55,444.82	商务用地	34,073.00	409.69	2018 年 3 月 14 日
郑政新郑出 (2018) 10 号 (网)	龙湖镇规划一路南侧、 规划二路西侧	42,046.68	二类居住 用地	18,965.00	300.70	2018 年 5 月 28 日
均价					380.50	

假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期第三年开始土地挂牌交易，存续期第五年全部出让完毕，土地出让收入总计 245000.00 万元。

5.2 现金流出

本项目的现金流出主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项，共计 64362.67 万元，其中土地出让上解省财政费用 7350.00 万元，国有土地收益基金 4900.00 万元，农业土地开发资金 420.00 万元，新增建设用地有偿使用费 933.34 万元，保障性安居工程资金 7350.00 万元，土地出让业务费 2450 万元；教育资金 20479.67 万元，农田水利建设资金 20479.67 万元。

土地出让收入及成本估算

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元			80850.00	80850.00	83300.00	245000.00
-	出让比例	%			33.00%	33.00%	34.00%	100.00%
-	出让数量	亩			231.00	231.00	238.00	700.00
	出让价格	万元/亩			350.00	350.00	350.00	
2	土地出让基金及费用 (含资金)	万元			7723.10	7723.10	7957.14	23403.34
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
2.2	农业土地开发资金	30 元/平方米 *30%			138.60	138.60	142.80	420.00

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%			1617.00	1617.00	1666.00	4900.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准			308.00	308.00	317.33	933.34
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%			808.50	808.50	833.00	2450.00
2.6	廉租住房保障资金	土地出让收入的 3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
3	土地收益提取各类资金	万元			13516.58	13516.58	13926.17	40959.33
3.1	教育资金	土地出让收益的 10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
3.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
4	土地出让净收入 (1-2-3)	万元			59610.32	59610.32	61416.69	180637.33

5.3 资金平衡分析

本项目总投资预计 191283.93 万元，拟申请使用专项债券资金 80000.00 万元。

项目涉及地块预计在存续期第五年全部出让完毕，预计土地出让净收入为 180637.33 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过地方财政自有资金安排。融资成本预测方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4.50%，预计到期应付利息及本金合计 101555.00 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.78。

同时，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目融资平衡情况已经通过审计，债券偿还安全度较高，项目收益完全覆盖融

资成本（详见下表）。

项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	投资计划			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2025.03~2028.02	191283.93	191283.93	111283.93	80000.00	101555.00

项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2022 年		10400		10400	4.50%	468.00
	2023 年	10400	5100		15500	4.50%	697.50
	2024 年	15500	9000		24500	4.50%	1102.50
	2025 年	24500	55500		80000	4.50%	3600.00
	2026 年	80000			80000	4.50%	3600.00
	2027 年	80000		11400	68600	4.50%	3600.00
	2028 年	68600		4100	64500	4.50%	3087.00
	2029 年	64500		9000	55500	4.50%	2902.50
	2030 年	55500		55500	0	4.50%	2497.50
	合计	/		80000	/		21555.00

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目

收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目资金总需求	预计地块出让净收入	计划使用债券资金总额	预计融资成本	预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	191283.93	180637.33	80000	101555.00	1.78

5.4 结论

综上所述，新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.78，项目收益可以覆盖融资成本。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度的风险主要是拆迁安置风险，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拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对该风险拟制定以下措施来防范和降低项目的风险：

(1)拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

(2)针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

(3)根据拆迁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。

(4)制定项目实施计划，及早安排资金的到位计划。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要为土地市场下行风险。土地出让收入是本项目的主要收入来源，也是政府性基金收入的重要组成部分，土地市场下行直接对应着本项目纳入政府性基金支出的难度加大，对项目收入产生重要影响。

针对该风险，应根据土地利用规划，制定切实可行的土地出让计划，确保偿债资金来源。2018 年新郑市商品房市场上涨较大，将进一步传导到土地市场上，目前新郑市土地市场稳中有升，相对风险较小。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要体现在投资超标以及收入达不到预期。针对该风险，拟采取以下措施：

加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。

债券期限与项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，避免期限错配风险。

通过分析识别，本项目各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施，得到有效控制。

(此页无正文)



新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

实施方案

项目单位：新郑市薛店镇人民政府

主管部门：新郑市住房和城乡建设局

财政局：新郑市财政局

编制时间：二〇二二年十月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	4
1.7 项目总投资	4
1.8 主要经济技术指标	4
1.9 项目审批手续	5
1.10 主管部门责任	6
第二章 项目社会效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 项目建设背景	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	12
2.5 公益性分析	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	14
3.1 估算范围	14

3.2 估算说明.....	14
3.3 投资估算.....	16
3.4 资金筹措计划.....	21
3.5 项目资金保障措施.....	21
3.6 事前绩效评估.....	22
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.....	25
4.3 债券规模和期限安排.....	25
4.4 项目建设运营模式.....	25
4.5 债券资金使用合规性.....	26
4.6 投资者保护措施.....	26
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	28
5.1 现金流入.....	28
5.2 现金流出.....	30
5.3 资金平衡分析.....	33
5.4 结论.....	34
第六章 风险分析	35
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	35
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	35
6.3 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

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新郑市薛店镇人民政府。

名称：新郑市薛店镇人民政府

类型：机关

法定代表人：张海青

营业期限：长期有效

地址：河南省新郑市薛店镇卫生路 1 号

统一社会信用代码：11410184005299849X

综上，新郑市薛店镇人民政府系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，其在中国境内依法成立且合法存续，新郑市薛店镇人民政府具备以项目申请债券的主体资格。

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，具备专项债券发行公益性要

求。

1.4 建设地点

本项目拟实行实物安置，安置地点：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

1.5 建设规模及内容

1.5.1 拆迁规模

本项目涉及拆迁区域总占地面积 2403 亩，征收户数 560 户，涉及拆迁人数 2400 人，拆迁各类房屋面积合计 83962 m²，全部为住宅面积。

1.5.2 安置规模

本项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约 144000 m²，本次拟通过实物安置 144000 m²，折合住宅 1309 套。其中，项目一期建设住宅面积 106829.25 m²，折合住宅套数 909 套，剩余部分另行安置。

1.5.3 安置区建设规模及内容

(1)建设规模

本项目安置区总占地 76937.20 m²（约合 115.41 亩），总建筑面积约 230025.09 m²，其中：地上建筑面积 173336.40 m²，地下建筑面积 56688.69 m²。总安置户数 1309 户，其中：

A 地块用地面积 47846.40 平方米（合 71.77 亩），总建筑面积 156024.92 平方米，总安置户数 900 户。地上建筑面积 116027.52 平方米，其中：主要建筑物住宅 98106.92 平方米，公共服务配套 6207.72 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 11712.88 平方米；地下建筑面积 39997.40 平方米。

B 地块用地面积 29090.8 平方米（合 43.64 亩），总建筑面积 74000.16 平方米，总安置户数 409 户。地上建筑面积 57308.88 平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中，A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

(2)建设内容

本项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

1.6 建设期

本项目从 2022 年 12 月开始施工前期准备工作，到 2025 年 11 月安置工作全部完成，计划安排工期 36 个月。

1.7 项目总投资

本项目估算总投资 83362.25 万元，其中项目一期计划总投资约 6.46 亿。

项目一期总投资为 64641.02 万元，工程费用 47097.35 万元，工程其他费用 8036.96 万元（含土地费 5822.08 万元），基本预备费 2756.72 万元，建设期利息 6750 万元。（本次计划按照项目一期规模申请债券资金，下文涉及的项目总投资及资金筹措均以本项目一期规模进行描述。）

1.8 主要经济技术指标

表 1-1：项目一期主要技术指标表

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	合计	备注
1	建设用地面积	m ²	29718.36	29090.80	58809.16	88.21 亩
2	总建筑面积	m ²	96910.20	74000.16	170910.37	
2.1	地上建筑面积	m ²	72067.01	57308.88	129375.89	
2.1.1	住宅	m ²	60936.17	45893.08	106829.25	
2.1.2	公共服务配套	m ²	3855.74	5936.71	9792.45	
2.1.3	底商	m ²	7275.11	5479.09	12754.19	
2.2	地下建筑面积	m ²	24843.19	16691.29	41534.48	
3	道路及硬化面积	m ²	15403.02	14501.76	29904.79	

序号	项目	单位	A 地块	B 地块	合计	备注
4	绿地面积	m ²	9209.72	8727.24	17936.96	
5	机动车停车位	个	500.00	409.00	909.00	
6	非机动车停车位	个	750	409	1159	

表 1-2：项目一期主要经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	项目总投资	万元	64641.02	
2	工程费用	万元	47097.35	
3	工程建设其他费用	万元	8036.96	
4	基本预备费	万元	2756.72	
5	建设期利息	万元	6750.00	
6	资金筹措	万元	64641.02	
7	自有资金	万元	17641.02	
8	所占比例	%	27.29	
9	债券资金	万元	47000.00	
10	所占比例	%	72.71	
11	土地出让收入	万元	136400.00	计算期合计
12	土地出让基金及费用（含资金）	万元	13474.67	计算期合计
13	土地收益提取各类资金	万元	21839.07	计算期合计
14	运营期利息	万元	4230.00	计算期合计
15	五通一平费用	万元	2480.00	计算期合计
16	项目总成本	万元	35313.74	计算期合计
17	项目净收入	万元	101086.27	计算期合计
18	本息覆盖倍数		1.70	
19	借款偿还期		5	含建设期

1.9 项目审批手续

2022 年 4 月 21 日河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室出具《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），将新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目列入郑州市棚改计划，计划安置 915 套。

2022 年 10 月 12 日，新郑市发展和改革委员会出具《关于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新郑发改综字〔2022〕68 号），原则同意该项目。

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 项目社会效益

2.1 项目的提出

新郑作为郑州市的卫星新城，着重加强城镇化建设和城乡融和发展，充分利用新郑现有轩辕黄帝故里等丰富的历史文化资源，优化用地结构，构建与之相应的文化空间载体，合理进行城镇职能分工，承接城市产业转移，以新市镇为支撑，以新型农村社区为基点，实现新型城镇化先行突破，积极主动融入郑州都市区的发展建设之中。

本项目位于新郑市薛店镇，具体改造范围为包含草店、龙占洼、贾庄、包嶂山。目前该区域居民自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，现有条件已经无法满足居民简单的日常生活需要。缺乏集中的公共绿地及必要的公共设施，外部环境严重影响城市景观，居住环境有待进一步改进。道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个区域与新郑市的城乡发展环境极不协调，这样的环境已经无法适应新郑市城市发展的需要。

近年来随着城市化进程的发展，新郑市积极响应国家关于棚户区改造相关政策，两委班子抓住新型城镇化建设的契机，在省、市政府的领导和支持下，加快推进棚户区的改造工作。为了加快推进城市化进程，认真贯彻落实省、市、区关于棚户区改造和新型社区建设的相关政策，按照《郑州市城市总体规划》、《新郑市城乡总体规划（2016-2035）》的相关规定，新郑市薛店镇人民政府提出了本项目

的实施。

2.2 项目建设背景

中共中央政治局常委、国务院总理李克强在全国资源型城镇可持续发展及城中村改造工作座谈会上强调，要加快资源型城镇可持续发展，加大城中村改造力度，着力破解城镇内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。

(1)全面推进城市棚户区改造。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、城中村改造，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。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。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。

(2)多方面资金筹措渠道。中央加大对棚户区改造的补助，对财政困难地区予以倾斜。省级人民政府也要相应加大补助力度。市、县人民政府应切实加大棚户区改造的资金投入，可以从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中安排资金用于棚户区改造支出。各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。

(3)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。

(4)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、林区棚户区。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。

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

2.3 社会效益

本项目位于新郑市薛店镇，具体改造范围包含草店、龙占洼、贾庄、包嶂山。项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

(1)项目的建设是“适势而生，随势而兴”，是新郑市提升城市发展水平的必然选择

改革开放以来，我国农村经济快速发展，农民生活水平显著提高，村党组织领导的充满活力的村民自治机制初步形成，各项社会事业长足进步。但农村基础设施建设、公共服务、村民委员会的自治功能、社会力量参与社会主义新农村建设等方面与全面建设小康社会的要求还不相适应。

本项目实施后，将不断满足农村居民日益增长的物质文化生活需要，加快实现建设富裕文明和谐新农村的奋斗目标；同时对于搭建推进社会主义新农村建设的有效平台，把建设社会主义新农村的各项政策措施落实到农村基层，引导社会公共服务向农村延伸，调动群众和社会力量参与社会主义新农村建设的积极性，进一步深化农村基层民主政治建设，动员村民积极参与村民自治的各项事务，完善民主选举、民主决策、民主管理、民主监督的村民自治机制，保障村民群众的民主权利；协调农村各种利益关系，化解农村社会矛盾，具有重要的促进作用。因此说项目的建设是“顺势而生，随势而兴”，是农民群众建设美好家园示范区的必然选择。

(2)项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

项目建成后，可大大缓解新郑市住宅紧张的局面。同时，本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升新郑市乃至周边地区人居环境的品质。

(3)项目的建设是扩大内需，保持当地国民经济快速健康发展的有效手段

刺激内需、增加居民消费是我国国民经济发展的重要措施。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位，每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。

本项目的建设，可以加快新郑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，推动新郑市国民经济的快速发展。

(4)项目的建设是扩大就业，保障和改善民生，加快城镇化进程的重要途径

发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。项目的建设可以提升新郑市的城市形象，带动当地经济发展及提高居民收入和生活水准。因此说项目的建设是民生工程，是扩大就业，加快城镇化进程的重要途径。

(5)项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得

到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目是新郑市城乡形势发展的需要，是扩大内需的重大举措。对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，建设城市新社区，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对新郑市的社会经济发展产生巨大的拉动作用。

2.4 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。

2.5 公益性分析

棚户区的改造可以变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，能够缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强城市社区转型过程中稳定与和谐。

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。

棚户区改造改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展，在缩小社会差距的同时，促进了人与社会环境的和谐发展，对城市环境效益具有极大的推动和促进作用，是实现城市建设和发展战略的一个重要环节。

综上，本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动新郑市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，社会效益、经济效益及公益性显著。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用及建设期利息等。本项目房屋征收及拆迁补偿工作已经完成，项目估算投资不包含征迁安置补偿费。

3.2 估算说明

(1)编制依据

- 1) 《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5) 《郑州市建设工程材料基准价格信息》（2022年2季度）；
- 6) 《关于发布2022年1~6月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2022〕2号）；
- 7) 新郑市近期已完类似工程的投资估算资料；
- 8) 拟建项目各单项工程的建设内容及工程量；
- 9) 河南省有关的造价文件。
- 10) 国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；
- 11) 现行投资估算的有关规定。

(2)编制方法

- 1) 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

料价格和郑州市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郑州市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

3) 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，其中：

①安置区土地费用：根据建设单位提供的资料，本项目建设用地按照 66 万元/亩的价格计入总投资，项目占地 88.21 亩，土地费共计 5822.08 万元。

②项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

③建设项目的期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文、豫价房字〔1999〕337 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

④勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

⑤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 号文及豫发改收费〔2011〕627 号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考市场价计取；

⑥招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文和

国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑦环评费用：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文和国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考市场价计取；

⑧节能审查咨询服务费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）并参考市场价计取；

⑨工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510号文规定计入；

4）基本预备费：按工程建设费用与其他费用之和的5%估算。

3.3 投资估算

本项目估算总投资83362.25万元，其中项目一期总投资64641.02万元，工程费用47097.35万元，工程其他费用8036.96万元（含土地费5822.08万元），基本预备费2756.72万元，建设期利息6750万元。项目一期投资估算具体构成见下表：

表 3-1 项目一期投资构成明细表

序号	项目名称	估 算 金 额 （ 万 元 ）					主 要 技 术 经 济 指 标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	第一部分工程费用								
1	建筑工程	33019.53	5826.98	0.00	0.00	38846.51	m²	170910.37	
1.1	住宅建筑面积	20885.12	3685.61			24570.73	m²	106829.25	2300.00
1.2	公共服务配套	1248.54	220.33			1468.87	m²	9792.45	1500.00
1.3	配套商业	2059.80	363.49			2423.30	m²	12754.19	1900.00
1.4	地下建筑	8826.08	1557.54			10383.62	m²	41534.48	2500.00
2	设备购置	0.00	236.00	2124.01	0.00	2360.01			
2.1	变配电设备		188.00	1692.01		1880.01	m²	170910.37	110.00
2.2	电梯		48.00	432.00		480.00	个	16.00	300000.00
3	室外工程	1306.17	4584.66	0.00	0.00	5890.83			
3.1	道路及硬化	807.43	89.71			897.14	m²	29904.79	300.00

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	单位	数量	单位价值 (元)
3.2	绿地	358.74				358.74	m²	17936.96	200.00
3.3	大门及围墙	140.00				140.00	项	4.00	350000.00
3.4	基础设施	0.00	4494.94	0.00	0.00	4494.94			
3.4.1	给水工程		341.82			341.82	m²	170910.37	20.00
3.4.2	雨水工程		205.09			205.09	m²	170910.37	12.00
3.4.3	污水工程		256.37			256.37	m²	170910.37	15.00
3.4.4	消防工程		273.46			273.46	m²	170910.37	16.00
3.4.5	电力工程		1196.37			1196.37	m²	170910.37	70.00
3.4.6	热力工程		854.55			854.55	m²	170910.37	50.00
3.4.7	燃气工程		940.01			940.01	m²	170910.37	55.00
3.4.8	弱电工程		427.28			427.28	m²	170910.37	25.00
	第一部分工程费用小计	34325.70	10647.63	2124.01	0.00	47097.35			
二	第二部分其他费用								

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	单位	数量	单位价值 (元)
1	土地费用				5822.08	5822.08	亩	88.21	660000.00
2	建设单位管理费				615.18	615.18	项目总投资 (不含建设单位管理费本身)	57245.08	1.07%
3	工程监理费				413.48	413.48	第一部分 工程费用	47097.35	0.88%
4	建设前期工作咨询 费				57.27	57.27	第一部分 工程费用	47097.35	0.12%
5	工程勘察费				282.58	282.58	第一部分 工程费用	47097.35	0.60%
6	工程设计费				601.79	601.79	第一部分 工程费用	47097.35	1.28%
7	环境影响评价费用				23.77	23.77	第一部分 工程费用	47097.35	0.05%
8	招标代理服务费				63.82	63.82	第一部分 工程费用	47097.35	0.14%

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	单位	数量	单位价值 (元)
9	工程造价咨询服务费				117.74	117.74	第一部分 工程费用	47097.35	0.25%
10	节能评估费用				39.24	39.24	第一部分 工程费用	47097.35	0.08%
	第二部分其他费用小计				8036.96	8036.96			
	第一、二部分费用合计					55134.31			
三	基本预备费					2756.72	第一+第二 部分工程 费用	55134.31	5%
四	建设期利息					6750.00			4.50%
五	项目总投资					64641.02			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

项目一期总投资为 64641.02 万元，项目资本金为 17641.02 万元（资本金占项目一期总投资比例为 27.29%），本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元（占项目一期总投资比例 72.71%），已于 2023 年使用 7000.00 万，2024 年使用 13300.00 万元，2025 年使用 2000 万元；本次申请使用 1000.00 万元。

建设期利息由财政自筹资金解决。

表 3-2 项目资金筹措计划一览表

单位：万元

序号	项目总投资	第一年		第二年		第三年		本次申请发行金额
		项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	
1	64641.02	8820.51	7000	4410.26	13300	4410.26	26700	1000
2	100.00%	13.65%	10.83%	6.82%	20.58%	6.82%	41.31%	1.55%

3.5 项目资金保障措施

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

等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用。

根据项目实施计划制定合理的资金使用计划，及早安排资金的到位计划。

合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3.6 事前绩效评估

1. 评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体评估过程如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行

综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

2.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《财政部关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2016〕155号）；
- (4) 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- (5) 《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
- (6) 《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；
- (7) 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- (10) 《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）；
- (11) 项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元，已于 2023 年使用 7000 万元，2024 年使用 13300 万元，2025 年使用 2000 万元，本次申请使用 1000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元，2023 年已使用 7000 万元，其中 2000 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 2000 万元资金用途调整，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 2000.00 万元本金。

2024 年已使用 13300.00 万元，2025 年计划使用 26700 万元，已使用 2000 万元，本次申请政府专项债券资金 1000.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

4.4 项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为新郑市薛店镇人民政府，项目资产登记单位为新郑市薛店镇人民政府。项目建设及运营单位均为新郑市薛店镇人民政府。

项目债券资金到位后，新郑市薛店镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债

券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

4.5 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。不得用于货币化安置、补偿，应形成实物工作量。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

4.6 投资者保护措施

(1)应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

(2)本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，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。

(3)项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

(4)项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

(5)资金实施预算绩效评价，市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号文）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

5.1.1 基本假设条件及依据

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生
重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥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；

⑧项目可行性研究报告。

5.1.2 收入预测

本项目还款地块为项目集约土地的出让收入，可用于还款的地块
共 620.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地。在项目计算期
第 3 年开始出让，计算期第 5 年出让完毕。近年来项目周边类似土地
用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

表 5-1 项目周边区域土地出让价格表

序号	宗地编号	地块位置	面积 (m ²)	用途	成交价格 (万元)	折合单价 (万元/ 亩)	成交时间
1	新郑出 (2021) 32 号(网)	郭店镇规划一路 北侧、郭店镇人民 政府土地东侧	34751.56	二类居 住用地	16119.00	309.21	2021 年 11 月 12 日
2	新郑出 (2021) 36 号(网)	孟庄镇双湖大道 北侧、环城北路西 侧	57476.03	二类居 住用地	20142.0	233.64	2022 年 01 月 10 日
3	新郑出 (2022) 8 号 (网)	郭店镇 107 连接线 南侧、新郑市鼎晟 房地产开发有限 公司西侧	7988.07	二类居 住用地	2298.00	191.82	2022 年 05 月 27 日
4	新郑出 (2022) 9 号 (网)	龙湖镇郑新快速 路辅道西侧、规划 三路北侧	41703.77	二类居 住用地	22172.00	354.41	2022 年 4 月 12 日
5	新郑出 (2022) 10 号(网)	龙湖镇规划二路 东侧、规划三路北 侧	65167.47	二类居 住用地	34646.0	354.43	2022 年 05 月 27 日
6	新郑出 (2022) 11 号(网)	新区万福路东侧、 规划道路南侧	51572.14	二类居 住用地	17401.00	225.01	2022 年 5 月 28 日
7	新郑出 (2022) 18 号(网)	新华路街道办事 处文苑路东侧、新 华路街道办事处 土地南侧	5719.93	二类居 住用地	1828.00	213.06	2022 年 11 月 01 日
		均价				268.80	

据测算，周边同类土地出让均价为 268.80 万元/亩。根据收储地
块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，土地价格参照当地及周

边土地评估价格，按 220 万元/亩计算，在计算期第 3 年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入共计 136400.00 万元。

5.2 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

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

(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），按 20 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。

(8)土地出让业务费按土地出让收入的1%计算。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

表 5-2 项目现金流出预测表

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
1.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	122.76	122.76	126.48	372.00
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	900.24	900.24	927.52	2728.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准	272.80	272.80	281.07	826.67
1.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%	450.12	450.12	463.76	1364.00
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
2	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
2.1	教育资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
2.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
3	合计		11946.03	11496.03	11871.67	35313.74

5.3 资金平衡分析

在本期债券存续期内，新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目预计土地出让总收入（不含税）为 136400.00 万元，预计项目成本为 35313.74 万元，项目收益合计为 101086.27 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-4 项目收益测算

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元	45012.00	45012.00	46376.00	136400.00
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
3	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
4	可用于偿还债券本息的土地收益	万元	33065.97	33515.97	34504.33	101086.27

本项目融资成本预测方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4.50%，预计到期本息合计 59600.00 万元，其中本金 47000.00 万元，利息 12600.00 万元。

表 5-5 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2023		7000		7000	315	315
2024	7000	13300		20300	913.5	913.5
2025	20300	26700		47000	2115	2115
2026	47000			47000	2115	2115

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2027	47000		2000	45000	2115	4115
2028	45000		5000	40000	2025	7025
2029	40000		13300	26700	1800	15100
2030	26700		26700	0	1201.5	27901.5
合计					12600	59600

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 101086.27 万元，存续期内偿还本息合计为 59600.00 万元，计算出本息覆盖倍数为 1.70。

表 5-6 项目收益与融资平衡测算表

项目名称	还本付息总额 (万元)	项目用于还本付息资金 (万元)	覆盖倍数 (倍)
新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目	59600.00	101086.27	1.70

5.4 结论

综上所述，本项目对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1)建设成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

(2)上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施：密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 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。

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

实施方案

项目单位：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

主管部门：洛阳市洛龙区丰李镇人民政府

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目参与单位	1
三、项目性质	1
四、建设地点	2
五、建设规模及内容	2
六、项目手续	4
七、建设期	4
八、项目总投资	4
九、主要经济技术指标	4
十、主管部门责任	5
第二章 项目与重大战略契合度分析	6
一、项目背景	6
二、项目的提出	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	15
一、估算范围	15
二、估算说明	15
三、投资估算	15
四、资金筹措计划	16
五、债券资金使用合规性	16
六、项目资金保障措施	17
第四章 项目专项债券融资方案	18
一、编制依据	18
二、债券使用计划	18
三、投资者保护措施	19
四、项目建设运营模式	20

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21

 一、应付债券本息情况 21

 二、经营现金流分析 21

 三、总体评价结果 30

第六章 风险分析 31

 一、项目对社会的影响分析 31

 二、项目与社会的互适性分析 32

 三、项目对公平的影响 33

 四、业主方自身风险分析及对策 33

 五、项目建设与单位诚信风险分析及对策 34

 六、项目资金、质量和进度风险分析及对策 35

第七章 事前绩效评估 37

 一、评估方法 37

 二、评估内容 38

 三、评估结论 38

第一章 项目概况

一、项目名称

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目。

二、项目参与单位

1.主管部门

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府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	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	河南省洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛阳市发展和改革委员会

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府系依法设立并有效存续的行政单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、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。

四、建设地点

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区负庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

五、建设规模及内容

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。

项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

棚户区改造集体土地征收民宅房屋安置工作由区房屋征收和补偿中心统一安排，各乡、镇人民政府负责组织，以各村民委员会为主体具体实施。该项目安置为移地安置，项目建成后按在册户籍人数人均40平进行实物置换。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米（约合83.22亩），规划总建筑面积约278384.36平方米。其中，地上建筑面积约194393.25平方米，包含安置住宅面积约187997.56平方米，商业建筑面积约206.14平方米，幼儿园建筑面积约2858.36平方米，社区管理用房约264.73平方米，社区卫生服务站约308.54平方米，文化活动站约593.84平方米，消防控制室约68.57平方米，社区老人服务站点约205.42平方米，物业管理用房约1135.38平方米，开闭所约104.71平方米，大门、独

立楼梯间等附属约 650 平方米；地下建筑面积约 83991.11 平方米；项目拟建住宅楼栋数共 9 栋。规划住宅户数 1588 户，居住人数 5082 人；拟建机动车停车位约 1869 个，拟建新能源充电桩车位约 188 个，拟建非机动车停车位约 3620 个。详见下表：

主要建设规模及内容

项 目		单位	数 值	备注
用地面积		m ²	55479.196	约 83.22 亩
规划总建筑面积		m ²	278384.36	
地上建筑面积		m ²	194393.25	
其中	住宅建筑面积	m ²	187997.56	
	商业建筑面积	m ²	206.14	
	幼儿园建筑面积	m ²	2858.36	9 班
	社区管理用房	m ²	264.73	
	社区卫生服务站	m ²	308.54	
	文化活动站	m ²	593.84	
	消防控制室	m ²	68.57	
	社区老人服务站点	m ²	205.42	
	物业管理用房	m ²	1135.38	
	大门、独立楼梯间等附属	m ²	650.00	
	开闭所	m ²	104.71	
地下建筑面积		m ²	83991.11	含人防工程 7131.65 m ²
建筑基底面积		m ²	8059.79	
计容建筑面积		m ²	19384431	
建筑密度		%	14.53	
容积率		—	3.49	
绿地率		%	37.91%	
最高建筑高度		m	99	
住宅户数		户	1588	
	79 m ² 户型	户	382	比例 24.06%
	90 m ² 户型	户	116	比例 7.30%

其中	100 m²户型	户	16	比例 1.01%
	115 m²户型	户	602	比例 37.91%

六、项目手续

根据洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。原则同意《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和根据评审专家意见所做的修改完善。本项目已取得可行性研究报告批复。

七、建设期

本项目建设期为 36 个月。

八、项目总投资

本项目总投资为 102290.63 万元。

九、主要经济技术指标

项目总投资构成一览表

序号	项目	建设期			合计	比例
		1	2	3		
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%
2	资金筹措	42645.31	20247.19	34358.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	6500.00	5500.00	21000.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%

十、主管部门责任

本项目主管部门为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。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 项目与重大战略契合度分析

一、项目背景

（一）政策背景

1、城中村改造符合相关政策要求

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。过去五年，河南省累计分配保障房 90.2 万套，改造农村危房 85.9 万户。

河南省政府下发的《关于进一步加强城镇城中村和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》，明确要求加大城中村改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。河南省各地要对 2014 年底前已开工的城中村改造安置住宅等保障房小区配套基础设施情况进行排查，将配套基础设施不完备的项目列出清单，纳入本地配套基础设施建设计划。

2、强劲的市场需求刺激了城中村改造项目的开展

据住房和城乡建设部网站消息，2017 年全国各类城中村改造开工 609 万套，完成投资 1.84 万亿元，顺利完成年度目标任务。2018 年，全国各类城中村改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大城中村改造工作力度，至 2020 年末，计划完成 3650 万户改造，届时，将使 1 亿人口搬出城中村，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在城中村中，与推进以人为核心的新型城镇化、改

造约 1 亿人居住的城镇城中村和城中村的要求相比还有较大差距。大规模城中村改造工程在改善城中村居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

截至 2020 年年末，全市总人口 713.67 万人，比上年末增加 3.53 万人，其中市区人口 202.97 万人。年末常住人口 688.85 万人，比上年末增加 6.60 万人，其中市区人口 224.93 万人。年末城镇常住人口 396.57 万人，城镇化率为 57.57%，比上年末提高 1.55 个百分点。全年出生人口 7.97 万人，出生率 11.19‰；死亡人口 4.44 万人，死亡率 6.23‰；自然变动净增人口 3.53 万人，自然增长率 4.96‰。2018 年，全市实现生产总值 4640.80 亿元，同比增长 7.9%。经济的增长，人口的增加，特别是城镇人口的不断扩张，必然会带来大量城镇人口住房需求的膨胀，刺激洛阳市房地产行业的发展，保障房建设正是弥补洛阳市中低收入家庭住房需求的亟需策略。

洛阳经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给洛阳房地产业带来新一轮发展机遇，洛阳市城中村改造项目建设力度的逐步加大，使得洛阳市整体经济不断升温。

3、洛龙区加快城中村改造，改善人居环境

洛龙区结合辖区实际，把城中村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，强力推进城中村改造，目前已形成了良好局面。

以改善居住环境、提升城市品质、促进服务业发展为目标，洛龙区高起点规划、高档次设计、高标准建设、快速推进城中村改造，着力打造美丽宜居新城区。精心谋划包装项目，加大招商引资力度，进一步提高项目签约落地率。该区积极借助中央、省、市城中村改造优惠政策，精心谋划，大力招商引资。组织各镇、办事处、产业园区按照全覆盖无缝隙原则，对辖区内未开发改造地块进行全面细致地的摸底排查，精心谋划包装城中村改造项目。明确国家对城中村改造项目享受资金筹措、土地支持、税费优惠等政策；明确项目所在区域的交通区位优势，把资源优势、区域优势转化为项目的独特吸引力，进而转化为前景良好的投资项目。充分利用人员关系，实行亲情招商；动员已在辖区投资兴业的老板，引荐新的投资者滚动发展，实施以商招商；坚持以诚招商，对客商投资兴业创造宽松良好的环境，说到做到，表里如一。在项目签约落地后，积极协调相关部门办理各种前期手续，协作推进相关事项，建好项目督查台账，落实具体责任单位及责任人，对项目进行全程跟踪优质服务，做到政府与投资商的持续协作，确保项目稳步持续推进。

持续开展城中村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，制定城中村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。

为了提升城市品质、改善人居环境，不断自我加压，健全完善有序、高效的工作运行机制，强力推进城中村改造工作，配套开工建设保障性城中村安置住宅。

4、洛阳市城镇化水平的提高亟需城市节约集约用地

改革开放以来，我国城市化水平大大提高，房地产业发展迅速，但是，在我国城市化进程中，城市增长方式不够合理，用地比较粗放，主要表现在：（1）用地数量增长过快；（2）城镇用地增长速度高于城镇人口增长速度；（3）城市住宅建筑面积增长速度大于城市建成区面积的增长速度，更高于城镇人口增长速度；（4）城镇人均用地多，人均用地增长速度快；（5）土地利用率低；（6）大量土地闲置，房屋空置。

基于我国人多地少的国情和土地利用中存在的诸多问题，节约集约利用土地是我国城市化发展的必然选择。土地节约集约利用能促进我国土地粗放浪费，利用方式的根本转变，从而优化城市土地利用结构，促进产业结构调整 and 粗放增长方式转变，推进我国城市良性发展，为房地产业发展提供持续动力。因此，土地作为城市的宝贵资源，如何提高城市集约节约用地，提高城市土地利用效率；如何实现其效用、效益的良性循环，发挥土地的最大经济效益、社会效益、环境效益是

当前城镇化和房地产行业发展需要解决的主要课题。

（二）项目背景现状

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城中村改造，让更多的城中村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。

保障性安居工程事关群众特别是低收入群众的切身利益，事关经济社会发展。要认真贯彻中央的决策部署，坚持以人为本、执政为民，加快建设保障性安居工程，切实保障和改善民生，促进经济又好又快发展。

本项目拆迁区域内房屋多建于上世纪八十至九十年代，房屋建筑密度较大，使用年限较长，房屋简陋，面积较小，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，洛阳市洛龙区人民政府提出并申请对该区域实施改造，洛阳市城中村改造工作领导小组办公室对上报资料进行审核和客观查验，同意将该区域列入城中村改造范围。

二、项目的提出

（一）是符合国家发展规划及相关政策的需要

国土部门将加快建设用地审批和供应，保障基础设施、民生工程、新产业新业态和大众创业万众创新用地的需求。通过新建、收购等方式筹集公共租赁住房。鼓励保障家庭承租市场房源解决住房困难，加强保障房建设、分配和使用管理，加大货币补贴政策实施力度。完善政府与社会资本合作模式用地策略，支持创新融资模式。完善国有土地资产处置政策，促进国有企业改革。积极推进工业用地市场化配置试点，有效降低实体经济用地成本。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应；允许尚未开工房地产项目按照有关规定改变用途，用于棚改安置住宅和公共租赁安置住宅建设。

（二）是全面推进中原经济区建设的需要

近期国务院批准的《中原经济区发展规划（2012-2020）》将中原经济区定位为全国“三化”协调发展示范区。《规划》明确要求，持续探索以新型城镇化为引领的“两不三新”、“三化”协调科学发展的路子。其中，“两不”是指不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，“三新”指新型城镇化、工业化和农业现代化。《规划》提出国家支持中原经济区在加快新型工业化、城镇化进程中，同步推进农业现代化，探索建立人口集中、产业集聚、土地集约联动机制，形成城乡经济社会发展一体化新格局，为全国同类地区发展提供示范，并把新型城镇化放到“三化”之首，加快构建大中小城市、小城镇、城中村协调发展、互

促共进的五级城镇体系。

探索“两不三新”、“三化”协调科学发展的路子，是《规划》最为鲜明的特色，河南的城镇化水平比全国平均低 6-7 个百分点，因此《规划》将新型城镇化放在了“三化”之首，有特殊意义。

（三）是促进洛阳经济发展的需要

该项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。项目的实施，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，是推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题的需要。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。总的说来，本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

（四）是满足洛阳市规划要求与发挥综合开发效益的需要

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，这样就可以克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设综合开发的比

例。城市综合开发有利于实行统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，做到工业建筑与民用建筑，房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建设，达到开发一片、建成一片、收益一片。所以，综合开发是实施城市规划和最大限度发挥综合开发效益的重要保证。本项目依据城市规划原则与要求，以住宅建设为主，集中建设居民住宅小区，将加快市区统一规划开发的建设步伐，提高城市综合开发的能力和效益。

（五）是改善项目区域居住条件的需要

建设社会主义新农村是党中央、国务院统筹城乡发展的重大战略决策，有利于扩大非农就业、增加农民收入，带动农村生产发展和生活富裕，夯实社会主义新农村建设的经济基础；有利于加强公共基础设施对农村的服务，改善社会主义新农村建设的物质条件；有利于促进农村经济社会全面进步，改善社会主义新农村建设的总体环境。

本项目建设，不但为当地居民和产业集聚区工业企业提供便捷完善的基础设施和宜居的生态环境，极大的改善当地居民的生活质量和生活水平。还将有效地推进洛龙区新农村社会事业的发展，使教育、科技和文化、卫生事业更好地服务于农民，为社会主义新农村培育造就新型农民。

（六）是洛阳市加快城镇化进程的需要

随着工业化进程的加快，其经济发展动力逐步由农业向工业、服务业转移，城镇化已成为世界各个国家和地区经济社会发展的必然趋势，是一个国家或地区现代化程度的重要标志。目前，发达国家城镇

人口占总人口的比例都在 70%以上，有的国家甚至超过了 90%。有关研究表明：当城市化率超过 30% 后，城市化进程就会提速。

改革开放之后，我国进入了城镇化加速发展的时期，特别是 2000 年以来，我国城镇化加速的趋势明显。我国常住人口城镇化率已经由 2017 年的 56.0%提高到 2018 年的 59.58%，今后几年，城市化和住宅产业化都将全面快速发展，而农集中居住区的建设，正是推进城市化进程的重要举措。因此，本项目将有力的促进城市合理有序的发展，加快洛阳市城市化进程，提升洛阳市城市形象。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目投资估算主要包括：建筑工程、配套附属设施工程等，并包含工程建设其他费和基本预备费。

二、估算说明

- (1) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (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》（CECAGC1-2015）；
- (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) 《河南省市政工程预算定额》（HAA01-31-2016）；
- (8) 洛阳市工程造价信息 2022 第四期；
- (9) 近期洛阳市市场材料价格信息。

三、投资估算

1.投资估算

项目总投资估算为 102290.63 万元，工程建设费用约 87204.01 万元，占比 85.25%；工程建设其他费用约 7044.21 万元，占比 6.89%；预备费约 4712.41 万元，占比 4.61%；建设期利息 3330.00 万元，占总投资比例的 3.26 %。

四、资金筹措计划

经估算，该项目总投资 102290.63 万元，项目所需资金拟申请专项债券资金 33000 万元，占总投资的 32.26%；剩余自筹资金 69290.63 万元，占总投资 67.74%。

资金筹措与使用计划表

单位：万元

序号	项目	建设期 第一年	建设期 第二年	建设期 第三年	合计	比例
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%
2	资金筹措	42645.31	20247.19	34358.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	6500.00	5500.00	21000.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%

五、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情形。

六、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

一、编制依据

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 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.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
10. 洛阳市工程造价信息 2022 第四期；
11. 近期洛阳市市场材料价格信息。

二、债券使用计划

项目总投资估算为 102290.63 万元，其中：工程费用 87204.01 万元，工程建设其他费用 7044.21 万元，预备费 4712.41 万元，建设期

利息 3330.00 万元。

项目资金来源为地方政府专项债和上级资金及单位自筹，其中申请地方政府专项债券33000.00万元人民币，地方财政自筹资金69290.63万元。

本项目计划申请使用债券资金总额33000.00万元，已于2024年使用债券资金6500万元，2025年已使用5500万元，本次申请使用8200万元。债券期限5年，分年付息、到期一次性还本。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，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。

三、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。

四、项目建设运营模式

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目建设单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目运营单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。

项目债券资金到位后，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，再由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府支付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	本期剩余本金	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		6500		26500	4.50%	292.5	292.5
第2年		5500		21000	4.50%	540	540
第3年		21000		33000	4.50%	2317.5	2317.5
第4年	33000			33000	4.50%	1485	1485
第5年	33000			33000	4.50%	1485	1485
第6年	33000		15000	18000	4.50%	1485	16485
第7年	18000		11000	7000	4.50%	810	11810
第8年	7000		7000	0	4.50%	315	7315
合计		33000	33000		4.50%	8730	41730

二、经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

⑦建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 36 个月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 5 年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目建设单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，项目运营单位为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目债券资金到位后，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，再由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府拨付至项目施工单位。

项目运营期内，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积 438.34 亩，可供出让土地面积 438.34 亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地 163.06

亩，工业用地 275.28 亩。

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于 2026 年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026 年住宅用地、工业用地分别完成出让 10%，2027 年至 2029 年每年分别完成出让 20%，剩余 30%于 2030 年完成出让。

本项目所在地位于洛阳市洛龙区西南部，参照洛阳市公共资源交易中心网上公布的洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 460 万元/亩，工业用地出让综合均价为 35 万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年 1%的平均增长率增长。

地块编号	项目位置	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
LYTD-2022-43	洛龙区王城大道与通衢路西北角	居住	51.783	24338	470
LYTD-2022-42	洛龙区伊洛路与三川大道西南角	居住	179.672	82861	461.18
LYTD-2022-24	涧西区西南环高速以西（与本项目地块相邻）	工业	179.121	6939	38.74

 剩余时间		 竞买保证金	
已成交		4868万元	
地块编号	LYTD-2022-43	土地权属单位	洛阳市人民政府
报名时间	2022-12-09 17:20	拍卖开始时间	2022-12-29 10:00
起始价	24338万元	增价幅度	52万元
报名截止时间	2022/12/28 17:00:00	土地位置	洛龙区王城大道与通衢路西北角
出让面积(平方米)	34521.924平方米 或 51.783亩	规划用途	地上：商住用地；地下：停车场、人防设施
注：出让面积以实际勘测为准。当地块的具体规划指标详见出让公告。		出让年限	住宅70年；停车场、人防用地50年
成交单位	洛阳城投地产发展有限公司	成交时间	2022-12-29 10:04
容积率	1.0 < 容积率 ≤ 1.3	建筑密度	≤ 30%
		成交价格	24338万元
		绿地率	≥ 35%

▲ 本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申报。如要参与本地块的网上竞买活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参照洛阳市公共资源交易中心网站“办事指南”。

已成交			16573万元		
地块编号	LYTD-2022-42	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	2022-11-18 16:50	拍卖开始时间	2022-12-08 11:00	保证金到账截止时间	2022-12-07 17:00
起始价	82861.3313万元	增价幅度	180万元	竞买保证金	16573万元
报名截止时间	2022/12/7 17:00:00	土地位置	瀍龙区伊洛路与三川大道西南角地块三	出让年限	住宅70年；停车场、人防用地50年
出让面积(平方米)	119781.62平方米 或 179.67亩	规划用途	地上：居住用地；地下：停车场、人防设施		
注：出让面积以实际勘测为准，该地块的具体规划控制指标等详见规划文本。					
成交单位	洛阳市轨道交通集团有限公司	成交时间	2022-12-08 11:04	成交价格	82861.3313万元
容积率	1.0<容积率≤1.8	建筑密度	≤25%	绿地率	≥25%
本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。若要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方式请参照洛阳公共资源交易中心网站 办事指南。					

已成交			6939万元		
地块编号	LYTD-2022-24	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	2022-08-16 18:00	拍卖开始时间	2022-09-06 10:00	保证金到账截止时间	2022-09-05 17:00
起始价	6939万元	增价幅度	198万元	竞买保证金	6939万元
报名截止时间	2022/9/5 17:00:00	土地位置	涧西区西南环高速以西	出让年限	50年
出让面积(平方米)	131413.71平方米 或 197.12亩	规划用途	工业用地		
注：出让面积以实际勘测为准，该地块的具体规划控制指标等详见规划文本。					
成交单位	洛阳金鼎建筑材料有限公司	成交时间	2022-09-06 10:04	成交价格	6939万元
容积率	≥1.0	建筑密度		绿地率	≤20%
本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。若要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方式请参照洛阳公共资源交易中心网站 办事指南。					

收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					合计
		3 年	4	5	6	7	8	
1	土地出让收入		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59	86696.25
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地出让面积（亩）		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为 **86696.25** 万元。

4、成本分析

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下：

4.1 上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办(2007)33号)，“省级财政集中土地出让金总价款的3%由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

4.2 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。

4.3 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(30元/平方米)的30%提取。

4.4 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。

4.5 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20元/平方米计提。

4.6 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

4.7 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），按照土地出让净收益的10%计提。

4.8 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），按照土地出让净收益的10%计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74

1.2	国有土地收益基金	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
2.2	教育资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
3	合计		24952.91	2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27

5.净收益分析

经上述测算，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 61743.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.47 倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

损 益 表

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			3 年	4	5	6	7	8
1	收入	86696.25		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59
2	总成本	24952.91		2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27
3	土地出让收益	61743.34		6027.84	12174.23	12297.27	12421.68	18822.32

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标			总投资占比
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值	
一	工程费用	75264.3 3	11879.6 8	60		87204.01				85.25%
1	地上建筑部分	35835.8 7	7167.18			43003.05	194393.25	m²	2212.17	42.04%
1.1	住宅建筑面积	34779.5 5	6955.91			41735.46	187997.56	m²	2220	
1.2	配套用房建筑面积	35.04	7.01			42.05	206.14	m²	2039.88	
1.3	幼儿园建筑面积	471.63	94.33			565.96	2858.36	m²	1980.02	
1.4	物业及其他社区配套	549.65	109.93			659.58	3331.19	m²	1980.01	
2	地下建筑部分	23517.5 1	4703.5			28221.01	83991.11	m²	3360	27.59%
3	配套附属设施工程	15910.9 5	9	60		15979.95	278384.36	m²	574.02	15.62%
3.1	给排水	1670.31				1670.31	278384.36	m²	60	
3.2	供配电	5010.92				5010.92	278384.36	m²	180	
3.3	垃圾处理站	45	9	60		114	150	m²	7600	
3.4	二次供水	1113.54				1113.54	278384.36	m²	40	
3.5	燃气工程	1670.31				1670.31	278384.36	m²	60	
3.6	室外供暖工程	3062.23				3062.23	278384.36	m²	110	
3.7	灯箱及照明工程	835.15				835.15	278384.36	m²	30	
3.8	绿化工程	420.63				420.63	21031.56	m²	200	
3.9	道路硬化	738.86				738.86	26387.85	m²	280	
3.10	新能源充电桩	564				564	188	个	30000	
3.11	电梯	780				780	26	部	300000	
二	工程建设其它费用				7044.21	7044.21				6.89%
1	建设单位管理费				837.63	837.63	财政部财建(2016)504号			0.82%
2	勘察费				497.2	497.2	工程勘察设计收费标准(2002年修订版)			0.49%

3	设计费				2816.69	2816.69	工程勘察设计收费标准(2003 年修订版)			2.75%
4	竣工图编制费				225.34	225.34	设计费的 8%			0.22%
5	招标代理费				69.15	69.15	《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格【2002】1980 号)			0.07%
6	工程咨询费				75.79	75.79	国家计委计价格 (1999) 1283			0.07%
7	造价咨询费				120.7	120.7	豫发改收费<2008>2510 号文			0.12%
8	工程监理费				1482.47	1482.47	豫建监协(2015)19 号			1.45%
9	工程质量监督费				218.01	218.01	工程费用的 0.25%			0.21%
10	工程保险费				261.61	261.61	建标[2007] 164 号			0.26%
11	文物普探费				3.6	3.6	按占地面积计算			
12	场地准备及临时设施费				436.02	436.02	建标[2007] 164 号			0.43%
	小计	75264.33	11879.68	60	7044.21	94248.22				92.14%
三	预备费					4712.41	第一部分、第二部分 费用之和的 5%			4.61%
四	建设期利息					3330				3.26%
五	总投资					102290.63				100.00%

借款还本付息计算表

序号	项目	合计	利率 (%)	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
1	年初借款余额		4.50%	15000	26000	33000	33000	33000	33000	18000	7000
2	当期申请贷款			6500	5500	20900					
3	当期应计利息	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
4	当期还本付息金额	41910		675	1170	1485	1485	1485	16485	11810	7315
4.1	当期还本金额	33000							6500	5500	20900
4.2	当期付息金额	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
5	期末借款余额			15000	26000	33000	33000	33000	18000	7000	

三、总体评价结果

项目运营净收益能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

一、项目对社会的影响分析

1、对所在地居民收入的影响

项目实施和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。二是项目实施后，将带来一定的服务业（如物业管理、商业服务等）就业需求，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过工人工资形式表现。因此，本项目对所在地居民收入增长将产生积极影响。

2、对所在地居民就业的影响

项目的实施，能通过项目运营带来物业管理、商业服务等方面的就业岗位，其对所在地居民就业具有积极影响。

3、对所在地居民消费力的影响

住房投资本身便是对经济有着可观的拉动作用，城中村改造工程的进行，将会让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积累，从而可利用剩余金钱来改善生活品质，释放出更多的国民消费力，扩大内需。

4、对所在地不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：政府、开发商、项目涉及村庄村民、施工建设单位、银行、工程评估等相关单位。在上述不同利益群体中，除项目涉及村庄村民外，均为项目受益群体。而项目涉及村庄村民既有利益受益，也可能有利益损失。原因是，项目实施需要对相关村民原有房屋进行拆迁征收，这种征收可能因对原有宅基地、房屋放弃不适应而带来经济利益受损，又会因征收对其已经稳定的生活生产方式和社会文化结构的破

坏带来文化和精神上的损失。另一方面，如果安置及提供就业岗位，收入的提高，足以弥补其上述损失，则该部分则是利益受益者。项目实施，提供了建筑工人的就业机会，为施工企业带来了新的业务，并不影响周边环境和生产，因此相关利益群体也是乐于看到的。

5、对所在地文化教育卫生等方面的影响

项目为城中村改造建设项目，项目建成后，能够改善搬迁村民居住环境和生活环境，为本地带来较为先进的现代生活方式和文明，对当地文化教育卫生观念等都具有一定的积极影响。同时，项目的建设势必破坏原有的部分自然景观，需要通过科学的规划和建设来弥补。

6、对所在地基础设施和公共服务的影响

项目实施后，将带来对道路、供电、供水、学校、医院、商业等基础设施的需求和建设，改善本地基础设施和公共服务。在短期内，将由于社会基础设施和公共服务的供需矛盾而造成拥挤等现象。

7、项目对社会服务容量和城市化进程的影响

项目实施过程中，直接改善了洛龙区的基础设施配备条件，增加了洛龙区的社会服务总量，为推进洛龙区经济社会发展条件，提高当地居民的居住水平和生活条件，是当地居民十分期盼的。

二、项目与社会的互适性分析

1、项目与市发展战略的互适性分析

项目产业定位为设施齐全、环境优美、宜商宜居的置业理想家园，其定位符合洛阳市城市总体规划和土地利用总体规划，但应严格按照国家相关政策进行建设，以符合国家和地方政府的产业政策。

2、项目与所在地区现有技术、文化状况的互适性

项目的实施，推动了发展地方经济的发展，改善当地居民生产生活条

件，促进当地居民的生活、教育水平的提高，能够保证实现项目既定目标，对当地居民就业、收入和基础设施的促进作用而受到当地群众的接受，项目无特殊的文化要求和技术要求，与当地文化技术能够相互适应和协调发展。

3、项目承接机构能力的互适性

项目承接机构需要具有一定的房地产开发以及项目管理经验。但由于本项目规模较大，涉及面广，需要制定周密可行的实施方案和应急方案，以加快建设进度，降低运营成本。

三、项目对公平的影响

项目所在地居民收入水平相对较低，居住条件较差。通过本项目建设，能够为其带来较好的居住条件，并可通过其现有宅基地资产溢价获得超出其现有资产水平的经济补偿，从而提高其收入水平，因此，项目对缩小当地居民贫富差距具有积极影响。此外，项目的实施为当地普通劳动者提供一定的就业机会，增加就业人员收入水平，从而缩小当地居民之间的贫富差距。可见，项目对社会公平具有一定的积极作用。

四、业主方自身风险分析及对策

1、业主方自身风险分析

在项目实施阶段，从业主方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险。人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

2、业主方自身风险防范

对策业主方自身的风险是滋生其他风险的基础，只有比较客观的认识自身的风险，才能防范其他风险的产生，防范自身风险对策，建议如下：对工程进行严格管理，如实行责任落实到具体个人制度，成立项目专家小组，进行每次大的决策时，必须先由专家小组论证；项目实施过程中，结合项目的实际情况，业主方直接指定具有相应资质的监理单位全过程进行监督，规范其建设行为；防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析避免自然风险影响，结合工程所在地的实际情况加强对关键点的控制。

五、项目建设与单位诚信风险分析及对策

1、诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力、管理不善、控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2、诚信因素防范对策

面对的不同参建单位，业主方应采取不同的措施对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。

(1) 对设计单位，业主方先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质量；施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件；施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

(2) 在直接指定监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重与人的沟通，协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水平；

(3) 业主方面对材料设备供应商，应注重考察，注重关键设备在工厂的监制、货到付款、供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。

六、项目资金、质量和进度风险分析及对策

1、项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现 资金被业主方截留或挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现施工工艺 不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料 不合格导致质量问题等；进 度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

2、项目资金、质量和进度风险对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风

险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，业主可制定相应的对策：

（1）要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程款支出严格审核等；

（2）与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，业主方及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

（3）业主方及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工。

综上所述，本项目建设得到有关部门的大力支持，项目引发社会矛盾的可能性不大。在项目建设期应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区政府保持畅通的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。项目建设有利于进一步促进洛龙区的社会经济发展，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险，不会产生或者引发社会矛盾。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

第七章 事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进建设项目结余往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

一、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。

二、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。

三、评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：建议予以入库。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得建设规划许可证、施工许可证、土地证、环评等手续，项目成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；

绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目 (一期) 实施方案



日期：二〇二二年三月

目录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目参与单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 建设地点	4
1.5 建设规模及内容	4
1.6 项目手续	4
1.7 建设期	7
1.8 项目总投资	7
1.9 经济技术指标	7
1.10 主管部门责任	8
第二章 项目社会效益	10
2.1 项目建设背景	10
2.2 项目的提出	12
2.3 社会效益	13
2.4 经济效益	14
2.5 项目公益性	14
第三章 项目投资估算与资金筹措	16
3.1 估算范围	16
3.2 估算说明	16
3.3 投资估算	16
3.4 资金筹措计划	18
3.5 债券资金使用合规性	20
3.6 项目资金保障措施	20
第四章 项目专项债券融资方案	21
4.1 编制依据	21
4.2 债券规模和期限安排	21
4.3 债券信息披露	22
4.4 投资者保护措施	22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	24
5.1 应付债券本息情况	24
5.2 经营现金流入	24
5.3 项目本息覆盖倍数	30
5.4 结论	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	32
第七章 事前绩效评估	34
7.1 事前绩效评估方法	34
7.2 事前绩效评估内容	34
7.3 事前绩效评估结论	35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）

1.2 项目参与单位

1.主管部门

平顶山市湛河区住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

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

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

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《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）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。

1.4 建设地点

本项目位于平顶山市湛河区西北部，西环路以东，新南环路（黄河路）以北，凤凰路以南的 A1 地块。

1.5 建设规模及内容

根据平顶山市湛河区发展和改革委员会关于本项目的平湛发改〔2022〕8 号可行性研究报告批复，本项目总规划用地面积为 70,432.23 m²，总建筑面积约 298,374.82 m²，地上总建筑面积约 209,926.33 m²，其中住宅面积约 19,5142.56 m²，配套商业用房建筑面积 5,882.34 m²，幼儿园建筑面积 5,926.63 m²，社区及物业用房建筑面积 1,814.11 m²，社区养老服务设施建筑面积 737.01 m²，门卫及其他建筑面积 423.68 m²；地下建筑面积 88,448.49 m²。安置居民 1,844 户，安置人口 5,901 人。以及小区内道路铺装、绿化、给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

1.6 项目手续

根据河南仟问律师事务所出具的《平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）法律意见书》，项目审批情况如下：

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 2018 年 5 月 31 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调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），本项目已列入平顶山等市县 2018 年棚户区改造计划新增项目表，本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

(1) 2019 年 5 月 27 日，平顶山市湛河区发展和改革委员会于出具《关于平顶山湛源城市建设发展有限公司姚孟村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告（修订版）的批复》（平湛发改〔2019〕23 号），同意本项目的建设。本项目已取得可研报告的批复。

(2) 2022 年 2 月 21 日，平顶山市湛河区发展和改革委员会于出具《关于同意平顶山湛源城市建设发展有限公司姚孟村棚户区改造项目（一期）可行性研究报告（修订版）变更建设规模的批复》（平湛发改〔2022〕8 号），原则同意平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）建设规模由“总建筑面积约 297296 平方米，地上总建筑面积约 211296 平方米；地下建筑面积 86000 平方米。”变更为“总建筑面积约 298374.82 平方米，地上总建筑面积约 209926.33 平方米；地下建筑面积 88448.49 平方米。”其他建设内容仍按照平湛发改〔2019〕23 号文执行。本项目已取得可研批复的变更批复。

3、项目环评手续

2018 年 6 月 25 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 201841041100000010。本项目已完成环评的备案手续。

4、项目规划审批

(1) 2020 年 1 月 8 日，平顶山市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》（平城规地字第 410400202000007 号），用地单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司，用地项目名称为平顶山市湛河区姚

孟村棚户区改造项目（一期），用地位置为黄河路与西环路交叉口东北角 A1 地块，用地性质为二类居住兼容商业用地，用地面积为 70432.23 平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

（2）2020 年 8 月 11 日，平顶山市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（平自然资建字第 410400202000059 号），建设单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司，建设项目名称为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期），建设位置为黄河路与西环路交叉口东北角、凤凰路南侧，建设规模为总建筑面积 298374.82 平方米（其中，地上建筑面积 209926.33 平方米，地下建筑面积 88448.49 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

2020 年 1 月 9 日，平顶山市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（豫（2020）平顶山市不动产权第 0000761 号），权利人为平顶山市湛源城市建设发展有限公司，共有情况为单独所有，坐落于黄河路与西环路交叉口东北角、凤凰路南侧，不动产单元号为 410411003202GB00108W000000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地、商服用地，土地使用权面积为 70432.23 平方米，使用期限为城镇住宅用地 2018 年 11 月 12 日至 2088 年 11 月 12 日；商服用地 2018 年 11 月 12 日至 2058 年 11 月 12 日。本项目已取得用地审批手续。根据本项目的立项审批手续，项目土地利用符合不动产权证书载明的地类用途。

6、项目施工审批

2021 年 3 月 25 日，河南省平顶山市住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号：410400210325-SX-000），建设单位为平顶山市湛源城市建设发展有限公司，工程名称为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、幼儿园、社区服务中心、地下车库、南大门（补办），建设位置为湛河区黄河路与西环路交叉口东北角、凤凰路南侧，建设规模为 298374.82 平方米。本项目已取得施工审批手续。

综上，本项目成熟度较高。

1.7 建设期

本项目计划建设期为 36 个月，开工日期为 2018 年 8 月，原定完工日期为 2021 年 8 月，由于每年的大气污染防治停工，新冠疫情及 2021 年大雨、大风天气停工，姚孟棚改计划完工时间延长至 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 163,307.62 万元。

1.9 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
拆迁情况				
1	拆迁户数	户	968	
2	拆迁人数	人	3,582	
3	拆迁房屋面积	m ²	330,000.00	
4	拆迁区域面积	亩	1,125.90	
安置情况				
1	安置房总建筑面积	m ²	298,374.82	

序号	名称	单位	数量	备注
2	安置套数	套	1,844	
1	建设用地面积	m ²	70,432.23	合 106.65 亩
2	总建筑面积	m ²	297,296.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	209,926.33	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	196,196.00	4 栋 29F 住宅楼, 4 栋 30F 住宅楼
2.1.2	商业建筑面积	m ²	8,100.00	1-2F
2.1.3	幼儿园建筑面积	m ²	5,100.00	12 班
2.1.4	社区及物业用房建筑面积	m ²	1,040.00	
2.1.5	社区养老服务设施建筑面积	m ²	590.00	
2.1.6	门卫及其他建筑面积	m ²	270.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	88,448.49	
3	居住户数	户	1,844	
4	规划人数	人	5,901	
5	建筑基底面积	m ²	18,312.38	
6	建筑密度	%	26.00	
7	容积率	-	3	
8	绿地率	%	35	
9	非机动车停车位	个	3,415	
10	机动车停车位	个	2,045	
11	基础设施	项	给排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程	

1.10 主管部门责任

该项目主管部门为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，项目单位是平顶山市湛河区住房和城乡建设局。

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

2014 年 7 月 21 日，《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发【2014】36 号)文件发布，文件指出 2014 年计划改造棚户区 470 万套以上，到 2017 年本届政府预计共完成 1500 万套。到 2020 年预计共完成 3760 万套棚户区改造，使 1 亿人口搬出棚户区。

2015 年，在十二届全国人大三次会议上，李克强总理进行政府工作报告中指出加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015 年保障性安居工程新安排 740 万套，其中棚户区改造 580 万套，增加 110 万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造 366 万户，增加 100 万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，指出大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户

区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

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

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

2016 年全国棚户区改造计划开工 600 万套。据各地上报数据，2016 年全年开工 606 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.48 万亿元。棚户区改造“中央补助城镇保障性安居工程专项资金”2016 年预算支出额度为 1208 亿元，相较 2015 年执行数额略微增长 0.8%。从 2016 年各地区实际分配情况来看，中央补助资金明显往中西部省份倾斜，东部地区共分得资金将近 190 亿元，中部地区分得 539 亿元，西部地区分得 487 亿元。截至 2016 年 7 月底，已获国家专项建设基金 75.5 亿元；与国开行签订棚改项目贷款合同，金额 1189 亿元，累计发放贷款 522.33 亿元；农发行棚改项目贷款已审批 20.2 亿元，发

放 9 亿元。

2.2 项目的提出

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

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目(一期)是对平顶山市湛河区姚孟村周边区域进行拆迁改造。现有住房大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基

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

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

2.3 社会效益

(1) 项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

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

(2) 项目建设是盘活土地，集约利用土地的需要。

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

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

2.4 经济效益

（1）项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的需要。

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

（2）项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要。

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

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

2.5 项目公益性

根据政府相关文件，项目建成后可使项目区域内棚户区部分居民

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括：工程建设费用、工程建设其他费用以及基本预备费。

3.2 估算说明

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

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件进行计算；

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

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19号文件确定的费率计算；

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

3.3 投资估算

本项目总投资 163,307.62 万元。其中，工程建设费用 97,570.40 万元，工程建设其他费用 58,622.45 万元，基本预备费 7,114.77 万元。

投资估算具体明细如下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	76,109.64	11,891.13			88,000.78
1.1	地上工程	44,828.72	7,910.95			52,739.68
1.1.1	住宅	41,467.79	7,317.85			48,785.64
1.1.2	商业服务	1,325.00	233.82			1,558.82
1.1.3	物业及社区配套用房	393.21	69.39			462.60
1.1.4	社区养老服务设施	169.14	29.85			198.99
1.1.5	幼儿园	1,385.35	244.47			1,629.82
1.1.6	门卫及其他	88.23	15.57			103.80
1.2	地下工程	31,280.92	3,980.18			35,261.10
1.2.1	石方工程	8,726.55				8,726.55
1.2.2	地下建筑	22,554.36	3980.18			26,534.55
2	设备购置		574.67	3,256.45		3,831.12
2.1	电梯		196.80	1,115.20		1,312.00
2.2	电力设备		377.87	2,141.25		2519.12
3	配套基础设施工程	1,502.52	4,235.99			5,738.51
3.1	绿地	640.93				640.93
3.2	道路、广场	796.59				796.59
3.3	大门		37.46			37.46
3.4	围墙	65.00				65.00
3.5	室外基础设施		4,198.53			4,198.53
	第一部分费用小计	77,612.16	16,701.79	3,256.45		97,570.40
二	第二部分其他费用					
1	土地费用				26,472.31	26,472.31
1.1	安置区土地费用				21,129.67	21,129.67
1.2	拆迁区域征地费用				5,342.64	5,342.64
2	拆迁补偿费用				10,599.60	10,599.60
3	建设单位管理费				996.74	996.74
4	建设项目前期工作咨询费				65.45	65.45
5	工程监理费				1,041.66	1,041.66
6	工程勘察费				105.65	105.65

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
7	工程设计费				1528.12	1528.12
8	工程造价咨询服务费				235.75	235.75
9	全过程咨询费				1,951.46	1,951.46
10	施工图审查费				76.41	76.41
11	招标代理服务费				74.34	74.34
12	环境影响咨询费				5.53	5.53
13	地震安全评价费				14.09	14.09
14	文物勘探费				176.08	176.08
15	劳动安全卫生评审费				292.71	292.71
16	工程保险费				585.42	585.42
17	场地准备及临时设施费				495.85	495.85
	第二部分费用小计					44,717.10
	第一、二部分费用合计					142,287.50
三	基本预备费				9,960.12	9,960.12
四	建设投资					152,247.62
五	建设期贷款利息				11,060.00	11,060.00
六	项目总投资					163,307.62

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	50,307.62	30.81%
	专项债券资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	50,307.62	30.81%
2.债务资金	专项债券资金	113,000.00	69.19%
	银行贷款	-	-
	小计	113,000.00	69.19%
合计		163,307.62	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 30.81%，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。

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

资金来源	前期已投入	2022年	2025年	合计
财政自有资金	22,528.00	27,779.62		50,307.62
专项债券资金	30,800.00	53,700.00	28,500.00	113,000.00
合计	53,328.00	81,479.62	28,500.00	163,307.62
占比	32.65%	49.89%	17.45%	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 债券规模和期限安排

本项目计划申请债券资金总额113,000.00万元。其中：2020年已使用15,000.00万元，2021年已使用15,800.00万元，2022年已使用53,700.00万元，2025年计划使用28,500.00万元，本次申请使用5,810.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3债券信息披露

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

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

4.4投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5% 计算）：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	-	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第2年	15,000.00	15,800.00	-	30,800.00	4.50%	1,386.00	1,386.00
第3年	30,800.00	53,700.00	-	84,500.00	4.50%	3,802.50	3,802.50
第4年	84,500.00	-	-	84,500.00	4.50%	3,802.50	3,802.50
第5年	84,500.00	-	15,000.00	69,500.00	4.50%	3,802.50	18,802.50
第6年	69,500.00	28,500.00	15,800.00	82,200.00	4.50%	4,410.00	20,210.00
第7年	82,200.00	-	53,700.00	28,500.00	4.50%	3,699.00	57,399.00
第8年	28,500.00	-	-	28,500.00	4.50%	1,282.50	1,282.50
第9年	28,500.00	-	-	28,500.00	4.50%	1,282.50	1,282.50
第10年	28,500.00	-	28,500.00	-	4.50%	1,282.50	29,782.50
合计		113,000.00	113,000.00			25,425.00	138,425.00

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大不利影响；

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

2.项目运营模式

本项目债券申请主管单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，平顶山湛源城市建设发展有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由湛河区财政局负责通过主管部门住建局拨付给平顶山湛源城市建设发展有限公司用于平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）建设。项目运营期内，平顶山市湛河区财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

(1) 拟出让土地面积：

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 163,307.62 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 1,125.90 亩，分为凤凰山地块（东至凤凰路、西至西环路、南至黄河路、北至凤凰路）、姚孟建设路南侧地块（东至姚孟中路、西至乌江路、南至湛南路、北至建设路）、姚孟建设路北侧地块（东至东方金典、西至焦店村、南至建设路、北至焦店村），土地性质全部为商服用地。

(2) 土地出让价格:

根据平顶山市湛河区土地出让情况,参考地块中,商服用地平均出让单价 216.00 万元/亩。基于谨慎性考虑,该项目住宅用地、商服用地、工业用地出让单价均以平顶山市湛河区近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算,存续期内土地价格保持稳定。

商服用地近三年参考地块明细如下:

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

考虑以上信息,假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易,存续期内平均出让,则项目现金流入情况如下:

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%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为30元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

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	债券存续期							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1、土地出让基金及费用				7,042.94	7,042.94	7,042.94	7,042.94	21,128.82
其中：上解省财政费用				2,013.24	2,013.24	2,013.24	2,013.24	6,039.72
农业土地开发资金				332.14	332.14	332.14	332.14	996.42
国有土地收益基金				1,342.16	1,342.16	1,342.16	1,342.16	4,026.48
保障性安居工程资金				2,013.24	2,013.24	2,013.24	2,013.24	6,039.72
土地开发费用				1,342.16	1,342.16	1,342.16	1,342.16	4,026.48
2、土地收益提取各类资金				11,378.00	11,378.00	11,378.00	11,378.00	45,512.00
其中：教育资金				5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
农田水利建设资金				5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
合计				18,420.94	18,420.94	18,420.94	18,420.94	73,683.76

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期										合计
		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	第10年	
一	项目收入							67,110.46	67,110.46	67,110.46	67,105.69	268,431.88
1	面积/（亩）							281.48	281.48	281.48	281.46	
2	单价（万元/亩）							238.42	238.42	238.42	238.42	
二	项目成本											
1	土地出让基金及费用							5,282.21	5,282.21	5,282.21	5,282.21	21,128.82
	其中：上解省财政费用							1,509.93	1,509.93	1,509.93	1,509.93	6,039.72
	农业土地开发资金							249.105	249.105	249.105	249.105	996.42
	国有土地收益基金							1,006.62	1,006.62	1,006.62	1,006.62	4,026.48
	保障性安居工程资金							1,509.93	1,509.93	1,509.93	1,509.93	6,039.72
	土地开发费用							1,006.62	1,006.62	1,006.62	1,006.62	4,026.48
2	土地收益提取各类资金							11,378.00	11,378.00	11,378.00	11,378.00	45,512.00
	其中：教育资金							5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
	农田水利建设资金							5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
三	净收益							50,450.26	50,450.26	50,450.26	50,445.49	201,796.25

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 201,796.25万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46 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	-	675.00	675.00	
第2年	-	1,386.00	1,386.00	
第3年	-	3,802.50	3,802.50	
第4年	-	3,802.50	3,802.50	
第5年	15,000.00	3,802.50	18,802.50	
第6年	15,800.00	4,410.00	20,210.00	
第7年	53,700.00	3,699.00	57,399.00	50,450.26
第8年	-	1,282.50	1,282.50	50,450.26
第9年	-	1,282.50	1,282.50	50,450.26
第10年	28,500.00	1,282.50	29,782.50	50,445.49
合计	113,000.00	25,425.00	138,425.00	201,796.25
本息覆盖倍数	1.46			

5.4 结论

债券存续期内，平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）累计净收益 201,796.25万元，应付债券本金及利息合计 138,425.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.46 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章事前绩效评估

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。

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

实
施
方
案

项目单位：舞钢市红山街道办事处



项目主管：舞钢市红山街道办事处

财政部门：舞钢市财政局



目录

摘要	4
第一章项目概括	6
1.1 项目名称	6
1.2 项目单位	6
1.3 项目性质	6
1.4 建设地点	6
1.5 建设内容和规模	7
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	7
1.8 主要经济技术指标	7
1.9 项目主体及运作模式	8
1.10 事前绩效评估情况	9
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	11
2.1 符合国家发展规划和大政方针	11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	12
第三章经济社会效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益分析	16
3.3 生态效益	16
3.4 本项目具有显著的公益性	17
第四章项目投资估算及资金筹措方案	18
4.1 投资估算编制依据	18
4.2 总投资估算说明	19
4.3 估算范围	23
4.4 投资估算	24
4.5 资金筹措计划	31
4.6 建设资金来源及使用情况	31
4.7 专项债券资金使用合规性	32
4.8 项目手续办理情况	32
4.9 项目资金保障措施	33
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	37
5.4 品种和数量	37
5.5 时间安排	37
5.6 上市安排	37
5.7 兑付安排	37

5.8 发行款缴纳	37
5.9 专项债券投资者保护措施	38
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	42
6.3 相关税费	48
6.4 项目损益	48
6.5 项目收益	49
6.6 资金测算平衡分析	51
6.7 其他事项说明	54
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估	55
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	55
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	61
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	61
第八章还款保障情况	63
8.1 还款责任及保障	63
8.2 项目资产管理	63
8.3 项目收入管理	63
8.4 资金管理方案	64
第九章信息披露计划	66
第十章 事前绩效评估情况	66

摘要

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目的实施，将从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整和产业结构调整，给舞钢市的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

本项目前期工作准备充分，已编制可行性研究报告并取得可行性研究报告批复，项目土地手续和环评手续齐全，专项债券资金只用于实物建设，不用于货币化安置，本项目开工时间为 2022 年 5 月，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 93000.00 万元，其中，财政资金 37000.00 万元，占总投资的 39.78%。计划发行专项债券融资 56000.00 万元，占总投资的 60.22%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 56000.00 万元，2022 年 5 月申请使用债券资金 28000.00 万元，2022 年 6 月申请使用债券资金 2000.00 万元，2024 年 7 月申请使用债券资金 6800.00 万元，2024 年 9 月申请使用债券资金 3200.00 万元，2025 年 2 月申请使用债券资金 3200.00 万元，本次申请使用债券资金 2030.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入125500.00 万元，全部为政府性基金收入。

第一章项目概括

1.1 项目名称

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目。

1.2 项目单位

1.2.1 主管部门

舞钢市红山街道办事处为主管部门。

1.2.2 项目业主

舞钢市红山街道办事处为项目业主。

统一社会信用代码	11410481MB0R736855
机构名称	舞钢市红山街道办事处
机构性质	机关单位
机构地址	舞钢市产业集聚区服务中心大楼
负责人	王宏伟
赋码机关	舞钢市机构编制委员会办公室

舞钢市红山街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位，具备以舞钢市红山街道清水河城中村改造项目建设申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

1.4 建设地点

本项目位于城市建成区，用地面积为 95637.6 平方米，区位优势环境优美，交通便利。

1.5 建设内容和规模

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为 95637.60 平方米，总建筑面积 210600.00 平方米，其中地上总建筑面积 190020.00 平方米，地下建筑面积 20580.00 平方米，地块一的容积率为 2.00，建筑密度 21.92%，地块二的容积率为 1.97，建筑密度 21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

本项目建设期规划为 36 个月，自 2022 年 5 月起至 2025 年 4 月止。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 93000.00 万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排 37000.00 万元，申请债券资金 56000.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要经济技术指标表

表 1-1

序号	项目	单位	数量		合计
			地块一	地块二	
1	总用地面积	m ²	62866.6	32771	95637.6
		亩	94.3	49.16	143.46
2	总建筑面积	m ²	139000	71600	210600
2.1	地上建筑面积	m ²	125500	64520	190020
其中	安置住宅	m ²	119700	61320	181020
	安置商业	m ²	4800	2600	7400
	公共服务设施用房	m ²	1000	600	1600
2.2	地下总建筑面积	m ²	13500	7080	20580
其中	人防地下室	m ²	8340	4296	12636
	地下车库	m ²	5160	2784	7944
3	容积率	%	2	1.97	

4	建筑密度	%	21.92%	21.89%	21.89%
5	建筑基底面积	m ²	13781.82	7174.55	20956.36
6	绿地率	%	35.00%	35.00%	
	绿化面积	m ²	22003.31	11469.85	33473.16
7	道路广场	m ²	27081.47	14126.6	41208.08

1.9 项目主体及运作模式

1.9.1 项目主体

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

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

本项目资产登记单位为舞钢市红山街道办事处,为政府机关单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰,不存在任何抵押或担保。在债券存续期间,定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前,项目资产不会进行任何抵押

或担保等影响本项目权益的风险操作。

1.9.2项目建设模式

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

1.9.3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。

1.10 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”。

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

根据我国目前城镇化发展现状，按照中国共产党第十八次全国代表大会报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》等相关文件精神，2014年3月中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，在“改造提升中心城区功能”章节提出：要加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

2017年中共中央政治局常委、国务院总理李克强对棚户区改造工作作出重要批示。批示指出：棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2016年，各地区、各有关方面积极作为、密切配合、攻坚克难，圆满完成棚改年度目标任务，对改善困难家庭住房条件、拉动扩大有效需求等发挥了重要作用。2017年棚改任务仍然艰巨，望认真贯彻党中央、国务院决策部署，牢固树立新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，进一步加大工作力度，落实责任，保障好资金等各项条件，既推动今年新开工600万套棚改任务早安排、早启动，又抓好续建棚改项目建设，继续提高货币化安置比例，力争让更多群众早日入住。要围绕抓好工程质量安全、搞好配套设施建设，做好分配管理服务，完善措施、细化工作、严格监管，让搬进新居的群众住得更加放心、舒心。以保障和改善民生的新成绩为促进经济持续健康发展作出新贡献。

进入“十四五”，必须认真贯彻党中央战略决策和部署，准确把握国内外发展环境和条件的深刻变化，积极适应把握引领经济发展新常态，全面推进创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，确保全面建成小康社会。按照《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》，“十四五”期间，将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，城中村改造政策覆盖全国重点镇。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

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

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

本项目建成后主要用于保障对红山街道王大苗村、闫楼村、小刘庄村、乔庄村旧城拆迁后的安置需求，不但有助于改善当地居民的居住条件和居住环境，切实将政府的关怀落实到城中村广大群众的身上，而且可以结合城市规划的需要，将安置区形成新的城市亮点。同时，本项目建设还将最大限度的利用土地潜在价值，集约土地资源，并使土地资源得到更合理的使用。通过项目的实施，改善和优化城市环境，做大做强中心城市，提升本地经济拉动力，使红山街道成为舞钢市具有活力和实力的新兴城区。

该项目在设计建设标准上也将全部按照生态低碳要求推进，

切实改善城中村居民居住条件，打造洛红山街道城中村改造的示范亮点项目，助推舞钢市生态宜居城市建设。基于此提出建设本项目。

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

3.1.1 项目的建设是完善城市功能、提高城市品味的需要

本城中村改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照舞钢市未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，城中村“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，城中村改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但城中村改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。本项目建设完成后，将为原有城中村居民提供环境优美的居住小区的同时，也将美化城中村的环境，提升舞钢市红山街道整体形象。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3.1.2 项目的建设是积极响应国家集约节约利用土地政策的需要

本项目的建设能盘活城中村的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会

发展后劲。安置区建设后将城中村改造居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

3.2 经济效益分析

3.2.1 项目的建设是缓解当地就业压力的需要

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

3.3 生态效益

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

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目的建设，在盘活城中村建设用地的同时，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，也可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于舞钢市的社会经济发展，起到十分重要的作用。有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞钢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

- (1) 《固定资产投资项可行性研究报告编制大纲》；
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (6) 《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》；
- (7) 《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；
- (8) 国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕32号）；
- (9) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；
- (10) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；
- (11) 《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）；
- (12) 《土地储备管理办法》（国土部，2007年11月）；
- (13) 《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (14) 《河南省新型城镇化规划》（2014-2020）；

(15) 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）；

(16) 河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投融资方案的通知》（豫政办〔2016〕214号）；

(17) 河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程用地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212号）；

(18) 平顶山市人民政府《关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；

(19) 《舞钢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》；

(20) 《河南省舞钢市城乡总体规划》（2015-2030）；

(21) 《舞钢市产业集聚区总体发展规划》（2009-2020）（2018调整）；

(22) 项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料、相关文件等；

(23) 编制人员调查的有关资料、数据；

(24) 国家现行的有关技术规范、规程和规定。

4.2 总投资估算说明

4.2.1 工程建设投资估算依据

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

(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中价协〔2015〕86号；
- (4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (5) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (6) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (7) 《平顶山工程造价》（2021年11月）；
- (8) 平顶山市现行建筑、设备及安装价格水平；
- (9) 类似工程估算、概算指标；
- (10) 委托方提供的其他成本数据。其中：
 - 1) 建设单位管理费：按照财建〔2016〕504号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。
 - 2) 工程前期咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。
 - 3) 工程设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。
 - 4) 工程勘察费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。
 - 5) 工程监理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

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

7) 工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2018〕2510号），按工程费用的0.4%计算。

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

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

4.2.2 投资构成及估算参数

(1) 工程费用

工程费用根据平顶山市近期类似工程结算，人工费指数、机械类指标、管理费指数按规定调整；并参考现行市场材料价格和平顶山工程造价进行调整，以单方指标计入。

(2) 设备价格按询价计入。

(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) 拆迁补偿费用：根据《舞钢市人民政府关于批转红山街道村庄搬迁安置补偿实施方案的通知》（舞政〔2020〕8号）中征收补偿标准，本项目拆迁补偿费用为21550万元。

2) 土地费用：本项目2号安置地块需征收土地49.16亩，土地征收费用按照50万元/亩计，本项目土地费用为2457.83万元。

3) 财政部、国家发展改革委关于发布取消和停止征收100项行政事业性收费项目的通知（建计函〔2008〕346号）、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）；

4) 前期工程咨询服务费：按照原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）并结合发改价格〔2015〕299号文件计取；

5) 工程勘察设计费：参照国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10）号计算；

6) 环境影响评价费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125号文及国家发改委办价格〔2011〕534号文件规定计入；

7) 招标代理服务费按国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）计取；

8) 项目工程监理费：参照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）；

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

10) 场地准备及临时设施费：依据《建设项目总投资及其他费用组成规定》计入；

11) 工程造价咨询服务费：按照中价〔2013〕35号文件规定计入；

12) 工程保险费：按第一部分工程费用的0.3%计；

其他的类似项目建设的相关收费标准。

(4) 预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

(5) 建设期利息

专项债券利率按4%年利率计。

4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元；按年利率 4%计算，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

4.3 估算范围

新建安置房投资包括住宅、商业配套设施的建筑工程费、安装工程费、主要设备购置费以及室外基础设施等配套工程费，拆迁补偿费、前期工作咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

4.4 投资估算

4.4.1 项目总投资

按建设内容分类的总投资估算情况，本项目总投资为93000.00万元，总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

序号	项目名称	金额（万元）	比例
1	建设投资	87375.00	93.95%
1.1	工程费用	56054.90	66.32%
1.2	工程建设其他费用	27159.39	29.20%
1.3	预备费	4160.71	4.47%
2	铺底流动资金	1625.00	1.75%
3	建设期利息	4000.00	4.30%
4	总投资	93000.00	100.00%

具体建设投资明细表如下：

表 4-2

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一分部工程费用	48487.79	5339.10	2228.00		56054.90				60.27%
1	安置住宅	41634.60	3891.93			45526.53				48.95%
1.1	土建	36204.00				36204.00	m²	181020.0	2000	38.93%
1.2	装饰	5430.60				5430.60	m²	181020.0	300	5.84%
1.3	给排水工程		1267.14			1267.14	m²	181020.0	70	1.36%
1.4	强电工程		1086.12			1086.12	m²	181020.0	60	1.17%
1.5	弱电工程		181.02			181.02	m²	181020.0	10	0.19%
1.6	消防工程		271.53			271.53	m²	181020.0	15	0.29%
1.7	暖通工程		814.59			814.59	m²	181020.0	45	0.88%
1.8	燃气工程		271.53			271.53	m²	181020.0	15	0.29%
2	安置商业	1702.00	159.10			1861.10	m²			2.00%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.1	土建	1480.00				1480.00	m²	7400.0	2000	1.59%
2.2	装饰	222.00				222.00	m²	7400.0	300	0.24%
2.3	给排水工程		51.80			51.80	m²	7400.0	70	0.06%
2.4	强电工程		44.40			44.40	m²	7400.0	60	0.05%
2.5	弱电工程		7.40			7.40	m²	7400.0	10	0.01%
2.6	消防工程		11.10			11.10	m²	7400.0	15	0.01%
2.7	暖通工程		33.30			33.30	m²	7400.0	45	0.04%
2.8	燃气工程		11.10			11.10	m²	7400.0	15	0.01%
3	配套公共服务设施用房	368.00	34.40			402.40	m²			0.43%
3.1	土建	320.00				320.00	m²	1600.0	2000	0.34%
3.2	装饰	48.00				48.00	m²	1600.0	300	0.05%
3.3	给排水工程		11.20			11.20	m²	1600.0	70	0.01%
3.4	强电工程		9.60			9.60	m²	1600.0	60	0.01%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.5	弱电工程		1.60			1.60	m²	1600.0	10	0.00%
3.6	消防工程		2.40			2.40	m²	1600.0	15	0.00%
3.7	暖通工程		7.20			7.20	m²	1600.0	45	0.01%
3.8	燃气工程		2.40			2.40	m²	1600.0	15	0.00%
4	地下建筑	3650.04	432.18			4082.22	m²	19667.48		4.39%
4.1	人防地下室	3032.64				3032.64	m²	12636.0	2400	3.26%
4.2	地下停车库	1906.56				1906.56	m²	7944.0	2400	2.05%
4.3	装饰	617.40				617.40	m²	20580.0	300	0.66%
4.4	公用工程		432.18			432.18	m²	20580.0	210	0.46%
5	设备设施			2150		2150.00				2.31%
5.1	电梯			1430		1430.00	台	65	220000	1.54%
5.2	变配电设备			320		320.00	项	2	1600000	0.34%
5.3	加压供水设备			400		400.00	项	2	2000000	0.43%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
6	室外公共工程	1133.15	821.49	78.00		2032.65				2.19%
6.1	道路及硬化	865.37				865.37	m²	41208.1	210	0.93%
6.2	绿化	267.79				267.79	m²	33473.16	80	0.29%
6.3	室外管网（含附属物及设施设备		821.49			821.49				0.88%
6.3.1	给排水工程		373.41			373.41	m²	74681.2	50	0.40%
6.3.2	电力工程		261.38			261.38	m²	74681.2	35	0.28%
6.3.3	燃气工程		186.70			186.70	m²	74681.2	25	0.20%
6.4	照明工程			78		78.00	盏	260	3000	0.08%
二	建设工程其他费				27159.39	27159.39				29.20%
1	拆迁补偿费用				21550.00	21550.00	参舞政〔2020〕8号			23.17%
2	土地费用				2457.83	2457.83	地块二需征收土地49.16亩，土地费用 50万元/亩			2.64%
3	建设单位管理费				558.00	558.00	参财政部财建【2016】504号计取			0.60%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
4	工程前期咨询费				18.00	18.00	发改价格〔2015〕299号文件			0.02%
5	工程勘察费				262.61	262.61	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取			0.28%
6	工程设计费				1050.42	1050.42	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取			1.13%
7	工程监理费				504.49	504.49	参豫建监协【2015】19号计取			0.54%
8	工程招标代理服务费				31.00	31.00	参国家计委计价格【2002】1980号计取			0.03%
9	工程造价咨询费				262.61	262.61	按中价〔2013〕35号文计取			0.28%
10	环境影响咨询费				16.00	16.00	发改价格〔2011〕534号文件			0.02%
11	场地准备及临时设施费				280.27	280.27	第一部分工程费用的0.5%			0.30%
12	工程保险费				168.16	168.16	第一部分工程费用的0.3%			0.18%
三	工程费用及其他费合计					83214.29				89.48%

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标			占比
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
四	预备费				4160.71	4160.71	建安工程费及建设工程其他费用合计的5%			4.47%
五	建设期利息				4000.00	4000.00	债券面利率4%			4.30%
六	铺底流动资金				1625.00	1625.00				1.75%
七	工程投资					93000.00				100.00%

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 93000.00 万元。具体安排如下：

4.4.1 财政资金

本项目财政资金 37000.00 万元，占项目资金筹措总额的 39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

4.4.2 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 56000.00 万元，占项目资金筹措总额的 60.22%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 56000.00 万元，2022 年 5 月申请使用债券资金 28000.00 万元，2022 年 6 月申请使用债券资金 2000.00 万元，2024 年 7 月申请使用债券资金 6800.00 万元，2024 年 9 月申请使用债券资金 3200.00 万元，2025 年 2 月申请使用债券资金 3200.00 万元，本次申请使用债券资金 2030.00 万元。

4.6 建设资金来源及使用情况

本项目 2022 年投资规模为 30581.25 万元，2023 年投资规模 5568.75 万元，2024 年投资规模为 18675.00 万元，2025 年投资规模为 38175.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00
1	建设投资	87375.00	30581.25	4368.75	17475.00	34950.00
2	建设利息	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00
3	铺底流动资金	1625.00	0.00	0.00	0.00	1625.00
二	资金筹措	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00
1	发行债券	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
2	资本金	37000.00	581.25	5568.75	8675.00	22175.00
2.1	用于项目投资	31375.00	581.25	4368.75	7475.00	18950.00
2.2	用于建设期利息	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00
2.3	铺底流动资金	1625.00	0.00	0.00	0.00	1625.00

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已完成可行性研究报告编制。

舞钢市发展和改革委员会于 2021 年 11 月 26 日就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改〔2021〕76 号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

舞钢市人民政府于 2021 年 11 月 21 日为本项目颁发地块用地证明：1 号地豫（2020）舞钢市不动产权第 0003147 号土地，拟用地面积为 62872 平方米；2 号地豫（2020）舞钢市不动产权第 0002806 号土地，拟用地面积为 32771 平方米，土地用途与建设内容相符。

舞钢市自然资源和规划局于 2021 年 11 月 21 日为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第 410481202100022 号）。

综上，本项目已取得可研批复、用地及规划手续及环评手续，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

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：

4.9.1 制定项目资金计划并严格执行

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

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

4.9.2 加强项目招标管理和合同管理

项目的招投标应当严格遵守有关法律、法规要求，履行招投标程序，项目业主单位应当就本项目制定专门的招投标管理办法，并落实执行。

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

4.9.3 定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当在每月定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

4.9.4 严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

5.1.1 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。

5.1.2 地方政府债务限额管理

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

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

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

5.1.3 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。

5.1.4 建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券 56000.00 万元，分三年用于项目投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2022 年	30000	5 年
2023 年	0.00	5 年
2024 年	10000	5 年
2025 年	16000	5 年
合计	56000	

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 125500.00 万元，全部为政府性基金收入。

6.1.1 收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 847 亩，工业用地为 2040 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入舞钢市土地市场，舞钢市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据舞钢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，舞钢市近期住宅用地和工业用地出让价格如下表：

舞钢市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

表 6-1-1

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	朱兰健康路北段西侧	15920	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	3345	140.08	2022 年 1 月
2	寺坡龙泉路东段北侧	20299	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	4568	109.86	2021 年 11 月
3	朱兰公交公司东北侧	13619	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2656	163.74	2021 年 9 月
4	舞泌公路料庄段东侧（原人民医院南区）	19008	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1284	117.32	2021 年 11 月
5	朱兰大道东段北侧、党校西侧	19477	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2295	114.49	2021 年 4 月
6	钢城大道垭口段东侧	6864	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1174	324.88	2021 年 3 月

舞钢市近期土地出让收入价格表（工业用地）

表 6-1-2

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	铁山大道东段南侧（建筑垃圾处理厂）	34147	工业用地	50	1076	21.01	2021 年 11 月
2	尹集镇蔡庄村鸡山村交叉口（垃圾填埋场院内）	13426	工业用地	50	504	25.03	2021 年 11 月
3	迎宾大道范庄段西侧	12562	工业用地	50	378	20.06	2021 年 9 月
4	经二路以东、建设路以北	7074	工业用地	50	391	36.85	2021 年 4 月
5	上曹社区西北侧	3970	工业用地	50	179	30.06	2020 年 12 月

通过市场情况分析，结合舞钢市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率。表中住宅用地的平均价格为 161.73 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按 100 万元/亩计算；工业用地的平均价格为 26.6 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后工业用地出让价格按 20 万元/亩计算。运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

表 6-2

序号	经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让面积（亩）	2887	577.4	577.4	577.4	577.4	577.4
1.1	商品住房出让面积（亩）	847	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
1.2	工业出让面积（亩）	2040	408	408	408	408	408

6.1.2 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 125500.00 万元。

具体估算如下表：

收入计划表

表 6-3

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入（万元）	125500	25100	25100	25100	25100	25100
2	住宅用地出让收入（万元）	84700	16940	16940	16940	16940	16940
2.1	住宅用地（亩）	847	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
2.2	住宅用地出租价格（万元/亩）	100	100	100	100	100	100
3	工业用地出让收入（万元）	40800	8160	8160	8160	8160	8160

3.1	工业用地 (亩)	2040	408	408	408	408	408
3.2	工业用地 出租价格 (万元/ 亩)	20	20	20	20	20	20

6.2 预期成本

6.2.1 财务费用

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 11200.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-4

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0	30000	30000	40000	56000	56000	26000	26000	16000
2	本年新增债券融资	56000	30000	0	10000	16000					
3	本年应计利息	11200	0	1200	1200	1600	2240	2240	1040	1040	640
3.1	建设期利息	4000	0	1200	1200	1600					
3.2	经营期利息	7200					2240	2240	1040	1040	640
4	年末债券融资本金累计		30000	30000	40000	56000	56000	26000	26000	16000	0

6.2.2 土地出让成本

(1) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综〔2006〕68号、豫政办〔2009〕38号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的2%。

用途：主要用于国有土地储备支出；

(2) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%；

文件依据：豫财办综〔2007〕44号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的3%；

(3) 农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%；

文件依据：财综〔2004〕49号，豫政办〔2009〕38号。计提标准：土地出让平均收益的30%。，舞钢市土地出让平均收益按30元/平方米计提（舞钢市为第12等）；

(4) 新增建设用地土地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米；

文件依据：财综〔2006〕48号。计提标准：20元/平方米（舞钢市为第12等）；

(5) 保障性安居工程：土地出让总价款*3%；

文件依据：财综〔2010〕95号、豫政〔2011〕84号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的3%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

(6) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综〔1996〕1号。计提标准：土地出让金总额的2%。用途：用于土地出让业务管理工作方面的

支出。

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

文件依据:财综〔2011〕48号、豫财综〔2011〕79号。计提标准:土地收益的10%。用途:专项用于农田水利建设,并重点向粮食主产区倾斜。

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

文件依据:财综〔2011〕62号、豫财综〔2011〕94号。计提标准:土地收益的10%。用途:重点用于农村(含县镇)等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

6.2.3 总成本

土地出让总成本为39605.28万元。财务费用即利息费用总计为7200.00万元,总成本费用为46805.25万元。具体估算详见下表:

项目总成本估算表

表 6-5

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让基金及费用	18131.58	3626.32	3626.32	3626.32	3626.32	3626.32
1.1	国有土地收益基金	2510.00	502.00	502.00	502.00	502.00	502.00
1.2	上解省财政费用	3765.00	753.00	753.00	753.00	753.00	753.00
1.3	农业土地开发资金	1732.22	346.44	346.44	346.44	346.44	346.44
1.4	保障性安居工程	3765.00	753.00	753.00	753.00	753.00	753.00
1.5	新增建设用地土地有偿使用费	3849.35	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
1.6	土地出让业务费	2510.00	502.00	502.00	502.00	502.00	502.00
2	土地收益提取各类资金	21473.68	4294.74	4294.74	4294.74	4294.74	4294.74
2.1	农田水利建设资金	10736.84	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37
2.2	教育资金	10736.84	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37
3	土地出让专项资金计提总额	39605.25	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
4	利息支出	7200.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
5	总成本费用合计	46805.25	10161.05	10161.05	8961.05	8961.05	8561.05

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 78694.75 万元，具体损益情况详见下表：

表 6-6		项目损益表					
		单位：万元					
序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	125500.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
2	税金及附加	—					
3	总成本费用	46805.25	10161.05	10161.05	8961.05	8961.05	8561.05
4	补贴收入	—					
5	利润总额	78694.75	14938.95	14938.95	16138.95	16138.95	16538.95
6	应纳税所得额	—					
7	所得税	—					
8	净利润	78694.75	14938.95	14938.95	16138.95	16138.95	16538.95
9	息税前利润	85254.75	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	16538.95
10	息税折旧摊销 前利润	85254.75	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	16538.95

6.5 项目收益

6.5.1 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 85894.75 万元，本息覆盖倍数为 1.28。详见下表：

项目收益表

表 6-7

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	25100.00	7921.05	17178.95
2027 年	25100.00	7921.05	17178.95
2028 年	25100.00	7921.05	17178.95
2029 年	25100.00	7921.05	17178.95
2030 年	25100.00	7921.05	17178.95
合计	125500.00	39605.25	85894.75
本息合计	67200.00		
本息覆盖倍数	1.28		

6.5.2 偿债计划

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-8

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00
2	本年新增债 券融资	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3	本年还本付 息	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.1	债券还本	56000.00					0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2	债券利息支 付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
4	年末债券融 资本金累计		30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00	0.00

6.5.3 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-9

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	77305.28	81600.01	85894.75	90189.49	94484.23
债券还本付息额（万元）	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 222500.00 万元，累计现金流出 199805.25 万元，现金结余 22694.75 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-10

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动 净现金流量	85894.75					17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95
1.1	现金流入	125500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
1.1.1	土地出让 收入	125500.00					25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
1.1.2	营业收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销 项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	39605.25	0.00	0.00	0.00	0.00	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
1.2.1	经营成本	39605.25					7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
1.2.2	增值税进 项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附 加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动 净现金流 量	-93000.00	-30581.25	-5568.75	-18675.00	-38175.00					
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2	现金流出	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00					
2.2.1	建设投资	87375.00	30581.25	4368.75	17475.00	34950.00					
2.2.2	维持运营 投资	0.00									
2.2.3	流动资金	0.00									
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动 净现金流 量	29800.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00	-2240.00	-32240.00	-1040.00	-11040.00	-16640.00
3.1	现金流入	97000.00	30581.25	6768.75	19875.00	39775.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.1	项目财政资金投入	37000.00	581.25	5568.75	8675.00	22175.00					
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00					
3.2	现金流出	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.2.1	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2.3	其他流出	0.00									
4	净现金流量	22694.75	0.00	0.00	0.00	0.00	14938.95	-15061.05	16138.95	6138.95	538.95
5	累计盈余资金						14938.95	-122.10	16016.85	22155.80	22694.75

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

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

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

7.1.1 自然环境和施工条件

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

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

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

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

施，也会导致工期延误。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

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

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

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

地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

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

7.1.2 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调

配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

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

7.1.3 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度影响；实施机构先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进

行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

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

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

7.1.4 来源于供应商的风险因素

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

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

7.1.5 资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，

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

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

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7.1.6 工程事故

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

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

规、条例、规范和标准。

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

7.2.1 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；参考了舞钢市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

7.2.2 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

7.3.1 投资测算不准确风险

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

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

7.3.2 利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目实施机构须不定期对项目收入进行内

部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

8.4 资金管理方案

8.4.1 主管部门及职责

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

8.4.2 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舞钢市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

8.4.3 资金流出管理

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

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

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

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

第九章信息披露计划

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

第十章 事前绩效评估情况

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”。

安阳市城乡一体化示范区
棚户区改造安置房项目（一期）
实施方案



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续.....	2
1.7 建设期.....	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主要技术经济指标	5
1.10 主管部门责任	6
第二章 项目社会效益	8
2.1 项目建设背景	8
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益.....	9
2.4 经济效益.....	10
2.5 项目公益性	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	14

3.5 项目资金保障措施	15
3.6 项目资金保障措施	16
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据.....	17
4.2 债券规模和期限安排	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 债券应付本息情况	19
5.2 现金流入.....	19
5.3 资金平衡分析	24
5.4 结论.....	24
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 项目事前绩效评估	28
7.1 项目概况.....	28
7.2 实施程序.....	28
7.3 评估内容.....	30
7.4 评估结论.....	37

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

安阳县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2. 项目单位

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

项目单位具体情况如下：

名称	安阳县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410522417456636F
住所	安阳市文明大道东段示范区管委会
负责人	蔡光伟
登记机关	安阳县人民政府

安阳县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）主要对示范区白璧镇中东孟村、北务村及其周边区域实施征收改造，为城市建成区内的城中村改造。具体征收范围为 301 省道以南、新安路以东、春晖路以西、安泰大道以北区域；文峰大道以北、人民大道以南、辛瓦路以东区域。

本项目采用异地安置，共设计两个安置区：1.中东孟安置区：中东孟安置区建设于文明大道以南、春晖路以西、左辅路以东、龙山大道以北。2.北务安置区：北务安置区建设于辛安东巷以东、亚龙湾路以西、民康西路以南、华文路以北。

1.5 建设规模及内容

本项目涉及征收区域总占地面积 1,027.00 亩（均为村集体用地），征收 2,568 户，8,988 人，征收房屋总建筑面积 449,264.00 m²（均为有产权住宅）。本项目采用异地安置，共设计两个安置区，安置区规划总用地面积 207,578.00 m²（合 311.37 亩），其中居住用地面积 174,842.00 m²（合 262.26 亩），计划建设安置房 4,223 套，总建筑面积 605,017.30 m²，其中：地上建筑 476,593.79 m²，包括安置住宅 438,130.29 m²，公共服务设施用房 7,463.50 m²，卫生服务站 350.00 m²，幼儿园 10,050.00 m²；地下建筑 128,423.51 m²（储藏室、车库及设备用房）。

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 2018 年 5 月 31 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调整平顶

山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），项目名称为示范区棚户区改造安置房项目（一期）。本项目已列入平顶山等市县 2018 年棚户区改造计划调整项目表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

（1）2017 年 7 月 13 日，安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局出具《安阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于对安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请批复安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）项目建议书的批复》，同意本项目建设。本项目已取得项目建议书的批复。

（2）2019 年 12 月 30 日，安阳县发展和改革委员会出具《安阳县发展和改革委员会关于安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请的“安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）”项目可行性研究报告的批复》（安县发改综合〔2019〕116 号），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评手续

2018 年 3 月 5 日，安阳县环境保护局出具环境影响评价审批意见（安县环开〔2018〕13 号、安县环开〔2018〕14 号），本项目已取得环境影响报告表的批复。本项目已取得环评的审批手续。

4、项目规划审批

（1）2017 年 11 月 7 日，安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》（安示范规管居地字第〔2017〕

018 号), 载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司, 用地项目名称示范区中东孟棚户区改造安置房项目, 用地位置文明东路与左辅路交叉口东南, 用地性质二类居住用地兼容商业, 用地面积 8.31420 公顷。

(2) 2017 年 11 月 7 日, 安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》(安示范规管居地字第 (2017) 020 号), 载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司, 用地项目名称示范区北务棚户区改造安置房项目, 用地位置亚龙湾路与民康西路交叉口西南, 用地性质二类居住用地兼容商业, 用地面积 9.1700 公顷。

(3) 2020 年 5 月 29 日, 安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第 (2020) 014 号), 载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 建设项目名称安阳市城乡一体化示范区北务棚户区改造项目, 建设位置民康西路与亚龙湾路交叉口西南角, 建设规模地上 212,815.56 m², 地下 69,643.69 m²。

(4) 2020 年 5 月 29 日, 安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第 (2020) 013 号), 载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 建设项目名称安阳市城乡一体化示范区中东孟棚户区改造项目, 建设位置文明大道与左辅路交叉口东南角, 建设规模地上 201,880.59 m², 地下 58,317.67 m²。

5、项目用地审批

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫 (2019) 安阳县不动产权第 0000460 号), 载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 共有情况单独所有, 坐落河南省安阳市安阳县白璧

镇文明东路与左辅路交叉口东南，权利类型国有建设用地使用权，权利性质划拨，用途城镇住宅用地，共有宗地面积41,542.21平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》（豫（2019）安阳县不动产权第0000461号），载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司，共有情况单独所有，坐落河南省安阳市安阳县白璧镇左辅路与文明东路交叉口东南，权利类型国有建设用地使用权，权利性质划拨，用途城镇住宅用地，共有宗地面积41,599.71平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》（豫（2019）安阳县不动产权第 0000462 号），载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司，共有情况单独所有，坐落河南省安阳市安阳县白璧镇亚龙湾路与民康西路交叉口西南，权利类型国有建设用地使用权，权利性质划拨，用途城镇住宅用地，共有宗地面积 91,673.59 平方米。

1.7 建设期

本项目建设期 4 年。2018 年 8 月开工，因扬尘管控停工及疫情影响，预计 2025 年 12 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资 210,724.68 万元，其中，拆迁补偿费为 36,731.50 万元，工程建设费为 157,469.17 万元，工程建设其他费用为 8,238.62 万元，基本预备费为 8,285.39 万元。

1.9 主要技术经济指标

本项目的主要经济指标如下：

序号	名称	单位	数值	备注
1	安置区总用地面积	m ²	207,578.00	合 311.37 亩
2	居住用地面积	m ²	174,842.00	合 262.26 亩
3	总建筑面积	m ²	605,017.30	
3.1	地上建筑面积	m ²	476,593.79	
其中	安置住宅	m ²	438,130.29	
	商业	m ²	20,600.00	
	公共服务设施	m ²	7,463.50	
	卫生服务站	m ²	350.00	
	幼儿园	m ²	10,050.00	
3.2	地下建筑	m ²	128,423.51	
其中	地下室	m ²	33,012.61	储藏室
	地下车库	m ²	95,410.90	车库、设备用房等
4	建筑基底占地面积	m ²	27,820.66	
5	道路、广场硬化面积	m ²	81,187.48	
6	绿地面积	m ²	65,833.86	
7	容积率	—	2.73	
8	建筑密度	%	15.91	≤25
9	绿地率	%	37.65	≥30
10	总居住户数	户	4223	
11	总居住人数	人	13514	3.2 人/户
12	机动车停车位	辆	4515	1 车位/100 m ²
13	非机动车停车位	辆	9030	2 辆/100 m ²

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位均为安阳县住房和城乡建设局。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 项目社会效益

2.1 项目建设背景

根据我国目前城镇化发展现状，按照中国共产党第十八次全国代表大会报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》等相关文件精神，2014年3月中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，在“改造提升中心城区功能”章节提出：要加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。进入“十三五”，这是我国全面建成小康社会决胜阶段。必须认真贯彻党中央战略决策和部署，准确把握国内外发展环境和条件的深刻变化，积极适应把握引领经济发展新常态，全面推进创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，确保全面建成小康社会。按照《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求。

2.2 项目的提出

安阳市城乡一体化示范区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此，特提出本项目的建设。

2.3 社会效益

1.有利于完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，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靓丽的风景。

2.有利于推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，解决原占地容积率底下的问题。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

3.有利于贯彻落实科学发展观、构建和谐社会

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

4.有利于贯彻推进棚改政策的实施

2014年1月，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）指出：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。在2013年实施棚户区改造

12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。加大财政资金筹措力度。各省辖市、县（市）政府要切实加大棚户区改造资金投入，通过城市维护建设税、城镇公用事业附加费、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道，安排资金用于棚户区改造支出。除上述资金渠道外，还可以从国有资本经营预算中适当安排部分资金用于国有企业棚户区改造。有条件的地方可以对棚户区改造项目给予贷款贴息。省级财政将根据各地政府棚户区改造投入情况给予适当奖补。争取信贷支持。各地要积极筹备棚户区改造项目，完善审批要件，建立健全还款保障机制。通过组建或指定政府投融资公司，组织设立不以盈利为目的的保障性安居工程建设实体，加大融资力度，吸引信贷资金支持，同时创造条件争取其他非信贷资金支持，积极参与棚户区项目土地开发整理工作。

2.4 经济效益

1.增加居民就业机会

本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

2.能够盘活土地，集约利用土地

本项目的建设能盘活城乡宅基地，减少农村建设用地数量，有效增加耕地，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强

区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的农村建房点多、面广等状况，节约出大量土地可以复垦为耕地或调整为建设用地。据有关部门测算，不超过 3 层的社区住宅节约用地率为 48%，6 层以上的节地率可达到 70%。这对缓解安阳市用地供求矛盾意义重大。

3.有利于解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正

每座城市的角落都会以建筑的形式留下经济发展不平衡的印记，但破旧的棚户区与当前的经济发展水平极不协调，棚户区群众更是很难体会到发展所伴生的物质幸福感。因此，无论从城市规划还是群众幸福的角度来考虑，开展棚户区改造，让广大低收入群众“出棚进楼”，是当前全社会为之奋斗的一项重大民心工程。加快推进棚户区改造，让更多的群众住上好房子，体现社会公平、公正。

2.5 项目公益性

项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。棚户区改造使城市功能、布局、产业结构上得到了调整，使旧城市能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，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

该项目投资估算范围包括区拆迁补偿费、工程建设费，工程建设费及其他费用，基本预备费等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 7.《安阳市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（安政〔2016〕32号）；
- 8.项目房屋征收补偿安置方案；
- 9.其他有关造价的文件。
- 10.工程费用本项目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安阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价计入。
- 11.工程建设其他费用工程建设其他费用包括建设管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

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

(2) 根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)，环境影响咨询服务费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等均依据市场价计入，鉴于此报告编制为项目前期阶段，除项目前期咨询费参照公司对同类项目的收费标准外，其余支出暂按照相关取费标准计算计入。

3.3 投资估算

本项目总投资 210,724.68 万元，其中，拆迁补偿费为 36,731.50 万元，工程建设费为 157,469.17 万元，工程建设其他费用为 8,238.62 万元，基本预备费为 8,285.39 万元。

投资估算明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
一	项目总投资	万元	210,724.69
1	拆迁补偿费	万元	36,731.50
(1)	征地补偿费	万元	7,702.50
(2)	社会保障费	万元	1,027.00
(3)	搬家补助费	万元	1,232.64
(4)	临时安置过渡费	万元	15,983.76
(5)	环保节能奖励金	万元	7,704.00
(6)	搬迁奖励费	万元	3,081.60
2	安置房建设费用	万元	173,993.19
其中	工程费用	万元	157,469.17
	工程建设其他费用	万元	8,238.62
	基本预备费	万元	8,285.40

序号	名称	单位	数值
二	资金筹措	万元	210,724.69

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金		
	财政预算资金	67,724.68	32.14%
	专项债券资金		
	小计	67,724.68	32.14%
2. 债务资金	专项债券资金	143,000.00	67.86%
	银行贷款		
	小计	143,000.00	67.86%
3. 其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		210,724.68	100.00%

除专项债券与自有资金、市场融资外，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 32.14%，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。

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	2018 年	2019 年	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	6,200.00	6,853.81	4,834.88	15,278.66	14,557.33	10,000.00	10,000.00	67,724.68
	专项债券资金								
	小计	6,200.00	6,853.81	4,834.88	15,278.66	14,557.33	10,000.00	10,000.00	67,724.68
2.债务资金	专项债券资金		5,000.00		76,800.00	30,000.00	11,000.00	20,200.00	143,000.00
	银行贷款								
	小计		5,000.00		76,800.00	30,000.00	11,000.00	20,200.00	143,000.00
3.其他资金	中央预算内投资								
	小计								
合计		6,200.00	13,053.81	4,834.88	92,078.66	44,557.33	21,000.00	30,200.00	211,724.68

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 项目资金保障措施

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

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。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券规模和期限安排

本项目投资总额 210,724.68 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143,000.00 万元。其中：2019 年已发行 5,000.00 万元，2021 年已发行 76,800.00 万元，2022 年已发行 30,000.00 万元，2024 年已发行 11,000.00 万元；2025 年计划发行 20,200.00 万元；本次申请发行 11,300.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方

政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 债券应付本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利 息	应付本息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 3 年	5,000.00	76,800.00		81,800.00	4.00%	3,272.00	3,272.00
第 4 年	81,800.00	30,000.00		111,800.00	4.00%	4,472.00	4,472.00
第 5 年	111,800.00		9,000.00	102,800.00	4.00%	4,472.00	13,472.00
第 6 年	102,800.00	11,000.00		113,800.00	4.00%	4,552.00	4,552.00
第 7 年	113,800.00	20,200.00	72,800.00	61,200.00	4.00%	4,552.00	77,352.00
第 8 年	61,200.00		30,000.00	31,200.00	4.00%	2,448.00	32,448.00
第 9 年	31,200.00			31,200.00	4.00%	1,248.00	1,248.00
第 10 年	31,200.00		11,000.00	20,200.00	4.00%	1,248.00	12,248.00
第 11 年	20,200.00		20,200.00	0.00	4.00%	808.00	21,008.00
合计		143,000.00	143,000.00			27,472.00	170,472.00

5.2 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) 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重

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 6 年，预计项目完工日期为 2024 年 12 月，假设项目可出让土地在债券存续期的 5-8 年交易。

2. 现金流入

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

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）产出主要为拆迁区域内腾空土地出让收入，拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府 对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商服、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩，分别在项目的第五年和第六年平均出让。

(2) 出让价格

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商业、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等 占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩。可出让土地参考 2018 年安阳市土地出让均价，商住用地土地成交价格取值为 254.49 万元/亩，商服用地取值 321.15 万元/亩。

土地出让价格参考明细如下：

地块编号	土地位置	规划用途	成交价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
BBZ-2019-03	示范区文明大道与崇义路交叉口东南	二类居住用地兼容商业	8,772.00	26.48	331.27

地块编号	土地位置	规划用途	成交价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
BBZ-2019-04	示范区辛瓦路与文峰大道交叉口东南	二类居住用地兼容商业	19,587.00	54.41	359.99
GZZ-2019-01	示范区海河大道与盖津路交叉口东北	二类居住用地兼容商业	14,948.00	46.81	319.33
	平均单价				336.86
BBZ-2019-08	示范区龙山大道与亚龙湾路交叉口东北	二类居住用地	22,155.00	63.3	350.00
GZZ-2019-02	示范区白璧镇龙山大道与新安路交叉口东南	商务用地兼容商业	16,775.00	55.36	303.02

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5-8 年平均出让。

则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期				合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
面积(亩)	51.25	51.25	51.25	51.25	205.00
单价（万元/亩）	254.49	254.49	254.49	254.49	
商业土地出让收入（万元）	13,042.61	13,042.61	13,042.61	13,042.61	52,170.44
面积(亩)	185.00	185.00	185.00	185.00	740.00
单价（万元/亩）	321.15	321.15	321.15	321.15	
住宅土地出让收入（万元）	59,412.75	59,412.75	59,412.75	59,412.75	237,651.00
合计	72,455.36	72,455.36	72,455.36	72,455.36	289,821.44

2. 现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%根据《财政部国土

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

(3) 农业开发基金:土地出让面积 $\times$ 59元/平方米 $\times$ 30% 农业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%)计提。根据财综【2004】49号,安阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等级,标准为59元/平方米。根据豫政办【2009】38号文件要求,按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金;

(4) 保障性安居工程资金:土地出让总价款 $\times$ 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;

(5) 新增建设用地有偿使用费:土地出让面积 $\times$ 征收标准新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积 $\times$ 新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准;根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号),新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米;

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

*10%;

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

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%；根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（9）根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上解省财政费用	2,173.66	2,173.66	2,173.66	8,694.64
农业土地开发资金	278.78	278.78	278.78	1,115.12
国有土地收益基金	1,449.11	1,449.11	1,449.11	5,796.44
保障性安居工程资金	2,173.66	2,173.66	2,173.66	8,694.64
土地开发费用	756.00	756.00	756.00	3,024.00
教育资金	6,562.42	6,562.42	6,562.42	26,249.68
农田水利建设资金	6,562.42	6,562.42	6,562.42	26,249.68
合计	19,956.05	19,956.05	19,956.05	79,824.20

3.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 209,997.24 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
经营总收入	72,455.36	72,455.36	72,455.36	72,455.36	289,821.44
经营总成本	19,956.05	19,956.05	19,956.05	19,956.05	79,824.20
经营总收益	52,499.31	52,499.31	52,499.31	52,499.31	209,997.24

5.3 资金平衡分析

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 209,997.24 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		200.00	200.00	
第 2 年		200.00	200.00	
第 3 年		3,272.00	3,272.00	
第 4 年		4,472.00	4,472.00	
第 5 年	9,000.00	4,472.00	13,472.00	52,499.31
第 6 年		4,552.00	4,552.00	52,499.31
第 7 年	72,800.00	4,552.00	77,352.00	52,499.31
第 8 年	30,000.00	2,448.00	32,448.00	52,499.31
第 9 年		1,248.00	1,248.00	
第 10 年	11,000.00	1,248.00	12,248.00	
第 11 年	20,200.00	808.00	21,008.00	
合计	143,000.00	27,472.00	170,472.00	209,997.24
本息覆盖倍数	1.23			

5.4 结论

经测算，在安阳市城乡一体化示范区棚户区分区改造项目一期收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益

209,997.24 万元，应付债券本息合计 170,472.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 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，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的建设，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：安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）

主管部门：安阳县住房和城乡建设局

实施单位：安阳县住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 143,000.00 万元用于安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）建设，期限 5 年。

7.2 实施程序

1.可行性研究报告等审批。

项目单位负责编制可行性研究报告、项目建设规划、环评报告等分别报市发改、自然资源和规划、生态环境等部门审批。

2.编制“一案两书”。

项目单位可自行编制或委托第三方机构编制项目实施方案、法律意见书和财务专项评价报告（以下简称“一案两书”）。涉及新增建设用地的，项目单位与市自然资源和规划部门、辖区政府结合开展征地工作。

3.主管部门审核。

市直主管部门对项目单位编制的“一案两书”等资料进行审核，对申报项目的还款来源等信息的真实性、完整性、规范性负责；主管部门协调审批部门办理项目相关前期手续；对项目资料进行评估、评审

和事前绩效评价,对通过评审的项目出具评审意见(含绩效评价报告),经本部门主要领导签字并加盖公章后送市财政部门。

4.市财政部门评审。

市财政部门对市直主管部门报送的专项债券项目资料就政策、收支平衡、财政负担能力等方面进行评审,重大项目可成立专家评审委员会进行评审。对具备申报条件的项目出具省辖市审核意见表,报省财政厅评审。

5.省财政部门评审。

省财政部门定期对拟纳入发行库的项目进行评审,必要时开展重点专项债券项目现场调研。市直主管部门、项目单位及时修改完善相关资料,提供相关支撑材料。经省财政部门评审通过后,纳入省级发行库。

6.项目调整变更程序。

发行库中项目因政策、建设工期、投资规模、筹资来源、债券发行总规模、债券期限、预期收益等发生重大变化,市直主管部门应及时向市财政部门申请项目信息变更或退库。申请变更的,相应调整“一案两书”相关内容,并重新报省财政厅评审。

7.还本付息。

(1) 项目腾出土地的出让收入,由安阳县住房和城乡建设局收取后上缴市财政,直接由市财政预算安排到项目实施单位,项目实施单位根据专项债还本付息要求及时上缴入库用于还本付息。

7.3 评估内容

1.项目实施的必要性

安阳市城乡一体化示范区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此，特提出本项目的建设。

2.项目实施的公益性

项目实施成后对改善安阳市城市生活环境，保障城市居民生活用水，将产生重大积极影响，同时必将大大改善安阳市投资环境，吸引更多外资，促进安阳市城市经济发展。棚户区改造使城市功能、布局、产业结构上得到了调整，使旧城市能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，本项目具有良好的公益性意义。

3.项目实施的收益性

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）产出主要为拆迁区域内腾空土地出让收入，拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商服、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩，分别在项目的第五年和第六年平均出让。

安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商业、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等 占地后，预计可出让土地面积约 945.00 亩，其中居住/商住用地 740.00 亩，商服用地为 205.00 亩。可出让土地参考 2018 年安阳市土地出让均价，商住用地土地成交价格取值为 254.49 万元/亩，商服用地取值 321.15 万元/亩。经测算，在安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目债券存续期内累计净收益 209,997.24 万元。

4.项目建设投资合规性

安阳市城乡一体化示范区棚户户区改造安置房项目（一期）总投资 210,724.68 万元。主要建设内容为：本项目涉及征收区域总占地面积 1,027.00 亩（均为村集体用地），征收 2,568 户，8,988 人，征收房屋总建筑面积 449,264.00 m²（均为有产权住宅）。本项目采用异地安置，共设计两个安置区，安置区规划总用地面积 207,578.00 m²（合 311.37 亩），其中居住用地面积 174,842.00 m²（合 262.26 亩），计划建设安置房 4,223 套，总建筑面积 605,017.30 m²，其中：地上建筑 476,593.79 m²，包括安置住宅 438,130.29 m²，公共服务设施用房 7,463.50 m²，卫生服务站 350.00 m²，幼儿园 10,050.00 m²；地下建筑 128,423.51 m²（储藏室、车库及设备用房）。

项目已获发改委、环保、土地部门审核通过，项目的建设规模符合相关要求。

5.项目成熟度

5.1 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 2018 年 5 月 31 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调整平顶山等市县 2018 年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2018〕10 号），项目名称为示范区棚户区改造安置房项目（一期）。本项目已列入平顶山等市县 2018 年棚户区改造计划调整项目表。本项目已列入国家棚户区改造计划。

5.2 项目立项审批

（1）2017 年 7 月 13 日，安阳市城乡一体化示范区管理委员会发展改革规划局出具《安阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于对安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请批复安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）项目建议书的批复》，同意本项目建设。本项目已取得项目建议书的批复。

（2）2019 年 12 月 30 日，安阳县发展和改革委员会出具《安阳县发展和改革委员会关于安阳市城乡一体化示范区管理委员会国土建设环保局申请的“安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）”项目可行性研究报告的批复》（安县发改综合〔2019〕116 号），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

5.3 项目环评手续

2018 年 3 月 5 日，安阳县环境保护局出具环境影响评价审批意见（安县环开〔2018〕13 号、安县环开〔2018〕14 号），本项目已取得环境影响报告表的批复。本项目已取得环评的审批手续。

5.4 项目规划审批

(1) 2017 年 11 月 7 日，安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》(安示范规管居地字第(2017)018 号)，载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司，用地项目名称示范区中东孟棚户区改造安置房项目，用地位置文明东路与左辅路交叉口东南，用地性质二类居住用地兼容商业，用地面积 8.31420 公顷。

(2) 2017 年 11 月 7 日，安阳市城乡一体化示范区城乡规划委员会办公室出具《建设用地规划许可证》(安示范规管居地字第(2017)020 号)，载明用地单位安阳恒兴置业有限责任公司，用地项目名称示范区北务棚户区改造安置房项目，用地位置亚龙湾路与民康西路交叉口西南，用地性质二类居住用地兼容商业，用地面积 9.1700 公顷。

(3) 2020 年 5 月 29 日，安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第(2020)014 号)，载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司，建设项目名称安阳市城乡一体化示范区北务棚户区改造项目，建设位置民康西路与亚龙湾路交叉口西南角，建设规模地上 212,815.56 m²，地下 69,643.69 m²。

(4) 2020 年 5 月 29 日，安阳县自然资源局出具《建设工程规划许可证》(安县自规管居建字第(2020)013 号)，载明建设单位名称安阳惠民住房保障发展有限责任公司，建设项目名称安阳市城乡一体化示范区中东孟棚户区改造项目，建设位置文明大道与左辅路交叉口东南角，建设规模地上 201,880.59 m²，地下 58,317.67 m²。

5.5 项目用地审批

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫

(2019)安阳县不动产权第0000460号), 载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 共有情况单独所有, 坐落河南省安阳市安阳县白璧镇文明东路与左辅路交叉口东南, 权利类型国有建设用地使用权, 权利性质划拨, 用途城镇住宅用地, 共有宗地面积41,542.21平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫(2019)安阳县不动产权第0000461号), 载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 共有情况单独所有, 坐落河南省安阳市安阳县白璧镇左辅路与文明东路交叉口东南, 权利类型国有建设用地使用权, 权利性质划拨, 用途城镇住宅用地, 共有宗地面积41,599.71平方米。

安阳惠民住房保障发展有限责任公司持有《不动产权证书》(豫(2019)安阳县不动产权第 0000462 号), 载明权利人安阳惠民住房保障发展有限责任公司, 共有情况单独所有, 坐落河南省安阳市安阳县白璧镇亚龙湾路与民康西路交叉口西南, 权利类型国有建设用地使用权, 权利性质划拨, 用途城镇住宅用地, 共有宗地面积 91,673.59 平方米。

项目已获发改委、环保、土地部门审核通过, 本项目已取得相关项目的立项审批手续。各项立项审批手续真实有效。项目成熟度比较高。

6.项目资金来源和到位可行性

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目(一期)工程投资 210,724.68 万元, 资金来源为市财政资金和申请债券资金。除申请债券资金外, 安阳市政府承诺落实其余配套资金。经认真审核, 所报

投资计划符合安阳市财政承受能力和政府投资能力，不会造成地方政府隐性债务。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益相关数据遵照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）规定，相关假设为预测提供了合理基础，项目收益、支出预测是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

8.债券资金需求合理性

该项目债券资金按照相关规定申请资金，符合相关规定。该项目资金在专项债资金支持范围内。该项目采用部分资金申请专项债资金支持项目建设的方式科学合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划的可行性

根据测算，在专项债券发行期限5年共产生可用于还付本息金额的净现金流入为209,997.24万元，融资本息合计为170,472.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.23倍，能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（2）偿债风险点

在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，这些假设是合理和符合实际的。但当实际

事项与预期发生重大变动时，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

（3）应对措施

第一，加强项目管理，努力降低经营成本，提高项目的收益水平和社会经济效益，以充分保障债券资金的用款与还款。第二，预测数据严格按照谨慎性原则要求，即收益预测选择区间数据较低值成本预测选择区间数据较高值。第三，严格遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用偿还等环节。

10.绩效目标合理性

项目绩效目标主要为项目建设进度及债券资金支付进度。项目计划2023年8月工程全部完成，选用项目建设进度及债券资金支付进度作为绩效目标符合相关要求，同时符合实际情况，具有科学规范、统筹兼顾、激励约束、公开透明的特点。

该项目的实施内容与绩效目标匹配度高，绩效目标与项目相关性较强，绩效目标与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性。政策相关性强，与国家、河南省、安阳市相关行业宏观政策相关职能相关性强，与主管部门职能、规划及当年重点工作相关；需求相关性强，具有现实需求，实现安阳市污水处理发展有积极的意义。该项目具有良好的社会效益，财政投入相关性强，具有公共性，属于公共财政支持范围。项目已完成立项手续办理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.4 评估结论

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）收益 209,997.24 万元，项目债券本息合计 170,472.00 万元，本息覆盖倍数为 1.23，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。

侯小屯城中村改造项目 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	2
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 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	6
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算表	11
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19

5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	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	32
7.3 事前绩效评估结论	32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

侯小屯城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为鹤壁经济技术开发区管理委员会。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为鹤壁市经创实业有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	鹤壁市经创实业有限公司		
法定代表人	黄小勇	成立日期	2017-02-16
注册资本	15,000 万人民币	营业期限	2017-02-16 至无固定期限
统一社会信用代码	91410600MA40JFBB9T		
注册地址	河南省鹤壁市淇滨区延河路科创中心 310 房间		
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；规划设计管理；物业管理；物业服务评估；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	鹤壁经开投资集团有限公司持股 100%；股权关系穿透后鹤壁经济技术开发区管理委员会持股 100%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，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，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鹤壁经济技术开发区科学大道北侧、兴鹤大街西侧、107国道东侧。

1.5 建设规模及内容

项目建设规模：总用地面积 104,038.03m²（合 156.06 亩），其中建设用地面积为 71,992.93 m²（合 107.99 亩）。规划总建筑面积 235,134.92 m²，其中地上总建筑面积 179,884.21 m²，包括住宅建筑面积 171,835.20 m²，配套服务用房建筑面积 7,020.33 m²，门岗房 55.85 m²，变电所及开闭所 313.34 m²，变电所 313.34 m²，车库计容面积 346.15 m²等；地下总建筑面积 55,250.71 m²（包括地下工具间、地下车库）。项目建成后，建筑密度 18.24%，容积率 2.50，绿地率 40.49%，机动车停车位 1,800 个，全部位于地下，非机动车停车位 3,486 个，全部位于地上。

项目主要建设内容包括：10 栋 27 层住宅楼，9 栋 18 层住宅楼，4 栋配套服务用房（1 栋 3 层、3 栋 2 层）、门岗房、变电所及开闭所、变电所、地下工具间、地下车库及地块内道路及硬化、绿化景观、室

外文体活动场地、大门及围墙、室外给排水、强弱电、暖通、燃气、消防等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称		技术经济指标	
			单位	数量
1	总用地面积		m ²	104,038.03
1.1	其中	建筑用地面积	m ²	71,992.93
1.2		市政设施用地面积	m ²	32,045.09
2	总建筑面积		m ²	235,134.92
3	地上总建筑面积		m ²	179,884.21
3.1	其中	住宅建筑面积	m ²	171,835.20
3.1.1		其中	18 层住宅建筑面积	59,596.02
3.1.2			27 层住宅建筑面积	112,239.18
3.2		配套用房建筑面积	m ²	7,020.33
3.3		门岗房	m ²	55.85
3.4		变电所及开闭所	m ²	313.34
3.5		变电所	m ²	313.34
3.6		车库计容面积	m ²	346.15
4	地下建筑面积		m ²	55,250.71
4.1	其中	地下工具间	m ²	8,346.89
4.2		地下车库	m ²	46,903.82
5	地下开挖率		%	65.93
6	室外活动场地		m ²	2,000.00
7	建筑基底总面积		m ²	13,131.85
8	容积率		/	2.50
9	建筑密度		%	18.24
10	绿地率		%	40.49
11	集中绿地			5,550.76
12	户数		户	1,728
13	人数		个	5,530
14	机动车车位		个	1,800
14.1	其中	地上停车位	个	

序号	工程和费用名称		技术经济指标	
			单位	数量
14.2		地下停车位	个	1,800
15	非机动车停车位		个	3,486
15.1	其中	地上停车位	个	3,486
15.2		地下停车位	个	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2025 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 63,584.00 万元。其中：财政预算资金 25,584.00 万元，专项债券资金 38,000.00 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

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	合计	占比
资本金	财政预算资金	12,792.00	12,792.00	25,584.00	40.24%
	小计	12,792.00	12,792.00	25,584.00	40.24%
建设资金	专项债券资金	19,000.00	19,000.00	38,000.00	59.76%
	小计	19,000.00	19,000.00	38,000.00	59.76%
合计		31,792.00	31,792.00	63,584.00	100.00%
占比		50.00%	50.00%	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。

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 40.24%，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

1.立项审批

2022 年 9 月 22 日，本项目已取得鹤壁经济技术开发区经济发展局《关于侯小屯城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤开管经计〔2022〕93 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鹤壁市经创实业有限公司，主管部门为鹤壁经济技术开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁市经创实业有限公司，项目建设及运营单位均为鹤壁市经创实业有限公司。

关于项目债券资金使用，由鹤壁市经创实业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，由鹤壁市经创实业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，由鹤壁市经创实业有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由鹤壁市经创实业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 项目社会效益

2.1 项目的提出

城中村是城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。随着我国经济的迅速发展以及城镇化体系的迅速推进，日益攀升的房价和人民的基本居住需求形成了严重的矛盾冲突，解决低收入人群的住房问题也成为了政府以及社会关注的焦点。城中村改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

涉及本次城中村改造的侯小屯村、小八角村的房屋，大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，房龄大都超过 30 年，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，采光通风条件差；基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人担忧，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。该区域已经成为制约城市发展的瓶颈。为更好地推进鹤壁市新型城镇化建设实施，提升鹤壁市城市形象，大力改善城中村居民的生活条件，促进鹤壁市城乡经济快速健康发展，优化投资环境，提出了本项目的建设。

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《鹤壁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》、《关于深化改革严格土地管理的决定》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

盘活土地资产，充分利用土地资源，一般农村居住地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

项目建成后，可大大缓解侯小屯村、小八角村居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升鹤壁市乃至周边地区人居环境的品质。

2.4 经济效益

小城镇建设使农民的生活空间和消费空间大为改善，为二、三产业的发展创造了条件，成为聚集乡镇企业的重要载体，同时城镇经济就业容量大，城镇的扩张拓宽了就业渠道，能够吸纳大量通过市场自主就业的农民，因此为农村富余劳动力提供了新的就业机会。

本项目就是以建设新民居为切入点，来逐步提高居民收入，改变城郊地区居民传统生存方式，实现经济社会发展目标。“新农村，新民居”的主要指导思想是使传统农民（包括城中村）的转变现代农业产业工人，把农业靠天吃饭转化为靠科技、靠市场吃饭，因此该工程还包括一些主动实施的生产计划。通过增强集体经济实力，并建立农民生活保障和养老保险体系，彻底解决农民老有所养的问题。项目建成后将直接改变目前的村容村貌以及居住条件、生活习惯，同时也在客观上改善了当地招商引资的环境，从而吸引了更多企业，为农村富余劳动力在当地就业创造了良好的条件，既促进了当地经济的发展，又在一定程度上解决了农民生活的后顾之忧。另外该项目的建设拉开了“新农村、新民居”工程的序幕，其他内容的建设也将依次展开。

2.5 项目公益性

鹤壁市侯小屯城中村改造项目的建设，既可以改善人居环境，改善农民群众住房条件，提高农村农民生活品质，又可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，促进城乡融合发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备购置费以及室外配套设施等工程费用，项目区土地费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费等其它费用，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报告指南》
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》
- 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.《关于调整鹤壁市国家建设征收土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（鹤政〔2018〕7号）
- 9.《鹤壁市建设工程材料基准价格信息》
- 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 63,584.00 万元，其中：工程费用为 49,402.04

万元，工程建设其他费用 8,982.72 万元，预备费 2,919.24 万元，建设期利息 2,280.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
一	工程费用	42,310.64	5,399.30	1,692.11		49,402.04			
1	地上建筑	28,910.84	3,400.33	1,692.11		34,003.27			
1.1	住宅	27,751.38	3,264.87	1,632.43		32,648.69	m²	171,835.20	1,900.00
1.2	配套服务用房	1,014.44	119.35	59.67		1,193.46	m²	7,020.33	1,700.00
1.3	门岗房	8.04	0.89			8.94	m²	55.85	1,600.00
1.4	变电所及开闭所	45.12	5.01			50.13	m²	313.34	1,600.00
1.5	变电所	45.12	5.01			50.13	m²	313.34	1,600.00
1.6	车库地上部分	46.73	5.19			51.92	m²	346.15	1,500.00
2	地下建筑	11,849.73	1,316.64			13,166.36	m²		
2.1	地下工具间	1,802.93	200.33			2,003.25	m²	8,346.89	2,400.00
2.2	地下车库	10,046.80	1,116.31			11,163.11	m²	46,903.82	2,380.00
3	室外配套工程	1,550.07	682.33			2,232.41			
3.1	室外活动场地	50.00				50.00	m²	2,000.00	250.00
3.2	集中绿地	99.91				99.91	m²	5,550.76	180.00
3.3	配套道路及硬化	1,164.17				1,164.17	m²	33,261.91	350.00

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
3.4	配套绿化	235.99				235.99	m²	23,599.18	100.00
3.5	室外管网工程		682.33			682.33	m²	56,861.08	120.00
二	工程建设其他费用				8,982.72	8,982.72			
1	土地费用				3,769.00	3,769.00			
2	拆迁补偿费				1,402.21	1,402.21			
3	建设单位管理费				242.96	242.96			
4	工程勘察费				148.21	148.21			
5	工程设计费				444.62	444.62			
6	工程监理费				410.01	410.01			
7	前期咨询费				18.67	18.67			
8	招标代理费				37.69	37.69			
9	工程造价咨询费				146.13	146.13			
10	城市基础设施配套费				2,116.21	2,116.21			
11	场地准备及临时设施费				247.01	247.01			
三	预备费				2,919.24	2,919.24			
1	基本预备费				2,919.24	2,919.24			
四	项目建设投资	42,310.64	5,399.30	1,692.11	11,901.96	61,304.00			

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
五	建设期利息				2,280.00	2,280.00			
六	项目总投资	42,310.64	5,399.30	1,692.11	14,181.96	63,584.00			

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 38,000.00 万元。其中：2025 年度申请使用 19,000.00 万元，2026 年度申请使用 19,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 2 年	19,000.00	19,000.00		38,000.00	4.50%	1,710.00	1,710.00
第 3 年	38,000.00			38,000.00	4.50%	1,710.00	1,710.00
第 4 年	38,000.00			38,000.00	4.50%	1,710.00	1,710.00
第 5 年	38,000.00		19,000.00	19,000.00	4.50%	1,710.00	20,710.00
第 6 年	19,000.00		19,000.00		4.50%	855.00	19,855.00
合计		38,000.00	38,000.00			8,550.00	46,550.00

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 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为债券存续的第 2 年，收益期 5 年（建设期不影响收益的实现）。

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	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	83,725.00	100.00%
合计			83,725.00	100.00%

(1) 项目腾出土地的出让收入

①数量：

本项目主要针对鹤壁市经济技术开发区侯小屯村及小八角村进行城中村改造。本项目采用异地安置的形式，拆迁区域 197.00 亩，土地性质为二类居住用地，待全部改造工作完成后，对不属于本项目地块内的原有村庄土地及附着物进行拆除征收（不在本项目建设范围内），拆迁完毕后 197.00 亩均可用于出让。

②价格：

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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
2023 年	4106002022B00175	示范区天山路东 侧、永定河路南侧	城镇 住宅	40.35	18,830.00	466.63
2021 年	4106002021B02565	淇水湾商务休闲区 敬亭山路东侧、天 山路北侧、雁荡山 路西侧	城镇 住宅	61.88	24,760.00	400.10
2021 年	4106002020B00812	南海路北侧、华山 路西侧	城镇 住宅	124.16	49,666.00	400.01
2021 年	4106002020B00148	淇滨区闽江路南 侧、泰山路西侧	城镇 住宅	81.17	35,650.00	439.20
2020 年	4106002020B00331- 1	淇水关路南侧、天 山路东侧、万泉河 路北侧、峨眉山路 西侧	城镇 住宅	79.16	35,783.00	452.02
合计				386.73	164,689.00	425.85

供地结果信息					
行政区:		河南省鹤壁市本级		电子监管号: 4106002022B00175	
项目名称: 远大未来天境（二期）					
项目位置: 示范区天山路东侧、永定河路南侧					
面积(m²):		26901.97		土地来源: 新增建设用地	
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 挂牌出让	
土地使用年限:		70		行业分类: 房地产业	
土地级别:		二级		成交价格(万元): 18830	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-10-29	9415	--	
	2	2023-09-29	9415	--	

供地结果信息				
行政区: 河南省鹤壁市本级		电子监管号: 4106002021B02565		
项目名称: 建业尊府 (宏泰公司)				
项目位置: 淇水湾商务休闲区敬亭山路东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧				
面积(m²): 41256.50		土地来源: 新增建设用地		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 挂牌出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 二级		成交价格(万元): 24760		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-12-13	13000	--
	2	2022-11-13	11760	--
土地使用权人: 鹤壁市宏泰房地产开发有限公司				

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 425.00 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的第 2-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
商住用地	39.40	39.40	39.40	39.40	39.40	197.00

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：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，鹤壁市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），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

类型	征收标准
	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），鹤壁市28.00元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
一	出让收入		16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00	83,725.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	39.40	39.40	39.40	39.40	39.40	197.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28	23,866.40
1	土地出让基金及费用	万元	1,780.36	1,780.36	1,780.36	1,780.36	1,780.36	8,901.80
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	502.35	502.35	502.35	502.35	502.35	2,511.75
	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	32.31	32.31	32.31	32.31	32.31	161.55
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	334.90	334.90	334.90	334.90	334.90	1,674.50
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	502.35	502.35	502.35	502.35	502.35	2,511.75
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	334.90	334.90	334.90	334.90	334.90	1,674.50
	新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	73.55	73.55	73.55	73.55	73.55	367.75
	土地出让收益（1-2）	万元	14,964.64	14,964.64	14,964.64	14,964.64	14,964.64	74,823.20

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
2	土地收益提取各类资金	万元	2,992.92	2,992.92	2,992.92	2,992.92	2,992.92	14,964.60
	教育资金	土地出让收益的 10%	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	7,482.30
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	7,482.30
三	收益	万元	11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72	59,858.60

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	83,725.00		16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00
2	经营活动支出（含税费）	23,866.40		4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28
	经营活动产生的现金净额	59,858.60		11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	63,584.00	31,792.00	31,792.00				
	投资活动产生的现金净额	-63,584.00	-31,792.00	-31,792.00				
三	融资活动产生的现金							

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	财政资金	25,584.00	12,792.00	12,792.00				
2	债券资金	38,000.00	19,000.00	19,000.00				
3	财政垫资	-						
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金	-						
6	偿还银行借款本金	38,000.00					19,000.00	19,000.00
7	支付债券利息	5,985.00			1,710.00	1,710.00	1,710.00	855.00
8	支付银行借款利息	-						
	融资活动产生的现金净额	19,599.00	31,792.00	31,792.00	-1,710.00	-1,710.00	-20,710.00	-19,855.00
四	净现金流量	15,873.60	-	11,971.72	10,261.72	10,261.72	-8,738.28	-7,883.28
五	累计现金流量	15,873.60	-	11,971.72	22,233.44	32,495.16	23,756.88	15,873.60

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		855.00	855.00	
第 2 年		1,710.00	1,710.00	11,971.72
第 3 年		1,710.00	1,710.00	11,971.72
第 4 年		1,710.00	1,710.00	11,971.72
第 5 年	19,000.00	1,710.00	20,710.00	11,971.72
第 6 年	19,000.00	855.00	19,855.00	11,971.72
合计	38,000.00	8,550.00	46,550.00	59,858.60
本息覆盖倍数	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

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 59,858.60 万元，应付债券本金及利息合计 46,550.00 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。

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。

鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二三年一月



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	4
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	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19

5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	26
5.4 总体评价结果	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

鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处
统一社会信用代码	11410600MB10891828
机构性质	机关单位
法定代表人	马胜利
机构地址	河南省鹤壁市经济技术开发区瓯江路 69 号
赋码机关	鹤壁市机构编制委员会办公室

鹤壁经济技术开发区龙岗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本项目拟选址于鹤壁经济技术开发区黎阳东路北侧、泰伯路东侧、维德路南侧、天资大街西侧。项目用地符合《鹤壁市土地利用总体规划（2010-2020）》，项目区域地质条件良好，居住环境适宜，交通便利，出行方便，适合本项目的建设。



1.5 建设规模及内容

1.建设规模

项目规划用地面积 $82,170.689\text{m}^2$ （合 123.256 亩），其中建设用地面积为 $69,208.154\text{m}^2$ （合 103.812 亩）。规划总建筑面积 $194,915.56\text{m}^2$ ，其中地上总建筑面积 $147,810.42\text{m}^2$ ，包括住宅建筑面

积 125,532.85m²，配套服务用房建筑面积 3,170.00m²，幼儿园建筑面积 3,470.31m²，变配电室加开闭所 350.40m²，变配电室 228.80m²；地下总建筑面积 47,105.14m²（包括地下室、地下车库）。建筑密度 21.88%，容积率 2.14，绿地率 36.01%，机动车停车位 1,479 个，全部位于地下，非机动车停车位 2,672 个，全部位于地上。

2.建设内容

（1）建筑工程

项目建设内容包括 14 栋 18 层住宅楼，1 栋配套服务用房、门岗房、变配电室加开闭所、变配电室、地下室、地下车库等。

（2）室外工程

包括地块内道路及硬化、绿化工程、室外活动场地、大门及围墙、室外给排水、强弱电、暖通、燃气、消防等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
一	工程费用			
1	建筑工程			
1.1	地上建筑	m ²		
1.1.1	住宅楼	m ²	125,532.85	
其中	土建	m ²	125,532.85	1,550.00
	安装	m ²	125,532.85	400.00
1.1.2	配套用房	m ²	3,859.21	
其中	土建	m ²	3,859.21	1,550.00
	安装	m ²	3,859.21	400.00
1.1.3	幼儿园	m ²	3,470.31	
其中	土建	m ²	3,470.31	1,550.00
	安装	m ²	3,470.31	400.00

序号	工程费用名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元）
1.2	地下建筑面积	m²	47105.14	
其中	土建	m²	47105.14	1,850.00
	安装	m²	47105.14	400.00
2	室外配套工程			
2.1	道路及场地硬化	m²	28,868.08	240.00
2.2	绿化	m²	24,921.86	200.00
2.3	围墙	m	1,100.00	800.00
2.4	大门	座	2	100,000.00
2.5	给排水工程	m²	53,789.93	120.00
2.6	燃气工程	m³	53,789.93	80.00
2.7	电力	m²	53,789.93	100.00
2.8	监控系统	m²	53,789.93	60.00
3	设备购置			
3.1	电梯	部	28	200,000.00
3.2	机动车充电桩	项	148	50,000.00
3.3	非机动车充电桩	项	800	1,600.00

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2025 年 5 月，预计完工时间 2027 年 4 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 54,000.00 万元。其中：财政预算资金 11,000.00 万元，专项债券资金 43,000.00 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	5,500.00	5,500.00	11,000.00	20.37%
专项债券资金	23,000.00	20,000.00	43,000.00	79.63%
合计	28,500.00	25,500.00	54,000.00	

资金来源	第一年	第二年	合计	占比
占比	52.78%	47.22%	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

2022 年 9 月 20 日，鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处作出《关于鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目征收补偿方案的批复》（鹤开龙办〔2022〕49 号），原则上同意鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目征收补偿方案。

2022 年 9 月 21 日，本项目已取得鹤壁经济技术开发区经济发展局《关于鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤开管经计〔2022〕92 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鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处，主管部门为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处，项目建设及运营单位均为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。

关于项目债券资金使用，由鹤壁经济技术开发区龙岗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，由鹤壁经济技术开发区龙岗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，由鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处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

《鹤壁市优化国土空间开发格局规划纲要（2015-2030 年）》指出，推进城乡统筹一体化发展，适应农村人口转移和村庄变化新形势，因地制宜、分类推进新型社区和新农村建设，发展中心村，保护特色村，治理空心村，稳妥推进太行深山区移民搬迁；以保住房安全、保饮水安全、保用电安全和净化环境、硬化道路、美化村庄“三保三化”为重点，坚持政府主导与社会参与相结合、集中整治与建立长效机制相结合，全面实施农村环境综合整治，保护和弘扬优秀传统文化，发展有历史记忆、鹤壁特色、民俗风貌的美丽村镇，充分挖掘利用好乡村特色文化资源，加大文化遗产保护力度，提高居民文明素质，促进历史文化遗产和文明提升，建成农村居民安居乐业的美丽乡村。

城中村是城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。随着我国经济的迅速发展以及城镇化体系的迅速推进，日益攀升的房价和人民的基本居住需求形成了严重的矛盾冲突，解决低收入人群的住房问题也成为了政府以及社会关注的焦点。城中村改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

涉及本次城中村改造的杨庄村的房屋，大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，房龄大都超过 30 年，建房质量

受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，采光通风条件差；基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。该区域已经成为制约城市发展的瓶颈。为更好地推进鹤壁市新型城镇化建设实施，提升鹤壁市城市形象，大力改善城中村居民的生活条件，促进鹤壁市城乡经济快速健康发展，优化投资环境，因此特提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《鹤壁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纲要》、《关于深化改革严格土地管理的决定》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

盘活土地资产，充分利用土地资源，一般农村居住地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

项目建成后，可大大缓解杨庄村、周庄村居民居住条件“脏、

乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升鹤壁市乃至周边地区人居环境的品质。

2.4 经济效益

小城镇建设使农民的生活空间和消费空间大为改善，为二、三产业的发展创造了条件，成为聚集乡镇企业的重要载体，同时城镇经济就业容量大，城镇的扩张拓宽了就业渠道，能够吸纳大量通过市场自主就业的农民，因此为农村富余劳动力提供了新的就业机会。

本项目就是以建设新民居为切入点，来逐步提高居民收入，改变城郊地区居民传统生存方式，实现经济社会发展目标。“新农村，新民居”的主要指导思想是使传统农民（包括城中村）的转变现代农业产业工人，把农业靠天吃饭转化为靠科技、靠市场吃饭，因此该工程还包括一些主动实施的生产计划。通过增强集体经济实力，并建立农民生活保障和养老保险体系，彻底解决农民老有所养的问题。项目建成后将直接改变目前的村容村貌以及居住条件、生活习惯，同时也在客观上改善了当地招商引资的环境，从而吸引了更多企业，为农村富余劳动力在当地就业创造了良好的条件，既促进了当地经济的发展，又在一定程度上解决了农民生活的后顾之忧。

2.5 项目公益性

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进

工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

鹤壁市鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目的建设，既可以改善人居环境，改善农民群众住房条件，提高农村农民生活品质，又可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，促进城乡融合发展。

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.《投资项目可行性研究报告指南》；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》；
- 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.《关于调整鹤壁市国家建设征收土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（鹤政〔2018〕7号）；
- 9.《鹤壁市建设工程材料基准价格信息》；
- 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 54,000.00 万元，其中：工程费用为 41,170.53 万元，工程建设其他费用 9,074.07 万元，预备费 852.90 万元，建设期利息 2,902.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	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	30,607.39	9,135.14	1,428.00		41,170.53			
1	建筑工程	29,308.12	7,198.70			36,506.82			
1.1	地上建筑	20,593.67	5,314.49			25,908.16	m²		
1.1.1	住宅楼	19,457.59	5,021.31			24,478.91	m²	125,532.85	
其中	土建	19,457.59				19,457.59	m²	125,532.85	1,550.00
	安装		5,021.31			5,021.31	m²	125,532.85	400.00
1.1.2	配套用房	598.18	154.37			752.55	m²	3,859.21	
其中	土建	598.18				598.18	m²	3,859.21	1,550.00
	安装		154.37			154.37	m²	3,859.21	400.00
1.1.3	幼儿园	537.90	138.81			676.71	m²	3,470.31	
其中	土建	537.90				537.90	m²	3,470.31	1,550.00
	安装		138.81			138.81	m²	3,470.31	400.00
1.2	地下建筑面积	8,714.45	1,884.21			10,598.66	m²	47105.14	
其中	土建	8,714.45				8,714.45	m²	47105.14	1,850.00
	安装		1,884.21			1,884.21	m²	47105.14	400.00

序号	工程费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2	室外配套工程	1,299.27	1,936.44			3,235.71			
2.1	道路及场地硬化	692.83				692.83	m²	28,868.08	240.00
2.2	绿化	498.44				498.44	m²	24,921.86	200.00
2.3	围墙	88.00				88.00	m	1,100.00	800.00
2.4	大门	20.00				20.00	座	2	100,000.00
2.5	给排水工程		645.48			645.48	m²	53,789.93	120.00
2.6	燃气工程		430.32			430.32	m³	53,789.93	80.00
2.7	电力		537.90			537.90	m²	53,789.93	100.00
2.8	监控系统		322.74			322.74	m²	53,789.93	60.00
3	设备购置			1,428.00		1,428.00			
3.1	电梯			560.00		560.00	部	28	200,000.00
3.2	机动车充电桩			740.00		740.00	项	148	50,000.00
3.3	非机动车充电桩			128.00		128.00	项	800	1,600.00
二	工程建设其他费用				9,074.07	9,074.07			
1	拆迁补偿费用				7,599.37	7,599.37			
2	建设单位管理费				41.17	41.17	豫财建〔2016〕504号文件		
3	建设项目前期工作咨询费				247.02	247.02	国家计委计价格〔1999〕1283号文并结合市场价格		

序号	工程费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4	工程勘察设计费				491.27	491.27	执行发改价格〔2015〕299号，参照中设协字〔2019〕7号并结合市场价格计入		
5	建设工程监理费				329.36	329.36	豫建监协〔2015〕19号并结合市场价格		
6	工程造价咨询服务费				205.85	205.85	按中价协〔2013〕35号文规定并结合市场价格		
7	环境影响评价费				41.17	41.17	按计价格〔2002〕125号并结合市场价格		
8	招标代理服务费率				82.34	82.34	河南省计委豫计收费〔2003〕2号文及国家发改办价格〔2011〕534号并结合市场价格		
9	场地准备及临时设施费				36.51	36.51	按工程直接费的0.10%		
三	预备费				852.90	852.90	第一+第二部分费用	42,645.22	2.00%
四	建设期利息				2,902.50	2,902.50		43,000.00	4.50%
五	总投资	30,607.39	9,135.14	1,428.00	12,829.47	54,000.00			

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 43,000.00 万元。其中：2025 年度申请使用 23,000.00 万元，2026 年度申请使用 20,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，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		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	20,000.00		43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 3 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 4 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 5 年	43,000.00		23,000.00	20,000.00	4.50%	1,935.00	24,935.00
第 6 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		43,000.00	43,000.00			9,675.00	52,675.00

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 5 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为债券存续的第 2 年，收益期 5 年（建设期不影响收益的实现）。

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	115,600.00	100.00%
合计			115,600.00	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

(1) 数量

本项目主要针对鹤壁市经济技术开发区杨庄村进行城中村改造。本项目采用异地安置的形式，拆迁区域 272.00 亩，土地性质为二类居住用地，拆迁完毕后 272.00 亩均可用于出让。改造工作所涉及村庄人口如下：杨庄村城中村改造涉及人口数量 1,673 人，周庄村城中村改造涉及人口数量 940 人，两村涉及人口总和 2,613 人。

(2) 价格

假设本项目相关土地在建设期第二年开始土地挂牌交易，分 5 年全部出售完毕，土地出让价格参考鹤壁市项目周边的现状及未来发展情况，具体如下表所示：

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)	面积 (m²)
2023 年	4106002022 B00175	示范区天山 路东侧、永 定河路南侧	城镇 住宅	40.35	18,830.00	466.63	26,901.97
2021 年	4106002021 B02565	淇水湾商务 休闲区敬亭 山东侧、天 山路北侧、 雁荡山路西 侧	城镇 住宅	61.88	24,760.00	400.10	41,256.50
2021 年	4106002020 B00812	南海路北 侧、华山路 西侧	城镇 住宅	124.16	49,666.00	400.01	82,775.14
2021 年	4106002020 B00148	淇滨区闽江 路南侧、泰 山路西侧	城镇 住宅	81.17	35,650.00	439.20	54,113.77
2020 年	4106002020 B00331-1	淇水关路南 侧、天山路 东侧、万泉 河路北侧、 峨眉山路西 侧	城镇 住宅	79.16	35,783.00	452.02	52,775.74
合计				386.73	164,689.00	425.85	257,823.12
平均价格						425.85	

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 425.00 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的第 2-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)					合计
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
居住用地	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40	272.00

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	

类型	征收标准
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，鹤壁市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），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），鹤壁市标准为 28.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。

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

项目	单位/取费标准	计算期					
		合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、腾出土地出让收入		115,600.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00
收储土地类型及面积（亩）	居住	272.00	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40
单价（万元/亩）	居住		425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
二、成本合计		32,952.60	6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52
1.土地出让基金及费用	万元	12,290.80	2,458.16	2,458.16	2,458.16	2,458.16	2,458.16
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	3,468.00	693.60	693.60	693.60	693.60	693.60
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30.00%	223.05	44.61	44.61	44.61	44.61	44.61
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	2,312.00	462.40	462.40	462.40	462.40	462.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	3,468.00	693.60	693.60	693.60	693.60	693.60
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	2,312.00	462.40	462.40	462.40	462.40	462.40
新增建设用土地土地有偿使用费	28.00 元/平方米	507.75	101.55	101.55	101.55	101.55	101.55
土地出让收益（1-2）	万元	103,309.20	20,661.84	20,661.84	20,661.84	20,661.84	20,661.84
2.土地收益提取各类资金	万元	20,661.80	4,132.36	4,132.36	4,132.36	4,132.36	4,132.36

项目	单位/取费标准	计算期					
		合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
教育资金	土地出让收益的 10.00%	10,330.90	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	10,330.90	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18
三、收益	万元	82,647.40	16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48

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

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	115,600.00		23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00
2	经营活动支出（含税费）	32,952.60		6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52
	经营活动产生的现金净额	82,647.40		16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	54,000.00	28,500.00	25,500.00				
	投资活动产生的现金净额	-54,000.00	-28,500.00	-25,500.00				
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	11,000.00	5,500.00	5,500.00				

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
2	债券资金	43,000.00	23,000.00	20,000.00				
3	财政垫资							
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金							
6	偿还银行借款本金	43,000.00					23,000.00	20,000.00
7	支付运营期债券利息	6,705.00			1,935.00	1,935.00	1,935.00	900.00
8	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	4,295.00	28,500.00	25,500.00	-1,935.00	-1,935.00	-24,935.00	-20,900.00
四	净现金流量	32,942.40		16,529.48	14,594.48	14,594.48	-8,405.52	-4,370.52
五	累计现金流量	32,942.40		16,529.48	31,123.96	45,718.44	37,312.92	32,942.40

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		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		1,935.00	1,935.00	16529.48
第 3 年		1,935.00	1,935.00	16529.48
第 4 年		1,935.00	1,935.00	16529.48
第 5 年	23,000.00	1,935.00	24,935.00	16529.48
第 6 年	20,000.00	900.00	20,900.00	16529.48
合计	43,000.00	9,675.00	52,675.00	82647.40
本息覆盖倍数	1.57			

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 82647.40 万元，应付债券本金及利息合计 52,675.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.57 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区
(二期) 村庄改造项目
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	3
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	4
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	8
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	9
第三章 项目投资估算	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	13
4.1 编制依据	13
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	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	16
5.1 应付债券本息情况	16

5.2 经营现金流分析	16
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	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

鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	鹤壁经济技术开发区海河路办事处
统一社会信用代码	11410600685675552Y
机构性质	机关
法定代表人	张淑辉
机构地址	河南省鹤壁市淇滨区兴鹤大街与延河路交叉口科创中心
赋码机关	鹤壁市机构编制委员会办公室

鹤壁经济技术开发区海河路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鹤壁市开发区，安置的地块北至海河路，东至蓬莱路，西至规划中的集贸市场，南至北晨嘉园小区南围墙。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目总占地面积 29.255 亩，其中建设用地面积 19,335.00 m²，农用地面积 169.00 m²。规划总建筑面积 58,604.72 m²，地上总建筑面积（计容）42,908.03 m²（新建住宅建筑面积 42,108.03 m²，新建配套用房建筑面积 800.00 m²），地下总建筑面积 15,696.69 m²（地下车库面积 13,480.72 m²，地下室面积 2,215.97 m²）。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称		技术经济指标	
			单位	数量
1	总用地面积		亩	29.255
2	其中	建筑用地面积	m ²	19,335.00
3		农用地面积	m ²	169.00
4	总建筑面积		m ²	58,604.72
5	地上总建筑面积		m ²	42,908.03
6	其中	住宅建筑面积	m ²	42,108.03
7		配套用房建筑面积	m ²	800.00
8	地下建筑面积		m ²	15,696.69
9	其中	地下室	m ²	2,215.97
10		地下车库	m ²	13,480.72

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2025 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 21,000.00 万元。其中：财政预算资金 4,200.00 万元，专项债券资金 16,800.00 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	2,100.00	2,100.00	4,200.00	20.00%
专项债券资金	8,800.00	8,000.00	16,800.00	80.00%
合计	10,900.00	10,100.00	21,000.00	100.00%
占比	51.90%	48.10%	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

本项目已取得鹤壁经济技术开发区经济发展局《关于对鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄改造项目可行性研究报告的批复》（鹤开管经计〔2022〕91 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鹤壁经济技术开发区海河路办事处，主管部门为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁经济技术开发区海河路办事处，项目建设及运营单位均为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。

关于项目债券资金使用，由鹤壁经济技术开发区海河路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，由鹤壁经济技术开发区海河路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，由鹤壁经济技术开发区海河路办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由鹤壁经济技术开发区海河路办事处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

城中村是城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。随着我国经济的迅速发展以及城镇化体系的迅速推进，日益攀升的房价和人民的基本居住需求形成了严重的矛盾冲突，解决低收入人群的住房问题也成为了政府以及社会关注的焦点。城中村改造还能够拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位。

涉及本次城中村改造的侯小屯村、小八角村的房屋，大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，房龄大都超过 30 年，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，采光通风条件差；基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人担忧，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。该区域已经成为制约城市发展的瓶颈。为更好地推进鹤壁市新型城镇化建设实施，提升鹤壁市城市形象，大力改善城中村居民的生活条件，促进鹤壁市城乡经济快速健康发展，优化投资环境，提出了本项目的建设。

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《鹤壁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》、《关于深化改革严格土地管理的决定》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

盘活土地资产，充分利用土地资源，一般农村居住地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

项目建成后，可大大缓解小八角村居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升鹤壁市乃至周边地区人居环境的品质。

2.4 经济效益

小城镇建设使农民的生活空间和消费空间大为改善，为二、三产业的发展创造了条件，成为聚集乡镇企业的重要载体，同时城镇经济就业容量大，城镇的扩张拓宽了就业渠道，能够吸纳大量通过市场自主就业的农民，因此为农村富余劳动力提供了新的就业机会。

本项目就是以建设新民居为切入点，来逐步提高居民收入，改变城郊地区居民传统生存方式，实现经济社会发展目标。“新农村，新民居”的主要指导思想是使传统农民（包括城中村）的转变现代农业产业工人，把农业靠天吃饭转化为靠科技、靠市场吃饭，因此该工程还包括一些主动实施的生产计划。通过增强集体经济实力，并建立农民生活保障和养老保险体系，彻底解决农民老有所养的问题。项目建成后将直接改变目前的村容村貌以及居住条件、生活习惯，同时也在客观上改善了当地招商引资的环境，从而吸引了更多企业，为农村富余劳动力在当地就业创造了良好的条件，既促进了当地经济的发展，又在一定程度上解决了农民生活的后顾之忧。另外该项目的建设拉开了“新农村、新民居”工程的序幕，其他内容的建设也将依次展开。

2.5 项目公益性

鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄改造项目的建设，既可以使小八角村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。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费用、其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016〕504号；
- 2.国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
- 3.《工程勘察设计收费标准〈2002年修订本〉》（计价格〔2002〕10号）；
- 4.《建设工程监理与相关服务收费标准》；
- 5.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 6.《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于申报2016年度全省棚户区改造统贷统还项目的通知》（豫保办〔2016〕1号）；
- 7.近期项目区建设工程材料价格信息。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 21,000.00 万元，其中：工程费用为 18,295.46 万元，工程建设其他费用 882.11 万元，建设期利息 958.43 万元，基本预备费 864.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用	17,396.18	957.82			18,354.00
1	主体工程	17,396.18	957.82			18,354.00
1.1	住房	12,548.19	694.82			13,243.01
1.2	物业管理用房	37.00	15.00			52.00
1.3	社区用房	27.75	15.00			42.75
1.4	社区养老服务设施	30.40	20.00			50.40
1.5	室内文化活动站	32.50	10.00			42.50
1.6	变配电室	26.28	150.00			176.28
1.7	地下建筑面积	4,332.29	40.00			4,372.29
1.8	绿化面积	134.80	5.00			139.80
1.9	室外文娱活动场地	65.24	8.00			73.24
2	道路	161.73				161.73
二	第二部分：其他费用					823.56
1	建设单位管理费				146.83	146.83
2	工程勘察设计费				110.12	110.12

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
3	工程监理费				165.19	165.19
4	项目前期咨询费				58.26	58.26
5	项目建议书				7.00	7.00
6	可行性研究报告				13.96	13.96
7	招标代理费				27.53	27.53
8	环境影响咨询收费				15.00	15.00
9	造价咨询费				18.35	18.35
10	施工图审查费				16.52	16.52
11	三通一平费				146.83	146.83
12	工程保险费				55.06	55.06
13	工程质监费				42.90	42.90
三	建设期利息				864.00	864.00
四	基本预备费					958.44
五	合计					21,000.00

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 16,800.00 万元。其中：2025 年度申请使用 8,800.00 万元，2026 年度申请使用 8,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00	396.00
第 2 年	8,800.00	8,000.00		16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第 3 年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第 4 年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第 5 年	16,800.00		8,800.00	8,000.00	4.50%	756.00	9,556.00
第 6 年	8,000.00		8,000.00		4.50%	360.00	8,360.00
合计		16,800.00	16,800.00			3,780.00	20,580.00

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 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为债券存续的第 2 年，收益期 5 年（建设期不影响收益的实现）。

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	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	43,775.00	100.00%
合计			43,775.00	100.00%

(1) 项目腾出土地的出让收入

①数量：

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为居住用地，拆迁后有可腾出土地面积约 103.00 亩，其中可供出让土地面积 103.00 亩。

②价格：

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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
2023 年	4106002022B00175	示范区天山路东 侧、永定河路南 侧	城镇 住宅	40.35	18,830.00	466.63
2021 年	4106002021B02565	淇水湾商务休闲 区敬亭山东侧、 天山路北侧、雁 荡山路西侧	城镇 住宅	61.88	24,760.00	400.10

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
2021 年	4106002020B00812	南海路北侧、华山 路西侧	城镇 住宅	124.16	49,666.00	400.01
2021 年	4106002020B00148	淇滨区闽江路南 侧、泰山路西侧	城镇 住宅	81.17	35,650.00	439.20
2020 年	4106002020B00331- 1	淇水关路南侧、天 山路东侧、万泉河 路北侧、峨眉山路 西侧	城镇 住宅	79.16	35,783.00	452.02
合计				386.73	164,689.00	425.85

供地结果信息				
行政区:	河南省鹤壁市本级		电子监管号:	4106002022B00175
项目名称:	远大未来天境 (二期)			
项目位置:	示范区天山路东侧、永定河路南侧			
面积(m ²):	26901.97	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	18830	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-10-29	9415	--
	2	2023-09-29	9415	--

供地结果信息				
行政区:	河南省鹤壁市本级		电子监管号:	4106002021B02565
项目名称:	建业尊府 (宏泰公司)			
项目位置:	淇水湾商务休闲区敬亭山路东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧			
面积(m ²):	41256.50	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	24760	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-12-13	13000	--
	2	2022-11-13	11760	--
土地使用权人: 鹤壁市宏泰房地产开发有限公司				

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 425.00 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的第 2-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
商住用地	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	103.00

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：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，鹤壁市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），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。
新增建设用地上土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上土地有偿使用费征收等的通知》（财综〔2009〕24 号），鹤壁市 28.00

类型	征收标准
使用费	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 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
一	出让收入		8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00	43,775.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	103.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68	12,478.40
1	土地出让基金及费用	万元	930.84	930.84	930.84	930.84	930.84	4,654.20
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	262.65	262.65	262.65	262.65	262.65	1,313.25
	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	16.89	16.89	16.89	16.89	16.89	84.45
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	175.10	175.10	175.10	175.10	175.10	875.50
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	262.65	262.65	262.65	262.65	262.65	1,313.25
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	175.10	175.10	175.10	175.10	175.10	875.50
	新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	38.45	38.45	38.45	38.45	38.45	192.25
	土地出让收益（1-2）	万元	7,824.16	7,824.16	7,824.16	7,824.16	7,824.16	39,120.80

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
2	土地收益提取各类资金	万元	1,564.84	1,564.84	1,564.84	1,564.84	1,564.84	7,824.20
	教育资金	土地出让收益的 10%	782.42	782.42	782.42	782.42	782.42	3,912.10
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	782.42	782.42	782.42	782.42	782.42	3,912.10
三	收益	万元	6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32	31,296.60

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	43,775.00		8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00
2	经营活动支出（含税费）	12,478.40		2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68
	经营活动产生的现金净额	31,296.60		6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	21,000.00	10,900.00	10,100.00				
	投资活动产生的现金净额	-21,000.00	-10,900.00	-10,100.00				
三	融资活动产生的现金							

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	财政资金	4,200.00	2,100.00	2,100.00				
2	债券资金	16,800.00	8,800.00	8,000.00				
3	财政垫资	-						
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金	-						
6	偿还银行借款本金	16,800.00					8,800.00	8,000.00
7	支付债券利息	2,628.00			756.00	756.00	756.00	360.00
8	支付银行借款利息	-						
	融资活动产生的现金净额	1,572.00	10,900.00	10,100.00	-756.00	-756.00	-9,556.00	-8,360.00
四	净现金流量	11,868.60	-	6,259.32	5,503.32	5,503.32	-3,296.68	-2,100.68
五	累计现金流量	11,868.60	-	6,259.32	11,762.64	17,265.96	13,969.28	11,868.60

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		396.00	396.00	
第 2 年		756.00	756.00	6,259.32
第 3 年		756.00	756.00	6,259.32
第 4 年		756.00	756.00	6,259.32
第 5 年	8,800.00	756.00	9,556.00	6,259.32
第 6 年	8,000.00	360.00	8,360.00	6,259.32
合计	16,800.00	3,780.00	20,580.00	31,296.60
本息覆盖倍数	1.52			

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 31,296.60 万元，应付债券本金及利息合计 20,580.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造 项目实施方案

日期：二〇二二年十月



目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	2
1.6 经济技术指标	3
1.7 建设期	3
1.8 项目手续	4
1.9 主管部门责任	4
1.10 项目主体及运作模式	4
第二章项目建设背景及社会经济效益	6
2.1 建设背景	6
2.2 社会效益	6
2.3 经济效益	7
2.4 项目公益性	7
第三章项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算表	8
3.4 资金筹措计划	13
3.5 债券资金使用合规性	13
3.6 项目资金保障措施	13
第四章项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	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	20
5.4 总体评价结果	20
第六章风险分析	21
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	21
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	22
第七章事前绩效评估	23
7.1 事前绩效评估方法	23
7.2 事前绩效评估内容	23
7.3 事前绩效评估结论	23

第一章项目概况

1.1 项目名称

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为淇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淇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	淇县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410622005743196W
机构性质	行政单位
法定代表人	宋树军
机构地址	淇县朝歌南路西段
赋码机关	淇县县委办公室淇县人民政府办公室

淇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，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淇县朝歌街道办事处内，征收范围为西三路以东、西街路以西、上街路以南、同济大道以北。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目征收范围内土地面积 223.16 亩，拆迁房屋建筑面积 83,700.00 m²（全部为居民住宅），涉及拆迁户数 558 户、拆迁人数 2,232 人。

（1）安置状况

安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。

（2）安置区建设规模和内容

1.建设规模

本项目规划用地面积 57,365.00 m²（合 86.05 亩），其中：建筑基底面积 17,100.00 m²、绿化面积 17,209.50 m²、道路及硬化面积 23,055.50 m²。安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。安置区容积率为 1.8、建筑密度 29.81%、绿地率 30.00%；

安置房总建设套数 770 套，可容纳人口 3,080 人；规划机动车停车位 815 个，其中：地上停车位 199 个、地下停车位 616 个；非机动车停车位 1,720 个。

2.建设内容

1) 建设 14 栋 6F 砌体结构的住宅楼，建筑面积 96,255.00 m²。

2) 沿街配套 1 栋 3F 框架结构的商业，建筑面积 4,500.00 m²；配套 1 栋 2F 框架结构的公建（包含物业管理用房、社区用房、养老服务设施、幼儿园等），建筑面积 2,500.00 m²。

3) 建设 1F 地下建筑 23,060.00 m²，其中地下车库面积 21,560.00 m²，设备及附属用房面积 1,500.00 m²。

4) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

经济指标					
序号	项目	单位	规模	备注	
1	用地面积	m ²	57,365.00	约86.05亩	
2	总建筑面积	m ²	126,315.00		
2.1	地上建筑	m ²	103,255.00		
2.1.1	住宅	m ²	96,255.00		14栋6F砌体结构
2.1.2	商业	m ²	4,500.00		1栋3F框架结构
2.1.3	配套公建	m ²	2,500.00		1栋2F框架结构(包含物业管理用房、社区用房、养老服务设施、幼儿园等
2.2	地下建筑	m ²	23,060.00		地下一层，框架结构，含人防
2.2.1	地下车库	m ²	21,560.00		
2.2.2	设备及附属用房	m ²	1,500.00		
3	容积率	%	1.80		
4	建筑基底面积	m ²	17,100.00		
5	建筑密度	%	29.81%		
6	绿地率	%	30.00%		

经济指标					
7	绿化面积	m ²	17,209.50		
8	道路及硬化	m ²	23,055.50		
8.1	地面停车场面积	m ²	4,975.00		
8.2	非机动车停车场面积	m ²	2,064.00		
8.3	其他道路及硬化	m ²	16,016.50		
9	安置套数	套	770		
10	安置人数	人	3,080		
11	机动车停车位	个	815		
11.1	地上停车位	个	199		
11.2	地下停车位	个	616		
12	非机动车停车位	个	1,720		

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，已于 2021 年 10 月开工，由于施工进度影响，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；

本项目已取得淇县发展和改革委员会《关于淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淇发改〔2020〕29 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 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。

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为淇县住房和城乡建设局，主管部门为淇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淇县住房和城乡建设局。

设局，项目建设及运营单位均为淇县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由淇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，由淇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，由淇县住房和城乡建设局根据运营情况及时向淇县财政局上缴项目运营收益，由淇县住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房，改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，被李克强总理列为政府“重中之重”的民生工程。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，可以优化资源配置，促进土地合理利用，可以增加社会就业，促进淇县产业结构调整，可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。

近年来，淇县大力实施棚户区城中村改造等工程，统筹城乡发展。在城乡建设工作中，加大资金投入，创新城管机制，提升城市品位，增强辐射带动能力。按照“群众得实惠、企业得利润、政府树形象”的原则，对城郊村及棚户区进行改造和提升，城市化进程的日益加快。与群众生产生活息息相关的棚户区改造住房作为具有保障性质的政策性住房，已成为改善人居环境、实现土地利用集约化的重要途径，是激发城市生机与活力的重要手段。

在上述背景下，县委、县政府为推进保障性安居工程的开展，加快城市化进程，改善棚户区居民居住环境和生活水平，推动淇县城市建设，提升城市整体形象。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 社会效益

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房区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

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房区范围内的脏、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。

2.3 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。

2.4 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，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、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- (1) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- (3) 《建设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) 《鹤壁市建设工程材料基准价格信息》；
- (9) 河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资 35,398.68 万元，其中工程费用 26,669.60 万元，工程建设其他费用 6,100.57 万元，基本预备费 1,638.51 万元，建设期利息 990.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	安置区工程费用	18,849.854	6,426.7275	1,393.0175		26,669.60				
1	建筑工程	17,940.64	4,485.16			22,425.80		126,315.00		
1.1	住宅	12,320.64	3,080.16			15,400.80	m ²	96,255.00	1,600.00	6F，砌体结构
1.2	商业	648.00	162.00			810.00	m ²	4,500.00	1,800.00	3F，框架结构
1.3	配套公建	360.00	90.00			450.00	m ²	2,500.00	1,800.00	2F，框架结构
1.4	地下建筑	4,612.00	1,153.00			5,765.00	m ²	23,060.00	2,500.00	地下一层，框架结构，含人防
2	设备购置			1,140.3875		1,140.39				
2.1	电力设备			442.1025		442.10	m ²	126,315.00	35.00	
2.2	热力设备			361.3925		361.39	m ²	103,255.00	35.00	
2.3	燃气设备			336.8925		336.89	m ²	96,255.00	35.00	
3	室外工程费	909.214	1,911.5675			2,820.78	部			
3.1	道路及硬化	599.443				599.44	m ²	23,055.5	260.00	含路灯
3.2	景观绿化	309.771				309.77	m ²	17,209.5	180.00	含水景、景观小品等
3.3	大门及围墙		80.00			80.00	项	1	800,000.00	

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.4	基础设施		1,831.5675			1,831.57	m²	126,315.00	140.00	包含室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力、消防设施等工程
3.4.1	给排水		378.945			378.95	m²	126,315.00	30.00	
3.4.2	电力		505.26			505.26	m²	126,315.00	40.00	
3.4.3	热力		315.7875			315.79	m²	126,315.00	30.00	
3.4.4	燃气		252.63			252.63	m²	126,315.00	20.00	
3.4.5	通讯等其他		378.945			378.95	m²	126,315.00	30.00	
4	电梯		30				个	1	300,000.00	
5	消防			252.63				126,315.00	20.00	
二	工程建设其他费用				6,100.57	6,100.57				
1	补偿拆迁奖励费用				4,805.06	4,805.06	项	1	48,050,596.40	
2	项目建设管理费				236.51	236.51	项目总投资（不含拆迁费用及建设单位管理费本身）	30,329.03	0.79%	
3	建设工程监理费				249.19	249.19	工程费用	26,732.76	0.93%	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号文规定计入

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
4	建设项目前期工作咨询费				47.59	47.59	工程费用	26,732.76	0.18%	《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》协业字[1999]45号
5	工程勘察费				128.01	128.01	工程费用	26,732.76	0.60%	参照国家计委、建设部计价〔2002〕10号文计取
6	工程设计费				350.05	350.05	工程费用	26,732.76	1.31%	参照国家计委、建设部计价〔2002〕10号文计取
7	环境影响评价费				70.73	70.73	工程费用	26,732.76	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计取
8	招标代理服务费				13.33	13.33	工程费用	26,732.76	0.05%	参照豫发改收费〔2011〕627号文计取
9	工程造价咨询服务费				54.12	54.12	建安工程费用	18,849.85	0.30%	《河南省建设工程造价咨询行业服务收费市场参考价格》（豫价协〔2022〕6号）
10	工程保险费				40.00	40.00	工程费用	26,732.76	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计取
11	场地准备及临时设施费				66.67	66.67	工程费用	26,732.76	0.50%	

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
12	劳动安全卫生评审费				26.67	26.67	工程费用	26,732.76	0.10%	
13	消防设施及电气安全监测服务费				12.63	12.63	总建筑面积	126,315.00	1.00	
三	基本预备费					1,638.51	一+二	32,985.26	5.00%	
四	建设期利息					990.00	专项债券	11,000.00	4.50%	
五	项目总投资					35,398.68				

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 35,398.68 万元，其中，财政预算资金 24,398.68 万元，专项债券资金 11,000.00 万元。

表 3-2 资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入金额	金额	合计	占比
财政预算资金	21,398.68	3,000.00	24,398.68	68.93%
专项债券资金		11,000.00	11,000.00	31.07%
合计	21,398.68	14,000.00	35,398.68	100.00%
占比	60.45%	39.55%	100.00%	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。

3.5 债券资金使用合规性

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

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 11,000.00 万元。其中：2024 年已使用 5,100.00 万元，2025 年计划申请使用 5,900.00 万元；本次申请使用 3,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，分年付息，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

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

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		5,100.00		5,100.00	4.50%	229.50	229.50
第 2 年	5,100.00	5,900.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00		5,100.00	5,900.00	4.50%	495.00	5,595.00
第 6 年	5,900.00		5,900.00	-	4.50%	265.50	6,165.50
合计		11,000.00	11,000.00			2,475.00	13,475.00

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

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目为在建项目，债券存续期 5 年，已于 2021 年 10 月开工，建设期 36 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营

的第1年（即债券存续的第4年），收益期3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	土地拆迁	土地的出让收入	22,997.74	100.00%
合计			22,997.74	100.00%

（1）土地出让收入

①数量：

本项目改造后可集约出商住用地 137.11 亩，土地出让收益可用于项目还款来源，实现项目收益自求平衡。

②价格：

参考淇县周边用地价格的出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
2022/9/19	太行大道北侧、107国道东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	55.09	6,978.00	126.67
2022/4/14	六盘山西二路南侧、纬十四路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.17	13,352.00	180.02
2022/2/13	人民路南侧、朝歌路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	80.46	9,810.00	121.92
2022/1/11	延河路西侧、纬十四路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	50.78	9,141.00	180.01
平均值	164.26				

基于谨慎性原则，结合淇县实际土地成交情况，考虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，土地出让价格按照平均值 164.26 万元/亩进行测算，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 2.10%的平均增长率逐年递增。

3.项目运营成本分析

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	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

类型	征收标准
用	行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分。淇县标准为 25 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%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），淇县 16 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。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	出让收入	22,997.74	7,507.05	7,664.91	7,825.78
	住宅用地收储土地面积（亩）	137.11	45.70	45.70	45.70
	单价（万元/亩）	-	164.26	167.71	171.23
二	成本合计	6,611.22	2,159.26	2,203.46	2,248.50
1	上解省财政费用	689.93	225.21	229.95	234.77
2	农业土地开发资金	68.55	22.85	22.85	22.85
3	国有土地收益基金	459.96	150.14	153.30	156.52
4	保障性安居工程资金	689.93	225.21	229.95	234.77
5	土地开发费用	459.96	150.14	153.30	156.52
6	新增建设用地土地有偿使用费	146.25	48.75	48.75	48.75
7	教育资金	2,048.32	668.48	682.68	697.16
8	农田水利建设资金	2,048.32	668.48	682.68	697.16
三	净收益	16,386.52	5,347.79	5,461.45	5,577.28

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 5-4 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		229.50	229.50	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	5,347.79
第 5 年	5,100.00	495.00	5,595.00	5,461.45
第 6 年	5,900.00	265.50	6,165.50	5,577.28
合计	11,000.00	2,475.00	13,475.00	16,386.52
本息覆盖倍数	1.22			

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 16,386.52 万元，应付债券本金及利息合计 13,475.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造 沁苑社区项目实施方案



日期：二〇二〇年二月

目录

第一章项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 建设地点	3
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	4
1.7 项目总投资	4
1.8 主要技术经济指标	4
1.9 主管部门责任	5
第二章项目社会经济效益	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	7
第三章项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算	9
3.4 资金筹措计划	9
3.5 项目资金保障措施	10
第四章项目专项债券融资方案	11
4.1 编制依据	11
4.2 债券使用计划	11
4.3 投资者保护措施	12
第五章项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 经营现金流入	13
5.2 项目本息覆盖倍数	16
5.3 结论	17
第六章风险分析	19

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	20
第七章项目事前绩效评估	21
7.1 项目概况	21
7.2 评估内容	22
7.3 评估结论	22

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苑社区项目。

1.2 项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于示范区，四至范围为怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区规划总用地面积 89,489.00 m²，合 134.23 亩。总建筑面积 258,087.78 m²，其中：地上建筑面积 191,506.46 m²（含住宅 171,136.80 m²，幼儿园 2,100.00 m²，商业 15,578.10 m²，社区配套公建 2,691.56 m²），地下建筑面积 66,581.32 m²（含地下非机动车库 9,149.64 m²，地下机动车库 57,431.68 m²）。项目建成后，能够提供安置房套数 1,602 套。

本项目建设内容包括 17 栋住宅楼（其中：新建 15 栋 17 层框剪结构住宅楼；改建现状 1 栋主体 17 层局部 6 层、1 栋主体 16 层局部 6 层框剪结构住宅楼）；2 栋沿街商业，3 处底商，1-3 层框架结构；1 栋幼儿园（12 班），3 层框架结构；2 处物业及社区公共服务用房，1-3 层框架结构；项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等室外基础设施工程。

1.6 建设期

项目建设期 24 个月，开工日期 2020 年 4 月，因资金短缺等因素导致工程进度延误，预计完工日期 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 221,287.83 万元，其中：工程费用 84,077.11 万元，工程建设其他费用 119,685.78 万元（含安置区土地费用 34,900.71 万元，拆迁及补偿费用 80,238.31 万元），基本预备费 7,089.91 万元，建设期利息 10,435.04 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数值	备注
1	总建筑面积	m ²	258,087.78	
1.1	地上建筑	m ²	191,506.46	
1.1.1	住宅	m ²	171,136.80	2栋现状住宅（建筑面积8,042.00m ² ，1栋主体17层局部6层，1栋主体16层局部6层），15栋17层新建住宅，框剪结构
1.1.2	幼儿园	m ²	2,100.00	12班，1栋3层（现状建筑面积1,835.84m ² ），框架结构
1.1.3	配套商业用房	m ²	15,578.10	2-3层，框架结构
1.1.4	社区配套公建	m ²	2,691.56	
1.1.4.1	社区公共服务用房	m ²	1,334.91	3层，框架结构
1.1.4.2	物业管理用房	m ²	1,030.65	1-3层，框架结构
1.1.4.3	开闭所	m ²	126.00	1层，框架结构
1.1.4.4	垃圾转运站	m ²	120.00	1层，框架结构
1.1.4.5	公厕	m ²	80.00	2层，框架结构
1.2	地下建筑	m ²	66,581.32	
1.2.1	非机动车库	m ²	9,149.64	
1.2.2	机动车库	m ²	57,431.68	含人防
2	建筑基底面积	m ²	18,255.76	
3	道路及硬化	m ²	38,650.30	
4	绿化面积	m ²	32,582.94	

序号	项目	单位	数值	备注
5	容积率	/	2.14	
6	建筑密度	%	20.40	
7	绿化率	%	36.41	
8	总户数	户	1,602.00	
9	居住人口容量	人	5,318.00	3.2人/户
10	停车位	辆	1,915.00	含1,915个充电桩
10.1	地面停车位	辆	190.00	
10.2	地下停车位	辆	1,725.00	
11	非机动车停车位	辆	2,493.00	
11.1	地面非机动车停车位	辆	840.00	
11.2	地下非机动车停车位	辆	1,653.00	含1,653个充电设施

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 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.项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着秦屯、耿作村的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区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、优化土地资源配置。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。

2.棚户区改造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。

3.棚户区改造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。

4.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。

2.2 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。

棚户区改造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。此外，项目实施能促进区域内及周边土地的利用和开发，对本地区经济发展将会有很大的促进作用，项目周边环境的改善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，为经济建设创造良好的环境。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、基本预备费、流动资金等。

3.2 估算说明

1.本项目投资估算范围包括安置区内住宅、幼儿园、商业、配套公建及地下建筑工程，室外道路及硬化、景观及绿化、大门及围墙以及红线内的给排水、电力、消防、热力、燃气、弱电等基础设施的建设。具体投资估算费用包括红线内的建筑物的建筑安装工程费用、设备及工器具购置费以及基础设施等附属工程费用（不包括市政管网接口费用）；安置区土地费用、拆迁补偿及过渡费用、项目建设管理费、建设前期工作咨询费、工程检测费、文物勘探费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、城市基础设施配套费、律师费、测绘费等工程建设其他费用；基本预备费等。

2.工程建设其他费用按有关规定计取。

①项目建设管理费：按财建〔2016〕504号文规定计入；

②勘察、设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文规定计入。

③工程监理费：参照豫建监协〔2015〕19号文规定计入。

④建设前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283号文及豫价房字〔1999〕337号文规定计入。

⑤招标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文规定计入。

⑥工程造价咨询服务费：按豫发改收费〔2008〕2510号文规定计入。

⑦场地准备及临时设施费：按建标〔2007〕164号文规定，按第一部分工程费用的0.50%计入。

⑧工程保险费：参照建标〔2007〕164号文规定，按第一部分工程费用的0.30%计入。

⑨城市基础设施配套费：按照焦作市政府令2009年第5号文件规定，按总建筑面积59元/m²计入。

⑩律师费：参照同类项目，按2,000.00元户计算。

⑪测绘费：参照同类项目，按600.00元户计算。

3.基本预备费按第一、二部分费用之和（不含安置区土地费用及拆迁补偿费）的8%估算。

4.建设期利率：本项目建设期利率按央行最新调整五年以上贷款利率上浮10%计算（5.39%）。

3.3 投资估算

该项目总投资221,287.83万元，其中：工程费用84,077.11万元，工程建设其他费用119,685.77万元（含安置区土地费用34,900.71万元，拆迁及补偿费用80,238.31万元），基本预备费7,089.91万元，建设期利息10,435.04万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资221,287.83万元。其中：财政预算资金45,287.83万元，

申请政府专项债券资金176,000.00万元。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目位于焦作市示范区，根据《焦作市城市总体规划（2011-2020）》，征收范围为秦屯、耿作两个村。计划征收531户，征收人数共计2242人，征收房屋建筑面积373,722.00m²。

该项目采用异地安置，安置地点位于焦作市城乡一体化示范区位于怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

本项目计划申请使用债券资金总额176,000.00万元，其中：2021年已

使用29,000.00万元，2022年已使用30,600.00万元；2024年已使用5,400.00万元，2025年计划使用111,000.00万元，已使用6000.00万元，本次申请使用7000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 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) 对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，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）。

2.项目收入预测

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 1255 亩，腾出土地中可用于出让的土地面积为 1255 亩，计划分三年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近一年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积 (亩)	土地 用途	成交时 间	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	JGT2,019-33号	194.83	商住用地	2019年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2,019-6号	82.41	商住用地	2019年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2,019-3号	108.97	商住用地	2019年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2,019-7号	113.23	商住用地	2019年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

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苑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 306.25 万元/亩。

2017 年、2018 年、2019 年前三季度，焦作市 GDP 平均增速分别为 8.30%、6.30%、7.70%，本次预测取最低增速 6.30%的 80%（即：5.04%）作为土地价格增速。拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
出让面积（亩）			376.50	439.25	439.25	1,255.00
出让单价（万元/亩）	306.25	321.69	337.90	354.93	372.82	
出让收入（万元）			127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02

3.政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为53元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

（5）城市专项建设资金：土地出让总价款*10%

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

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

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

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

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

4.土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	出让土地收入	127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	376.50	439.25	439.25	1,255	
1.2	土地出让价格	337.90	354.93	372.82		
2	政策性基金及费用	49,171.45	60,239.19	63,256.46	172,667.10	
2.1	土地出让基金及费用	29,659.61	36,323.39	38,130.62	104,113.62	
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,360.94	7,795.12	8,187.99	22,344.05	土地出让收入的5%
2.1.3	农业土地开发资金	399.29	465.84	465.84	1,330.97	53元/平方米*30%
2.1.4	土地出让业务费	2,544.38	3,118.05	3,275.20	8,937.63	土地出让收入的2%

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
2.1.5	城市专项建设资金	12,721.88	15,590.24	16,375.99	44,688.11	土地出让收入的10%
2.1.6	保障性安居工程资金	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.2	土地收益提取各类资金	19,511.84	23,915.80	25,125.84	68,553.48	
2.3.1	其中：教育资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
2.3.2	农田水利建设资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	78,047.33	95,663.19	100,503.40	274,213.92	

5.2 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为274,213.92万元，计算的本息覆盖倍数为1.30倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		1,160.00	1,160.00	
第 2 年		2,384.00	2,384.00	
第 3 年		2,600.00	2,600.00	78,047.33
第 4 年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第 5 年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第 6 年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	
第 7 年	5,400.00	4,656.00	10,056.00	
第 8 年	111,000.00	4,440.00	115,440.00	
合计	176,000.00	35,200.00	211,200.00	274,213.92
本息覆盖倍数	1.3			

5.3 结论

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益

预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 274,213.92 万元，应付债券本金及利息合计 211,200.00 万元，项目相关土地预期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

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，焦作市示范区管委会将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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。

濮阳工业园区棚户区改造一期工程 (安置房)项目实施方案



项目单位：河南濮阳工业园区管理委员会



编制日期：二〇二〇年二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目手续办理情况	1
1.3 项目主体及运作模式	3
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 建设期	5
1.7 棚改计划情况	5
1.8 项目总投资	6
1.9 主要技术经济指标	6
1.10 项目建设的必要性	6
1.11 主管部门责任	7
1.12 事前绩效评估情况	8
第二章 项目社会效益	9
2.1 社会效益	9
2.2 经济效益	10
2.3 项目公益性	11
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 项目资本金安排情况	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	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划	17
4.3 债券规模和期限安排	17
4.4 投资者保护措施	18
4.5 信息披露工作	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 项目收益	19
5.2 现金流出	21
5.3 资金平衡分析	22
5.4 结论	23
第六章 风险分析	23
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	23

6.2 影响项目收益的风险及控制措施	23
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施	24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目

1.2 项目手续办理情况

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目已取得的批复文件如下：

2015 年 5 月 29 日，濮阳市环境保护局出具《濮阳市环境保护局关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目环境影响报告书的批复》（濮环审〔2015〕28 号），原则批准濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目的环境影响报告书；

2015 年 7 月 10 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（濮发改城市〔2015〕320 号），原则同意濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告内容，办理完成相关手续后方可开工建设；

2015 年 9 月 15 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第濮工规 410901201500001、地字第濮工规 410901201500002、地字第濮工规 410901201500004、地字第濮工规 410901201500005、地字第濮工规 410901201500008）；

2016 年 1 月 7 日，濮阳市发展和改革委员会出具了《濮阳市发展和改革委员会关于调整工业园区棚户区改造一期工程项目可行性研究报告部分建设内容的批复》（濮发改城市〔2016〕20 号），调整公租房 98013 平方米到安置房，调整公租房估算投资 17615 万元到安置房。调整后安置房共计 706016 平方米，估算投资 170973 万元；

2017 年 1 月 11 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳市国土资源局颁发的《中华人民共和国不动产权登记证书》（豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000420 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000421 号、豫〔2017〕濮阳市不动产权第 0000422 号）；

2017 年 3 月 20 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程项目取得了濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第濮工规 410901201700001 号、建字第濮工规 410901201700002 号、建字第濮工规 410901201700003 号、建字第濮工规 410901201700007 号、建字第濮工规 410901201700008 号、建字第濮工规 410901201700009 号、建字第濮工规 410901201700010 号、建字第濮工规 410901201700011 号、建字第濮工规 410901201700013 号、建字第濮工规 410901201700014 号、建字第濮工规 410901201700015 号）；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 A 地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160301），准予施工；

2017 年 4 月 16 日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程 C 地块安

置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160303），准予施工；

2017年9月7日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程D地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160307），准予施工；

2017年9月7日，濮阳工业园区棚户区改造一期工程E地块安置房取得了河南濮阳工业园区管理委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：410901201704160308），准予施工；

2018年5月29日，河南濮阳工业园区管委会出具的《河南濮阳工业园区管委会关于棚户区改造一期工程项目划拨国有建设用地使用权有关问题的批复》（濮工管文〔2018〕50号），同意将11.666985公顷国有建设用地使用权进行划拨，作为棚户区改造一期项目用地，土地用途为居住用地。

濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为河南濮阳工业园区管理委员会，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付

中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

1.4 项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目安置区位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

1.6 建设规模及内容

本项目按照园区规划并结合村民意见，安置区建设地点位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米(合 296.09 亩)，规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

其中地上建筑面积包含以下内容

(1) 棚户区改造安置房建筑面积 494167.18 平方米，建设 4751 套，单套建筑面积不超过 120 平方米；

(2) 商业、幼儿园等其它配套服务设施面积 45525.36 平方米。

1.7 建设期

本项目建设期为 9 年，2017 年 1 月开工，预计 2025 年 12 月竣工。

1.7 棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布的《河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅关于下达 2015 年城市棚户区改造项

目计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2015〕19号），濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目已被纳入河南省2015年棚户区改造项目计划，此后进入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算为170,972.76万元，含静态投资160,281.12万元和建设期利息10,691.63万元。

1.9 主要技术经济指标

本项目安置区规划总用地面积197394.15平方米（合296.09亩），规划总建筑面积706016.58平方米，其中地上建筑面积539692.54平方米；地下建筑面积166324.04平方米，共安置拆迁居民2570户，新建安置住房4751套。

建设内容一览表

项目		面积（平方米）	备注
总建筑面积		706016.58	-----
地上建筑面积	棚户区改造安置房建筑	494167.18	4751套（单套面积不超120平方米）
	配套服务设施	45525.36	---
	合计	539692.54	---
地下建筑面积	棚户区改造安置房部分	166324.04	---
	合计	166324.04	---

1.10 项目建设的必要性

（1）实施棚户区改造建设项目可以有效拉动投资，带动相关产业发展。还可以推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居。

(2) 实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要,也是加快濮阳市工业区域城乡一体化的步伐,改善环境,建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

(3) 实施棚户区改造建设项目是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要。

濮阳市工业园区内目前分布着大量的宅基地和镇村办企业,房屋多以二、三层为主,存在着容积率低,布局凌乱等现象。上述项目的实施,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,使稀缺的土地资源得以再生和利用,进一步焕发城区的生机和活力。

综合以上分析,濮阳工业园区棚户区改造项目是十分必要,势在必行,符合国家的产业政策和发展规律。

1.11 主管部门责任

本项目主管部门为河南濮阳工业园区管理委员会,项目主管部门和单位将在依法合规、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 事前绩效评估情况

根据《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）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续

性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

(5) 项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

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

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和

谐发展将起到积极作用。

2.2 经济效益

(1) 项目建设有利于拉动工业园区投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

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

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

(4) 优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

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，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，

为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.3 项目公益性

实施本项目可以提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。因此本项目具有显著公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用（含拆迁补偿安置费），基本预备费等。

3.2 估算说明

投资估算依据：

《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号）；

《河南省建筑装饰工程综合基价（2008）》；

《河南省安装工程综合基价（2008）》；

《基本建设财务管理规定》（豫财建〔2002〕125 号）；

《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10 号）；

濮阳市房屋建筑工程招标及承包施工现行市场价格，有关主管部门规定的取费类别和收费标准及相关的土建、公用工程的投资估算指标。

3.3 投资估算

本项目投资估算为 170,972.76 万元，含静态投资 160,281.12 万元和建设期利息 10,691.63 万元。具体估算情况如下：

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	119662.13	16691.06	3890.00	0.00	140243.19
(一)	高层住宅	71407.16	11772.97	3780.00	0.00	86960.13
1	土建工程	63747.57				63747.57
2	室内装饰工程	7659.59				7659.59
3	安装工程	0.00	11772.97	0.00	0.00	11772.97
3.1	电气照明		4694.59			4694.59
3.2	弱电		988.33			988.33
3.3	给排水		2470.84			2470.84
3.4	采暖及通风		2470.84			2470.84
3.5	消防喷淋		1148.38			1148.38
4	电梯工程			3780.00		3780.00
(二)	幼儿园	906.88	149.23	0.00	0.00	1056.11

1	土建工程	746.17				746.17
2	室内装饰工程	160.71				160.71
3	安装工程		149.23			149.23
(三)	配套服务用房	5490.42	477.43	0.00	0.00	5967.84
1	土建工程	4694.70				4694.70
2	室内装饰工程	795.71				795.71
3	安装工程		477.43			477.43
(四)	人防及地下车库	31401.98	1081.11	0.00	0.00	32483.09
1	土建工程	29938.33				29938.33
2	室内装饰工程	1463.65				1463.65
3	安装工程		1081.11			1081.11
(五)	室外配套工程	10455.70	3210.31	110.00	0.00	13776.01
1	室外形象入口	350.00	30.00			380.00
2	镂空围墙	50.00				50.00
3	电动感应门			110.00		110.00
4	道路广场铺装	3974.88				3974.88
5	绿化(含景观小品)	3755.12				3755.12
6	小区室外给水管线	691.37				691.37
7	小区室外雨水管线	414.82				414.82
8	小区室外污水管线	276.55				276.55
9	小区弱电系统		829.65			829.65
10	小区庭院电气照明		1659.29			1659.29
11	小区安防监控		414.82			414.82
12	小区健身娱乐设施		276.55			276.55
13	小区开挖基坑支护	550.00				550.00
14	地基处理费	300.00				300.00
15	降水费用	92.96				92.96

二	第二部分费用				12630.05	12405.53
1	征地及安置补偿费				7121.12	7121.12
2	建设单位管理费				692.97	661.75
3	工程监理费				750.74	705.71
4	工程勘察费				560.97	540.92
5	工程设计费				1486.87	1436.37
6	前期工作咨询费				429.16	419.07
7	环境影响咨询服务费				60.20	57.00
8	劳动安全卫生评审费				420.73	417.73
9	场地准备费及临时设施费				140.24	125.48
10	工程保险费				280.49	271.64
11	招标代理服务费				57.40	46.55
12	施工图审查费				74.34	71.04
13	工程造价咨询费				306.51	294.50
14	防雷装置安全性能检测费				105.90	105.90
15	地震安全评价费				32.40	30.74
16	文物勘探费				50.00	50.00
17	节能评估报告费				60.00	50.00
三	第一、二部分费用合计	119662.13	16691.06	3890.00	12405.53	152648.71
四	工程预备费					7632.41
五	建设项目静态投资					160281.12
六	建设期贷款利息					10691.63
七	建设项目投资					170972.76

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 170,972.76 万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年

已申请 2000 万元,2020 年已申请 3500 万元,2021 年已申请发行 5300 万元,2022 年已申请发行 5400 万元, 2024 年已申请发行 500 万元, 2025 年计划申请发行 6900 万元; 2025 年已申请发行 1200 万元, 本次申请发行 1500 万元。

3.5 项目资本金安排情况

本项目总投资为 170,972.76 万元,资金来源为财政投入的资本金以及申请地方政府专项债券,其中计划缴纳项目资本金 147,372.76 万元,占总投资的 86.20%,计划全部申请使用财政资金,本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.6 项目资金保障措施

(1) 根据项目建设进度,编制详细的资金使用计划,合理安排资金,做好项目资金保障工作,既保证工程进度,又降低财务费用。

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

(3) 加强项目实施过程中工程管理和财务管理,严格控制建设投资,提升资金使用效率。

(4) 编制应急预案,防范资金风险。

(5) 积极争取项目国家专项补助资金的及时到位,选择合适的债券发行窗口,降低债券发行利率,控制项目融资成本。

(6) 加大地方财政保障力度,资金缺口由当地财政统筹解决,

确保项目所需资金及时足额到位。

(7) 合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(8) 项目建设资金严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，建设资金实行专款专用，并采取资金使用分级审批制，以确保资金按项目建设计利使用。

(9) 严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违纪行为的发生。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

(1) 《中华人民共和国预算法》。

(2)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)。

(3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）。

(4) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）。

(5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预

〔2015〕225号）。

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

（7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）。

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

4.2 债券使用计划

本项目总投资 170,972.76 万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元，2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。

4.3 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元，2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 投资者保护措施

为保护投资者利益，在专项债券发行和存续期内，保证做到：

（1）应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

（4）约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

4.5 信息披露工作

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生

对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益预测基础

项目收益是根据项目实际情况并结合当地近年来土地出让情况、近几年 GDP 增长情况、并考虑土地出让金的扣除项后进行的合理预测。

（二）项目收益预测假设

首先，国家及地方现行的法律法规无重大变化；

其次，国家宏观经济状况无重大变化；

然后，项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；

同时，土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照当地近三年 GDP 平均增长率近似值的 80%保持增长；

最后，无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目所在区域同类性质土地的交易价格

资源名称	项目位	用途	交易期间	面积(亩)	成交价(万)	单价(万元/
濮工地2018-06号	工业园	三类工业用	2018.08.14	106.9	2,324.46	21.73
濮工地2018-05号	工业园	三类工业用	2018.08.14	100.4	2,182.50	21.73
濮工地2017-13号	工业园	工业用地	2018.05.17	79.68	1,721.17	21.60
濮工地2018-01号	工业园	三级工业用	2018.04.23	200.0	4,321.57	21.60
濮工地2017-09-01	工业园	工业用地	2017.12.26	59.57	1,199.40	20.13

濮工地2017-07号	工业园	工业用地	2017.09.18-2017.09.30	51.06	898.70	17.60
濮工地2017-06号	工业园	工业用地	2017.09.11-2017.09.25	261.9	5,658.60	21.6
濮工地2016-04号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	66.96	1,294.58	19.33
濮工地2015-14号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	38.82	853.93	22.00
濮工地2015-15号	工业园	工业用地	2016.09.12- 2016.09.23	41.81	777.73	18.60
平均单价						21.08

出于谨慎考虑,我们以上述土地出让价格平均值的 80%的近似值 17.00 万元/亩作为当地 2018 年居住用地的基准价格,并假定土地出让价格在此基础上保持合理增长。

(四) 土地出让价格增长率(假设)

假设土地出让价格按照濮阳市 2016 年-2018GDP 平均增速近似值的 80%的近似值增长。

濮阳市 2016 年-2018 年 GDP 同比增速分别为 8.70%、8.10%、5.80%,近三年平均增速为 7.53%。出于谨慎考虑,我们假设该项目腾空土地的土地出让价格年均增长率为 6.00%(即 7.50%的 80%)。

(五) 各项目预期收益

基于以上假设,可得出项目预期收益如下:

项目	2026 年(万元)	2027 年(万元)	合计(万元)
1、土地出让收入			
土地出让价格	25.56	27.10	
土地出让亩数	1,692.50	1,692.50	3,385.00
土地出让收入小计	43,258.95	45,859.33	89,118.28
2、土地出让基金及费用			
2-1 上解省财政费用	1,089.63	1,155.13	2,244.76
2-2 国有土地收益基金	726.42	770.09	1,496.51
2-3 农业土地开发资金	1,015.50	1,015.50	2,031.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,256.67	2,256.67	4,513.34
2-5 土地出让业务费	726.42	770.09	1,496.51

2-6 保障性安居工程资金	1,089.63	1,155.13	2,244.76
小计	6,904.27	7,122.61	14,026.88
净收益（1-2）小计	36,354.68	38,736.72	75,091.40
3、土地收益提取资金			
3-1 农田水利建设资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
3-2 教育资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
净收益扣除小计	7,270.94	7,747.34	15,018.28
净收益(1-2-3)	29,083.75	30,989.37	60,073.12

经测算，该项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益为 60,073.12 万元。

5.2 现金流出

该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元，2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

假设债券的票面利率为 4.50%，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2019 年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	90.00
2020 年	2,000.00	3,500.00	-	5,500.00	4.50%	247.50
2021 年	5,500.00	5,300.00	-	10,800.00	4.50%	486.00
2022 年	10,800.00	5,400.00	-	16,200.00	4.50%	729.00
2023 年	16,200.00	-	2,000.00	14,200.00	4.50%	639.00
2024 年	14,200.00	500.00	3,500.00	11,200.00	4.50%	504.00
2025 年	11,200.00	6,900.00	5,300.00	12,800.00	4.50%	576.00
2026 年	12,800.00	-	5,400.00	7,400.00	4.50%	333.00

2027 年	7,400.00	-	-	7,400.00	4.50%	333.00
2028 年	7,400.00	-	500.00	6,900.00	4.50%	310.50
2029 年	6,900.00	-	6,900.00	-	4.50%	-
合计	/	/	23,600.00	/	/	4,248.00

5.3 资金平衡分析

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	90.00	90.00	-
2020 年	-	247.50	247.50	-
2021 年	-	486.00	486.00	-
2022 年	-	729.00	729.00	-
2023 年	2,000.00	639.00	2,639.00	-
2024 年	3,500.00	504.00	4,004.00	-
2025 年	5,300.00	576.00	5,876.00	-
2026 年	5,400.00	333.00	5,733.00	29,083.75
2027 年	-	333.00	333.00	30,989.37
2028 年	500.00	310.50	810.50	-
2029 年	6,900.00	-	6,900.00	-
合计	23,600.00	4,248.00	27,848.00	60,073.12
本息覆盖倍数	2.16			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目在土地出让价格以濮阳市 2017-2019 年 GDP 平均增速近似值 7.50% 的 80% 计算土地价格的增长时，在债券存续期内项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.16，项目预期收益能够和融资自求平衡，保障专项债券还本付息。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，各项目预期收益均能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险：经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预跳微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，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。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案

的通知》(国办函〔2016〕88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

(以下无正文)

卢氏县火车站站前广场和衙前村营 子村棚户区改造项目实施方案



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 项目位置	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	1
1.7 项目总投资	1
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	2
第二章 项目社会经济效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
3.1 估算范围	5
3.2 估算依据	5
3.3 投资估算	5
3.4 资金筹措计划	5
3.5 项目资金保障措施	6
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券使用计划	7
4.3 投资者保护措施	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 经营现金流入	9
5.2 经营现金流出	11
5.3 项目收益预测	15
5.4 项目本息覆盖倍数	15
5.5 总体评价结论	15
第六章 风险分析	16
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	17
第七章 事前绩效评估	19
7.1 事前绩效评估方法	19
7.2 事前绩效评估内容	19
7.3 事前绩效评估结论	19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目

1.2 项目单位

卢氏县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 项目位置

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目改造范围位于卢氏县 卜相河东，花园河西，洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村。

1.5 建设规模及内容

本项目改造范围位于卢氏县 卜相河东，花园河西、洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村 511 户居民，改造面积 226.00 亩，拆迁房屋建筑面积 151,800.00 平方米（其中住宅面积 131,140.00 平方米，其他建筑面积 20,660 平方米）。

1.6 建设期

本项目建设期24 个月，开工日期为 2020 年 6 月，由于疫情等原因，工期延长至 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 71,063.27 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目	单位	规模
1	拆迁户数	户	510
2	拆迁人口	人	1,608
3	用地面积	平方米	62,605.53
4	总建筑面积	平方米	264,201.86
5	地上建筑面积	平方米	165,144.70

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位为卢氏县住房和城乡建设局。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。主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

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

2、改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

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

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

2.2 经济效益

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

因此，项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

本项目预计土地出让收入扣除计提各项基金后用于平衡项目的收益为 55,586.05 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：

1、工程费用：建筑工程费、安装工程、设备购置费等工程建设费用。

2、工程建设其他费用：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等。

3、基本预备费。

3.2 估算依据

项目投资估算参考的文件：

1、项目征收补偿安置方案；

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；

6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 71,063.27 万元，其中：拆迁费用 44,411.02 万元，工程其他费 17,980.90 万元，基本预备费 4,991.56 万元，建设期利息 3,680.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资为 71,063.27 万元，本项目计划申请使用债券资金总额

37,000.00 万元，剩余资金 34,063.27 万元由财政统筹安排。

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额37,000.00万元。已于2021年使用债券资金10,000.00万元，2024年已使用债券资金3,000.00万元，2025年计划使用债券资金24,000.00万元，2025年已使用债券资金2,000.00万元，本次申请使用3,200.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每期付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	-	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00	-	-	10,000.00	4.50%	450.00	450.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第3年	10,000.00	-	-	10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第4年	10,000.00	3,000.00	-	13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第5年	13,000.00	24,000.00	10,000.00	27,000.00	4.50%	1,665.00	11,665.00
第6年	27,000.00	-	-	27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第7年	27,000.00	-	-	27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第8年	27,000.00	-	3,000.00	24,000.00	4.50%	1,215.00	4,215.00
第9年	24,000.00	-	24,000.00	-	4.50%	1,080.00	25,080.00
合计		37,000.00	37,000.00			8,325.00	45,325.00

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

本次专项债券申请使用后，根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

5.1.1 基本假设条件

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 5 年交易。

5.1.2 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及本项目出售 170 套安置房的销售收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地面积为 223.60 亩，规划为商服用地。

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。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	位置	土地性质	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	东大街与文明路交叉口西北角	商服用地	37.38	11,550.42	309.00
2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09
3	伏牛路南、文明路西、靖华路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值					203.08

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，谨慎估算本项目可出让的 220.70 亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值 203.08 万元/亩。

③增长率

土地价格增长速度以卢氏县2018 年政府工作报告中预期增速（9.0%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为 8.5%。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	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
面积（亩）					55.9	55.9	55.9	27.95	27.95	223.6
单价（万元/亩）	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	305.36	305.36	305.36	305.36	
出让收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	8,534.81	8,534.81	68,278.50

2、安置性住房销售收入

本项目可用于出售的安置房共 170 套，其中每套 90.55 平方米的住宅 85 套，每套 120.80 平方米的住宅 85 套。

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价（元/平方米）
卢氏建业城二期	住宅	116.7	68.34	5,856.00
卢氏碧桂园翡翠学府项目	住宅	122.25	66.14	5,410.00
平均单价				5,633.00

本项目建成后用于出售的安置性住房面积为 17,964.76 平方米。基于谨慎行考虑，本项目安置性住房出售价格参考以上平均价格 5,633.00 元/平方米的 80.00%，即 4,506.40 元/平方米，预测期保持不变。

安置性住房在建成后三年内出售，即债券存续期的第4年出售，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
面积（平方米）							8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价（元/平方米）							4,506.40	4,506.40	
出让收入（万元）							3,809.71	4,285.92	8,095.63

5.2 经营现金流出

（1）本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68 号）和《河南省人民政府办

公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积 $\times$ 15元/平方米 $\times$ 30%

农业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%）计提。

根据财综【2004】49号，三门峡市卢氏县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为15元/平方米。

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 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；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 征收标准。

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准10元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本

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

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

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

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	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
上解省财政费用					512.09	512.09	512.09	256.05	256.04	2,048.36
农业土地开发资金					16.77	16.77	16.77	8.39	8.38	67.08
国有土地收益基金					341.39	341.39	341.39	170.70	170.69	1,365.57
保障性安居工程资金					512.09	512.09	512.09	256.05	256.04	2,048.36
土地开发费用					37.27	37.27	37.27	18.65	18.64	149.07

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
教育资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	782.50	6,260.01
农田水利建设资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	782.50	6,260.01
合计					4,549.61	4,549.61	4,549.61	2,274.84	2,274.79	18,198.46

(2) 安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

1、运营费用：运营费用包括管理费用和销售费用通过查询地产上市公司财务报表，2017 年度、2018 年度万科地产销售费用和管理费用合计 占收入比重分别为 5.98%、6.12%，金地集团销售费用和管理费用合计占 收入比重分别为 9.85%、8.79%，出于谨慎，本项目运营费用占收入比重 定为 10%。

2、税金及附加：2017 年 10 月 30 日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》商铺出售营业税改增值税，属于销售不动产以营业收入（不含税）为基数计取 9%的增值税，以增值税为基数另计 5%的城市建设维护费，3%的教育费附加，2%的地方教育附加费。土地增值税：根据《河南省地方税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》，采用核定征收率 12%。房地产交易手续费 3 元/平方米。印花税：房屋价格的 0.05%。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	运营费用	税金及附加	合计
第7年	380.97	837.68	1,218.65
第8年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

5.3 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 55,586.05 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
项目收入					17,069.62	17,069.62	20,879.35	12,820.73	8,534.81	76,374.13
项目成本					4,549.61	4,549.61	5,768.26	2,960.30	2,960.30	20,788.08
项目收益					12,520.01	12,520.01	15,111.09	7,717.47	7,717.47	55,586.05

5.4 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 55,586.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.23 倍。

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	-	450.00	450.00	
第2年	-	450.00	450.00	
第3年	-	450.00	450.00	
第4年	-	585.00	585.00	
第5年	10,000.00	1,665.00	11,665.00	12,520.01
第6年	-	1,215.00	1,215.00	12,520.01
第7年	-	1,215.00	1,215.00	15,111.09
第8年	3,000.00	1,215.00	4,215.00	7,717.47
第9年	24,000.00	1,080.00	25,080.00	7,717.47
合计	37,000.00	8,325.00	45,325.00	55,586.05
本息覆盖倍数	1.23			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本金及利息合计 45,325.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，根据财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（2）税务风险

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

益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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，项目建设和投资合法合规，项目成熟度较高。

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

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

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

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

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

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

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱
厂棚户区改造项目
实施方案

二〇二〇年三月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	4
1.7 项目总投资	4
1.8 主要技术经济指标	4
1.9 主管部门责任	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 社会效益	8
2.2 经济效益	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算	11
3.4 资金筹措计划	12
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 债券使用计划	13
4.3 投资者保护措施	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15
5.1 项目预期收益	15
5.2 债券本息计算	22
5.3 本息覆盖情况	23
5.4 总体评价结论	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	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	27
7.1 项目概况	27
7.2 评估内容	27
7.3 评估结论	36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目包含 2 个小项目，分别为：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目。

1.2 项目单位

商丘市梁园区住房保障中心。

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

1.4.1 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

项目征收范围：商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目征收范围涉及陇海铁路以北，新建路以西，平原路以东，胜利路以南的房屋及其附属物，具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 1644 户，拆迁房屋面积 458350 平方米，为住宅建筑、商业及农贸市场。

项目安置地点：本项目安置分为两块地，分别是：A 区-03-01、A 区-03-02 地块，建设地点位于商丘市中心城区北缘，平原路以东，蓝光路以西，生态大道以南，田园路以北，万堤河两侧。

1.4.2 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

项目拆迁范围：丝厂：万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北（含：丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）；九天纱厂：长征路以东，水厂胡同滕建小区以西，货场路以南，民主路以北（纱厂、物资局仓库）。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，总拆迁户数 687 户（丝厂：117 户，九天纱厂：570 户），拆迁房屋面积 123850 平方米（丝厂：35250 平方米其中：商业 4450 平方米，厂房 16600，住宅 14200 平方米；九天纱厂：88600 平方米，其中商业：3600 平方米，厂房 48000 平方米，办公楼 8000 平方米，住宅 29000 平方米）。本工程采用实物安置方式加货币补偿。

项目安置地点：本项目建设地点位于梁园区范庄社区，地块位于梁园路以东、和谐路以西、八一路以南、丽晶路以北。

1.5 建设规模及内容

1.4.1 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕19 号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

①建设规模

项目分为二个地块：A 区-03-01 地块、A 区-03-02 地块。其中 A 区-03-01 地块总用地面积 79590.895 平方米，规划用地面积 30229.865 平方米，总建筑面积 129694.28 平方米；A 区-03-02 地块总用地面积 91477.423 平方米，规划用地 54021.101 平方米，总建筑面积 236561.91 平方米。

②建设内容

新建安置房总用地面积 171072.514 平方米，规划用地面积 84253.61 平方米，总建筑面积 366256.19 平方米，其中地上建筑面积 252366.11 平方米，地下建筑面积 113870.08 平方米，机动车停车位 2784 个，2214 户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A 区-03-01 地块总用地面积 79590.895 平方米，规划用地面积 30229.865 平方米，总建筑面积 129694.28 平方米，其中地上建筑面积 90425.23 平方米（含：住宅 86062.81 平方米、配套商业 2652.4 平方米、物业管理及其他建筑面积 1710.02 平方米。），地下建筑面积 39269.05 平方米，机动车停车位 1020 个，827 户。

A 区-03-02 地块总用地面积 91477.423 平方米，规划用地面积 54021.101 平方米，总建筑面积 236561.91 平方米，其中地上建筑面积 161940.88 平方米（含：住宅 151618.37 平方米、配套商业 5842.01 平方米、物业管理及其他建筑面积 4480.5 平方米。），地下建筑面积 74621.03 平方米，机动车停车位 1764 个，1387 户。

1.4.2 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

根据商梁园区丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕20 号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

①建设规模

该项目规划总拆迁户数 687 户，拆迁房屋面积 123850 平方米；新建安置房建筑面积 280513.94m²，安置房 4452 套。

②建设内容

新建安置区总用地面积 97075.997 平方米，规划净用地面积 78830.936 平方米，总建筑面积 376360.44 平方米，地上建筑面积 315718.91 平方米，其中：住宅建筑面积 280513.94 平方米；商业用房 16356.33m²，物业管理及其他建筑面积 18968.64m²；地下建筑面积 60641.53m²。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、线路迁建、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

1.6 建设期

本项目建设期自 2019 年 4 月至 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总估算投资 312,670.35 万元，已实际投入资金 28,000.00 万元，具体如下：

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资 180,718.67 万元。

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资 131,951.68 万元。

1.8 主要技术经济指标

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

拆迁及土地规划情况一览表

项目 序号	项目 名称	项目地址 (四至范围)	占地 面积	拆迁 户数	拆迁面积			
					商业	农贸市场	住宅	合计

项目 序号	项目 名称	项目地址 (四至范围)	占地 面积	拆迁 户数	拆迁面积			
					商业	农贸市场	住宅	合计
1	郭刘社区	陇海铁路以北,新建路以西, 平原路以东,胜利路以南	900	1644	69000	19000	370350	458350
2	合计		900	1644	69000	19000	370350	458350

安置房总经济技术指标一览表

指标内容		数值	单位
总用地面积		171072.514	M ²
规划用地面积		84253.61	M ²
建筑基地面积		14931.39	M ²
总建筑面积		366256.19	M ²
其中	地下建筑面积	113870.08	M ²
	地上建筑面积	252366.11	M ²
总户数		2214	户
机动车停车位		2784	辆

A 区-03-01 地块技术经济指标表

指标内容			数值		单位	规划条件
总用地面积			79590.895		M²	
规划用地面积			30229.865		M²	
建筑基地面积			5194.97		M²	
建筑密度			17.05		%	小于 30%
总建筑面积			129694.28		M²	
其中	地下建筑面积		39269.05		M²	
	其中	地下夹层面积	3301.71		M²	
		车库及储藏室	35326.84		M²	
		热交换站	192.27		M²	
		配电房	448.81		M²	
		地上建筑面积		90425.23		M²
	其中	住宅	86062.81	95.1%	M²	
		配套商业	2652.4	2.93%	M²	小于 10%
		物业管理及其他建筑面积	1710.02	1.97%	M²	
容积率			2.99		-	小于 3
绿地面积			11316.12		M²	
绿地率			37.43		%	大于 35%
建筑控制高度			74.4		M	限高 80M
总户数			827		户	
机动车停车位			1020		辆	住宅 1.2 辆/户、商业 1 辆/100 平方米
其	地下车库停车位		775		辆	

指标内容		数值	单位	规划条件
中	地面停车位	245	辆	
非机动车停车区面积		1713.18	M ²	
非机动车停车位		1142	辆	

表 1-3 A 区-03-02 地块技术经济指标表

指标内容			数值		单位	规划条件
总用地面积			91477.423		M ²	
规划用地面积			54021.101		M ²	
建筑基地面积			9736.42		M ²	
建筑密度			18.02		%	小于 30%
总建筑面积			236561.91		M ²	
其中	地下建筑面积		74621.03		M ²	
		地下夹层面积	5571.75		M ²	
	其中	车库及储藏室	68299.93		M ²	
		热交换站	168.92		M ²	
		配电房	580.43		M ²	
	地上建筑面积		161940.88		M ²	
	其中	住宅	151618.37	93.64%	M ²	
		配套商业	5842.01	3.61%	M ²	小于 10%
		物业管理及其他建筑面积	4480.5	2.75%	M ²	
容积率			2.99		-	小于 3
绿地面积			20631.47		M ²	
绿地率			38.19		%	大于 35%
建筑控制高度			77.3		M	限高 80M
总户数			1387		户	
机动车停车位			1764		辆	住宅 1.2 辆/户、商业 1 辆/100 平方米
其中	地下车库停车位		1626		辆	
	地面停车位		138		辆	
非机动车停车区面积			3142.46		M ²	
非机动车停车位			2095		辆	

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

拆迁及土地规划情况一览表

项目序号	项目名称	项目地址 (四至范围)	占地 面积	拆迁 户数	拆迁面积				
					商业	厂房	办公楼	住宅	合计
1	丝厂	万堤河以东，锦绣路以南，运管所以西，图书馆以北	60	117	4450	16600	0	14200	35250

项目 序号	项目 名称	项目地址 (四至范围)	占地 面积	拆迁 户数	拆迁面积				
					商业	厂房	办公楼	住宅	合计
2	九天 纱厂	长征路以东,水厂胡同滕建 小区以西,货场路以南,民 主路以北	138	570	3600	48000	8000	29000	88600
3	合计		198	687	8050	64600	8000	43200	123850

安置房总经济技术指标表

指标内容			规划设计数值		单位	规定数值
总用地面积			97075.997		m²	97075.997
规划净用地面积			78830.936		m²	78830.936
建筑基底总面积			15305.66		m²	
建筑密度			19.32%			
总建筑面积			376360.44		m²	
其中	地下建筑面积		60641.53		m²	
	地上总建筑面积		315718.91		m²	
	其中	住宅	280513.94	87.64%	m²	
		配套商业	16356.33	4.26%	m²	
		物业管理及其他建筑面积	18968.64	8.09%	m²	
容积率			3.99			
绿地率			36.84%			
户数			4452		户	
停车位			2556		辆	
其中	地下车库车位		1926		辆	
	地面车位		630		辆	

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

本项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。五是有利于建设城市新社区。棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。六是保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”。七是促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就学、社会保障和社会管理，以及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接。八是有利于培育现代新市民，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性的教育。九是提升棚户区新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识，倡导社会新风尚。围绕建设文明社区的目标，加快棚户区改造与开发，能够切实加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。十是在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生

活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；棚户区改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

2.2 经济效益

作为拆迁安置住宅小区，本项目具有优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能改善人居环境、加快城市化进程。

1、本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次安置房小区的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点地规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。

2、是加强土地集约利用，土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

3、有利于促进第三产业的发展，增加就业岗位。项目建设底商，这

将延伸、完善服务业产业链，促进商丘市第三产业的发展。同时，本项目建成后，可以增加服务及相关配套产业的劳动岗位，解决当地富余劳动力的就业问题，促进当地农业人口的就业转移，对维护社会治安秩序稳定等起到积极的推动作用。

4、有利于改善商丘市的投资环境，促进经济快速发展。一方面，项目的建设对城市综合功能的完善、进一步拓展城市公共空间、改善人居环境以及树立城市形象都起到积极的促进作用。另一方面，它也将对区域周边产生巨大的聚集力和辐射功能，大幅度增强商丘市招商引资的吸引力，为当地经济发展注入环境优势，提升土地价值，优化区域社会经济环境，产生间接的经济效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算说明

- 1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家发改委《投资项目可行性研究报告》；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；
- 5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；
- 6、国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；
- 7、河南省建设厅颁布的有关定额、文件；
- 8、河南省建筑工程计价定额综合单价；
- 9、商丘定额站《商丘定额信息》；
- 10、相关已建安置房经验数据。

3.3 投资估算

经测算，项目总估算投资312,670.35万元，其中商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资180,718.67万元，包括工程建设

费用98,926.74万元；工程建设其他费用73,550.21万元；基本预备费8,241.72万元；商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资131,951.68万元，包括建筑工程费100,984.64万元；工程建设其他费用22,597.05万元；基本预备费8,369.99万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

项目估算投资312,670.35万元，其中财政预算安排160,170.35万元，申请政府专项债券资金152,500.00万元。具体分项目明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	预算安排	拟申请债券	合计
1	商丘市梁园区郭刘社区(耿屯、李蛮庄)城中村项目	55,718.67	125,000.00	180,718.67
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	104,451.68	27,500.00	131,951.68
合计		160,170.35	152,500.00	312,670.35

（2）项目投资计划

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
财政投入	32,034.07	32,034.07	32,034.07	32,034.07	32,034.07		160,170.35
债券投入	19,700.00	12,300.00	30,000.00	17,900.00	55,700.00	16,900.00	152,500.00
合计	51,734.07	44,334.07	62,034.07	49,934.07	87,734.07	16,900.00	312,670.35
投资比例	16.55%	14.18%	19.84%	15.97%	28.06%	5.41%	100.00%

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用专项债券资金 152,500.00 万元，其中 2020 年已发行 19,700.00 万元，2021 年已发行 12,300.00 万元，2022 年计已发行 30,000.00 万元，2023 年已发行 17,900.00 万元，2024 年已发行调整 55,700.00 万元，2025 年计划发行 16,900.00 万元，2025 年 2 月已发行 1,700.00 万元，本次申请使用 2,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

2024年调整政府专项债券资金50,000.00万元，为2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）中50,000.00万元资金用途调整，于2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限15年。

分项目明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	拟申请债券
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	125,000.00
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	27,500.00
合计		152,500.00

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1 土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的2019年土地出让价格如下：

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

基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格参考以上价格的均价，按照425.00万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

5.1.2 政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 农业开发基金：土地出让面积 $\times$ 35元/平方米 $\times$ 30%

农业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%）计提。

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

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

(3) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times$ 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的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

(4) 保障性安居工程资金：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；

(5) 土地开发费用：土地出让总价款 $\times$ 2%

根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土

地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

(6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

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

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

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

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

(8) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支

付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)*10%

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

5.1.3 土地出让收益预测

根据以上假设条件，假设所有商住用地在债券存续期的第6-14年平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期									合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
一	出让收入		51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	466,650.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	1,098.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	131,276.88
1	土地出让基金及费用	万元	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	47,433.60
	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	13,999.50
	农业开发基金	35 元/平方米*30%	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	768.60
	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	9,333.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	13,999.50
	土地开发费用	土地出让收入的2%	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	9,333.00
	新增建设用土地有偿使用费	24 元/平方米										
	土地出让收益（1-2）	万元	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	419,216.40
2	土地收益提取各类资金	万元	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	83,843.28

序号	项目	单位/取费标准	计算期									合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
	教育资金	土地出让收益的10%	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	41,921.64
	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	41,921.64
三	收益	万元	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	335,373.12

5.1.4 现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	466,650.00		51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00
2	经营活动支出（含税费）	131,276.88		14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32
	经营活动产生的现金净额	335,373.12		37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	312,670.35	312,670.35									
	投资活动产生的现金净额	-312,670.35	-312,670.35									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	160,170.35	160,170.35									

序号	项目	合计	建设期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2	债券资金	152,500.00	152,500.00									
3	偿还债券本金	152,500.00		19,700.00	12,300.00	30,000.00	17,900.00	5,700.00	16,900.00	-	-	50,000.00
4	支付债券利息	34,600.50		6,102.00	5,976.00	5,422.50	4,072.50	3,267.00	3,010.50	2,250.00	2,250.00	2,250.00
	融资活动产生的现金净额	125,569.85	312,670.35	-25,802.00	-18,276.00	-35,422.50	-21,972.50	-8,967.00	-19,910.50	-2,250.00	-2,250.00	-52,250.00
四	净现金流量	148,272.62	-	11,461.68	18,987.68	1,841.18	15,291.18	28,296.68	17,353.18	35,013.68	35,013.68	-14,986.32
五	累计现金流量	148,272.62	-	11,461.68	30,449.36	32,290.54	47,581.72	75,878.40	93,231.58	128,245.26	163,258.94	148,272.62

5.2 债券本息计算

本项目计划申请使用专项债券资金 152,500.00 万元，其中 2020 年已发行 19,700.00 万元，2021 年已发行 12,300.00 万元，2022 年计已发行 30,000.00 万元，2023 年已发行 17,900.00 万元，2024 年已发行调整 55,700.00 万元，2025 年计划发行 16,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年调整政府专项债券资金 50,000.00 万元，为 2018 年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（二十四期）中 50,000.00 万元资金用途调整，于 2018 年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限 15 年。

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
2020 年		19,700.00		19,700.00	4.50%		
2021 年	19,700.00	12,300.00		32,000.00	4.50%	886.50	886.50
2022 年	32,000.00	30,000.00		62,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
2023 年	62,000.00	17,900.00		79,900.00	4.50%	2,790.00	2,790.00
2024 年	79,900.00	55,700.00		135,600.00	4.50%	3,595.50	3,595.50
2025 年	135,600.00	16,900.00	19,700.00	132,800.00	4.50%	6,102.00	25,802.00
2026 年	132,800.00		12,300.00	120,500.00	4.50%	5,976.00	18,276.00
2027 年	120,500.00		30,000.00	90,500.00	4.50%	5,422.50	35,422.50
2028 年	90,500.00		17,900.00	72,600.00	4.50%	4,072.50	21,972.50
2029 年	72,600.00		5,700.00	66,900.00	4.50%	3,267.00	8,967.00
2030 年	66,900.00		16,900.00	50,000.00	4.50%	3,010.50	19,910.50
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2033 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00	52,250.00

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
2020 年		19,700.00		19,700.00	4.50%		
合计		152,500.00	152,500.00		4.50%	43,312.50	195,812.50

5.3 本息覆盖情况

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为335,373.12万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为1.71倍。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年				
2021 年		886.50	886.50	
2022 年		1,440.00	1,440.00	
2023 年		2,790.00	2,790.00	
2024 年		3,595.50	3,595.50	
2025 年	19,700.00	6,102.00	25,802.00	37,263.68
2026 年	12,300.00	5,976.00	18,276.00	37,263.68
2027 年	30,000.00	5,422.50	35,422.50	37,263.68
2028 年	17,900.00	4,072.50	21,972.50	37,263.68
2029 年	5,700.00	3,267.00	8,967.00	37,263.68
2030 年	16,900.00	3,010.50	19,910.50	37,263.68
2031 年		2,250.00	2,250.00	37,263.68
2032 年		2,250.00	2,250.00	37,263.68
2033 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	37,263.68
合计	152,500.00	43,312.50	195,812.50	335,373.12
本息覆盖倍数	1.71			

注 1：假设各年的起始点为发行日，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，

注2：本次申请政府专项债券资金50,000.00万元，为2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）中50,000.00万元资金用途调整，于2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限15年。

项目有足够的现金流可覆盖还本支出，具体可见项目现金流量分析表。

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 335,373.12 万元，应付债券本金及利息合计 195,812.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其他行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，商丘市梁园区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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：商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目

主管部门：商丘市梁园区住房保障中心

实施单位：商丘市梁园区住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 152,500.00 万元用于商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目建设，期限 5 年。

项目总体绩效目标：优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，改善人居环境、加快城市化进程。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过棚户区集中住房建设，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向棚户区倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，商丘市委、市政府和梁园区委、区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了改善棚户区居民的居住条件，普惠民生。

项目的建设以商丘市城市总体规划和土地利用总体规划为依据，通

过集中住房建设使该区域与商丘市城区的规划建设融为一体，通过基础设施的建设与完善，改善拟改造棚户区居住区环境和居民的物质文化生活条件，提高生活质量，加快社会经济发展。

2.项目实施的公益性

本项目的建设一是进一步改善梁园区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。

因此，项目建设具有良好的公益性。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收益。各项收入较为明确，符合项目收益性的要求。

综上所述，本项目符合必要性、公益性、收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

项目单位已取得区发改委作出的《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕2号），区发改委作出的《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目的批复》（梁发改城镇〔2019〕1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) 商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

项目单位已取得商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-01 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 1 号）、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 2 号）、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-01 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2019 梁园 1 号），商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目 A3-02 安置房项目取得市自然规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2019 梁园 2 号）、商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

2) 商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

项目单位已取得区发改委作出的《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（梁发改投资〔2020〕20 号），商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 3 号），2019 年 10 月 18 日，商丘市

梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目取得市自然规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2019 梁园 3 号）、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202041140200000016。

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

6.项目资金来源和到位可行性

项目估算投资 312,670.35 万元，其中财政预算安排 160,170.35 万元，占总投资的 51.23%。申请政府专项债券资金 152,500.00 万元。占总投资的 48.77%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

项目成本主要为政策性基金及费用：

（1）政策性基金及费用

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

②农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

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

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

③国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

号)的规定,按照土地出让总价的3%提取;

⑤土地开发费用:土地出让总价款*2%

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

⑥新增建设用地有偿使用费:土地出让面积×24元/平方米

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

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

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

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

⑧农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

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

（2）土地出让收益预测

根据以上假设条件，假设所有居住用地在债券存续期的第四年、第五年平均出让完毕，进行收入预测。

本项目债券存续期收益335,373.12万元来源可靠，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、薪酬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

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的48.77%，低于总投资额的80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。根据项目可行性研究报告，项目收益对债券本息的覆盖倍数大于1.2，申请债券资金还本付息具有保障。

综上所述，申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，

还本付息能力较强，项目申请的债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

本项目计划申请使用债券资金总额 77,600.00 万元，其中 2021 年已发行 2,300.00 万元，2022 年已发行 3,500.00 万元，2023 年已发行 6,500.00 万元，2024 年计划申请 65,300.00 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。

根据项目单位提供的信息，共可实现净收益为 335,373.12 万元，项目债券存续期内本息合计 195,812.50 万元，计算的本息覆盖倍数大于 1.2。

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，进而导致专项债券的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、深圳证券交易所交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证

专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

③经济环境风险

项目涉及未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目带来的效益。

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及多项细分的三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩

效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

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。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

睢县凤城花园棚户区改造安置项目 实施方案



日期：二〇二三年一月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	2
1.6 经济技术指标	2
1.7 建设期	3
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	6
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	11
3.5 债券资金使用合规性	11
3.6 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划及期限	13
4.3 债券信息披露	13
4.4 投资者保护措施	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15
5.1 应付债券本息情况	15

5.2 经营现金流分析	15
5.3 项目本息覆盖倍数	22
5.4 总体评价结果	22
第六章 风险分析	23
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	23
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	23
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	24
第七章 事前绩效评估	25
7.1 事前绩效评估方法	25
7.2 事前绩效评估内容	25
7.3 事前绩效评估结论	25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

睢县凤城花园棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为睢县财政局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	睢县城市发展投资有限公司		
法定代表人	刘超	成立日期	2011 年 12 月 27 日
注册资本	壹亿圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91411422588576552G		
注册地址	睢县产业集聚区世纪大道中段西侧		
经营范围	对产业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设及投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售***（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）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	睢县财政局持股比例 100.00%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，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，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睢县，四邻范围为：北至中兴路，西至自由南路，南至

南环路，东至民意路。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：用地面积约 50,233.63 m²（约 75.35 亩），总建筑面积约 102,470.00 m²，其中：地上建筑面积 92,470.00 m²（包含：住宅 80,000.00 m²、商业 7,920.00 m²、物业管理中心 300.00 m²、老年服务站 400.00 m²、社区综合服务站 200.00 m²、幼儿园 3,300.00 m²、垃圾收集点 150.00 m²、其他配套 200.00 m²），地下建筑面积 10,000.00 m²，绿地面积 17,700.00 m²，居住户数 727 户，机动车停车位 806 个，非机动车停车位 1,454 个。容积率 1.84、建筑密度 21.90%、绿地率 35.24%。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称		数量	单位	备注
一	规划用地面积		50,233.63	m ²	约 75.35 亩
二	建筑基底总面积		11,000.00	m ²	
三	总建筑面积		102,470.00	m ²	
1	其中	地上建筑面积	92,470.00	m ²	计容建筑面积
1.1		住宅	80,000.00	m ²	
1.2		商业	7,920.00	m ²	
1.3		物业管理中心	300.00	m ²	
1.4		老年服务站	400.00	m ²	
1.5		社区综合服务站	200.00	m ²	
1.6		幼儿园	3,300.00	m ²	含托儿所
1.7		垃圾收集点	150.00	m ²	
1.8		其他配套	200.00	m ²	
2		地下建筑面积	10,000.00	m ²	不计容建筑面积
四	容积率		1.84		
五	建筑密度		21.90%		
六	绿地面积		17,700.00	m ²	
七	绿地率		35.24%		
八	居住户数		727	户	按 110.00 m ² /户估算
九	建筑控制高度		53.00	m	
十	机动车停车位		806	个	

序号	项目名称		数量	单位	备注
1	其中	居民停车位	727	个	居住 1 车位/户，充电桩比例 100.00%预留
2		商业停车位	79	个	商业 1 车位/100.00 m ² ，充电桩比例 10.00%
十一	非机动车停车位		1,454	个	2 个/户

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2026 年 8 月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得睢县发展和改革委员会《关于睢县凤城花园棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（睢发改〔2022〕94 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已列入河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发的《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）。

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睢县城市发展投资有限公司，主管部门为睢县财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为睢县城市发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为睢县城市发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由睢县城市发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由睢县城市发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由睢县城市发展投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

近些年，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一些列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。2018 年 10 月 8 日，李克强总理在国务院常务会议上强调，棚改是重大民生工程，也是发展工程，这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说“一举多得”，下一步要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，按照政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管。

睢县凤城花园棚户区改造安置项目，位于睢县城市规划区域内，包含：南关村、三里庄村、东关东村、东关南村等几个自然村，拆迁面积 245,333.30 m²（368.00 亩），征收户数 583 户。项目区域内破旧民房约占 40.00%以上，村内道路年久失修，交通安全隐患重大。村内无排水设施，遇阴雨天气道路泥泞、污水遍地，村民无法正常出行。供水、供热、消防等更不具备，基础设施配套不完善，居住生活条件较差，急需改造。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 社会效益

安置房建设关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照睢县未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是基础设施方面无法满足未来城市发展的需要，棚户区脏乱差的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且当前就要做的意见造福百姓的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情。而是产业结构上进行调整，使旧城能得以完整，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益，环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能，提高城市品位的需要，具有很好的社会效益。

2.3 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，安置建房建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，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，增强区域经济社会发展后劲。

2.4 项目公益性

随着近年来睢县社会经济的发展，睢县的各种建筑随之发生着日新月异的变化，一片又一片区域呈现出新容貌，但是还有一些地方仍旧比较破旧，严重影响了睢县的城市新形象，睢县南关村、三里庄村、东关东村、东关南村等村庄就是其中之一。睢县南关村、三里庄村、东关东村、东关南村等村庄的建筑物大部分为上世纪八、九十年代所造，已经破旧不堪，并且那些建筑参差不齐、坐落无序，浪费了很多建设用地，严重影响了睢县的新形象。睢县正通过加大力度开展城中村改造，加快村庄向城市社区、村民向居民转变，这样不仅整合了资源，又建设了和谐、统一的生态城市。

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

该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、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《建设项目投资估算编审规程》（CECA / GC1-2015）；
- 2.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 3.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 5.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6.《河南省建设工程工程量清单综合单价（E 园林绿化工程）》（2008）；
- 7.《河南省建设工程工程量清单综合单价》（豫建设标〔2016〕50号）；
- 8.《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 9.《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 10.财政部《基本建设项目建设成本规定》（财建〔2016〕504号）；
- 11.国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
- 12.《建设工程监理与相关服务收费标准》；
- 13.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 14.《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于申报 2016 年度全省棚户区改造统贷统还项目的通知》（豫保办〔2016〕1号）；
- 15.近期项目区建设工程材料价格信息；

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 31,545.94 万元，其中：工程费用 22,750.03 万元，工程建设其他费用 6,155.53 万元，预备费 975.38 万元，建设期利息 1,665.00 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	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
一	工程费用	21,617.44	1,132.59		22,750.03					
1	主体工程	21,617.44			21,617.44					
1.1	住宅	12,800.00			12,800.00	80,000.00	m²	1,600.00		
1.2	商业	1,267.20			1,267.20	7,920.00	m²	1,600.00		
1.3	物业管理中心	48.00			48.00	300.00	m²	1,600.00		
1.4	老年服务站	64.00			64.00	400.00	m²	1,600.00		
1.5	社区综合服务站	26.00			26.00	200.00	m²	1,300.00		
1.6	幼儿园	825.00			825.00	3,300.00	m²	2,500.00		
1.7	垃圾收集点	18.00			18.00	150.00	m²	1,200.00		
1.8	其他配套	30.00			30.00	200.00	m²	1,500.00		
1.9	地下室	3,000.00			3,000.00	10,000.00	m²	3,000.00		
1.10	绿化面积	354.00			354.00	17,700.00	m²	200.00		
1.11	道路	473.74			473.74	21,533.63	m²	220.00		
1.12	其他配套费用	2,711.50			2,711.50	1	项	27,114,980.00		雨污管网、电力工程、燃气工程等
2	设备工程		1,132.59		1,132.59					
2.1	监控系统		40.00		40.00	1	项	400,000.00		

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
2.2	电梯		946.00		946.00	22	部	430,000.00		
2.3	非机动车充电桩		31.99		31.99	1,454	个	220.00		
2.4	开闭所		13.60		13.60	1	个	136,000.00		
2.5	燃气调压设备		12.00		12.00	1	个	120,000.00		
2.6	变压器		39.00		39.00	3	套	130,000.00		
2.7	其他配套设施		50.00		50.00	1	套	500,000.00		
二	工程建设其他费用			6,155.53	6,155.53					
1	土地费用			4,521.00	4,521.00	75.35	亩	600,000.00		
2	建设单位管理费			159.25	159.25	22,750.03	万元	0.70%		财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016〕504号
3	工程勘察设计费			341.25	341.25	22,750.03	万元	1.50%		中设协字〔2016〕89号
4	工程监理费			364.00	364.00	22,750.03	万元	1.60%		豫建监协〔2015〕19号
5	项目前期咨询费			123.83	123.83					计价格〔1999〕1283号
5.1	项目建议书			11.38	11.38	22,750.03	万元	0.05%		计价格〔1999〕1283号
5.2	可行性研究报告			25.03	25.03	22,750.03	万元	0.11%		计价格〔1999〕1283号
5.3	招标代理费			34.13	34.13	22,750.03	万元	0.15%	工程建设费×0.15%	
5.4	环境影响咨询收费			30.54	30.54					
5.5	造价咨询费			22.75	22.75	22,750.03	万元	0.10%		

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值(元)		
6	施工图审查费			20.48	20.48	22,750.03	万元	0.09%		中设协字（2016）89号
7	三通一平费			227.50	227.50	22,750.03	万元	1.00%	工程费用×1.00%	
8	工程保险费			45.50	45.50	22,750.03	万元	0.20%	工程费用×0.20%	
8	消防及电气安全监测费			45.50	45.50	22,750.03	万元	0.20%		
9	特殊设备检测费			136.50	136.50	22,750.03	万元	0.60%		
10	场地准备及临时设施费			68.25	68.25	22,750.03	万元	0.30%		
11	工程保险费			102.47	102.47	102,470.00	m²	10.00	按地上面积 10.00元/平方米计算	建筑面积
三	建设期利息			1,665.00	1,665.00					
四	预备费			975.38	975.38					
	基本预备费			975.38	975.38	24,384.56	万元	4.00%	（工程费用+其他费用-土地费用）*5.00%	
五	建设投资合计	21,617.44	1,132.59	8,795.91	31,545.94	102,470.00	m²	3,078.55		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 31,545.94 万元，其中，财政预算资金 8,045.94 万元，专项债券资金 23,500.00 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	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年 1-8 月	合计	占比
资本金	财政预算资金	5,300.00	1,200.00	1,545.94	8,045.94	25.51%
	小计	5,300.00	1,200.00	1,545.94	8,045.94	25.51%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	21,500.00		23,500.00	74.49%
	小计	2,000.00	21,500.00		23,500.00	74.49%
合计		7,300.00	22,700.00	1,545.94	31,545.94	100.00%
占比		23.14%	71.96%	4.90%	100.00%	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。

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 25.51%，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 23,500.00 万元。其中：2024 年已发行使用 2,000.00 万元，2025 年计划使用 21,500.00 万元，已发行使用 1,000.00 万元，本次申请使用 14,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年末付息一次，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

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		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	21,500.00		23,500.00	4.50%	1,057.50	1,057.50
第 3 年	23,500.00			23,500.00	4.50%	1,057.50	1,057.50
第 4 年	23,500.00			23,500.00	4.50%	1,057.50	1,057.50
第 5 年	23,500.00		2,000.00	21,500.00	4.50%	1,057.50	3,057.50
第 6 年	21,500.00		21,500.00	0.00	4.50%	967.50	22,467.50
合计		23,500.00	23,500.00			5,287.50	28,787.50

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

5.2 经营现金流分析

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，收入项目价格增长标准按照每年 2.10% 的平均增长率测算；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 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 4

年。

2.项目运营收入分析

本项目收入主要为土地出让收入，并以此作为债券还款资金来源。

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	棚户区改造	土地出让收入	81,095.63	100.00%
合计			81,095.63	100.00%

(1) 土地出让收入

①数量：

项目拟对商丘市睢县南关村、三里庄村、东关东村、东关南村等区域进行棚户区改造，安置项目采用异地安置模式，安置地点北至中兴路，西至自由南路，南至南环路，东至民意路。项目拟征收户数约 583 户，征收人口约 2,766 人，征收总面积 245,333.30 m² (368.00 亩)，征收住宅面积 104,666.60 m²，腾出可用于出让土地面积 433,332.90 m² (650.00 亩)。本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，4 年出让完毕。

②价格：

查询中国土地市场网睢县近三年的土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	宗地位置	土地性质	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	4114222020B00318-2	黄河路东侧、华山路南侧	住宅兼商用	68.119	6,819.00	100.10
2	4114222020B00321	黄河路西侧、华山路南侧	住宅兼商用	52.24	5,205.00	99.64
3	4114222022B00084	凤城大道南侧、惠襄路西侧	住宅兼商用	43.21	7,790.00	180.28
4	4114222022B00219	振兴路西侧、襄邑路北侧	住宅兼商用	52.43	6,300.00	120.16
合计				215.999	26,114.00	120.90

根据以上睢县类似土地出让成交价格，土地的平均成交单价为 120.90 万元/

亩。本项目出让价格按照 120.90 万元/亩计算。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%。基于谨慎性预测，本项目价格增长率按照每年增长 2.10% 计算。

3.项目运营成本分析

本项目的成本主要是土地出让成本。

根据成本依据条件标准，土地出让成本明细如下：

类型	征收标准
1.土地出让税费	
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 号文），按照土地出让总收入的 3.00%提取。
农业土地开发资金	根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号文）及《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），按照出让土地 15.00 元/m ² *30.00%提取。
国有土地收益基金	根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68 号）和河南省人民政府办公厅《关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总收入的 2.00%提取。
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）的规定，按照土地出让总收入的 3.00%提取。
新增建设用地有偿使用费	根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策问题的通知》（财综〔2006〕48 号）、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）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《关于贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85 号）的规定，按照出让土地 10.00 元/m ² 提取。
土地开发费用	暂按土地出让收入的 2.00%计取
2.土地收益提取各类资金	
其中：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）规定，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的 10.00%提取。
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，按照土地出让总收入扣除土地

类型	征收标准
	出让税费、土地开发费用后收益 10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、营业收入（按 12 个月/年测算）	81,095.63	19,646.25	20,059.00	20,479.88	20,910.50
土地出让收入	81,095.63	19,646.25	20,059.00	20,479.88	20,910.50
出让土地数量（亩）	650.00	162.50	162.50	162.50	162.50
出让单价（万元/亩）		120.90	123.44	126.03	128.68
二、成本支出	23,209.46	5,626.62	5,742.18	5,860.04	5,980.62
1、土地出让成本	23,209.46	5,626.62	5,742.18	5,860.04	5,980.62
1.1 土地出让税费	8,737.92	2,121.72	2,162.98	2,205.08	2,248.14
其中：上缴省财政费用		589.39	601.77	614.40	627.32
农业土地开发资金		48.75	48.75	48.75	48.75
国有土地收益基金		392.93	401.18	409.60	418.21
保障性安居工程资金		589.39	601.77	614.40	627.32
新增建设用地有偿使用费		108.33	108.33	108.33	108.33
土地开发费用		392.93	401.18	409.60	418.21
1.2 土地收益提取各类资金	14,471.54	3,504.90	3,579.20	3,654.96	3,732.48
其中：农田水利建设资金		1,752.45	1,789.60	1,827.48	1,866.24

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
教育资金		1,752.45	1,789.60	1,827.48	1,866.24
三、净收益	57,886.17	14,019.63	14,316.82	14,619.84	14,929.88

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
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	81,095.63			19,646.25	20,059.00	20,479.88	20,910.50
经营活动支出（含税费）	23,209.46			5,626.62	5,742.18	5,860.04	5,980.62
经营活动产生的现金净额	57,886.17			14,019.63	14,316.82	14,619.84	14,929.88
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	31,545.94	7,300.00	24,245.94				
投资活动产生的现金净额	-31,545.94	-7,300.00	-24,245.94				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	8,045.94	5,300.00	2,745.94				
债券资金	23,500.00	2,000.00	21,500.00				
财政垫资							
归还财政垫资							

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
偿还债券本金	23,500.00					2,000.00	21,500.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	4,140.00			1,057.50	1,057.50	1,057.50	967.50
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	3,905.94	7,300.00	24,245.94	-1,057.50	-1,057.50	-3,057.50	-22,467.50
四、净现金流量	30,246.17			12,962.13	13,259.32	11,562.34	-7,537.62
五、累计现金流量	30,246.17			12,962.13	26,221.45	37,783.79	30,246.17

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		90.00	90.00	
第 2 年		1,057.50	1,057.50	
第 3 年		1,057.50	1,057.50	14,019.63
第 4 年		1,057.50	1,057.50	14,316.82
第 5 年	2,000.00	1,057.50	3,057.50	14,619.84
第 6 年	21,500.00	967.50	22,467.50	14,929.88
合计	23,500.00	5,287.50	28,787.50	57,886.17
本息覆盖倍数	2.01			

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

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 57,886.17 万元，应付债券本金及利息合计 28,787.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.01 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，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。

柘城县学府洋房棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二二年九月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	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	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	9
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	11
3.4 资金筹措计划	13
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	16
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	26
5.4 总体评价结果	26
5.5 敏感性分析	26
第六章 风险分析	28
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	28
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	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 项目概况	31
7.2 评估内容	31
7.3 评估结论	31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县学府洋房棚户区改造项目（以下简称本项目或项目）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

柘城县住房保障中心为本项目主管部门。

2.项目单位

柘城县住房保障中心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	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县住房保障中心，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

本项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司出具的《柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告》以及柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕94号）：该项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式，规划总用地面积14,667.00 m²（约22亩），总建筑面积60,000.00平方米，建设安置住房500.00套。

1.6 项目手续

2022年8月16日，柘城县发展和改革委员会作出《关于柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕94号），原则同意柘城县徐园城中村改造项目柘城县学府洋房棚户区改造项目建设，并对项目区域及内容、总投资及资金来源等进行批复。

2016年12月21日，柘城县房地产管理局取得柘城县国土资源局核发的《不动产权证书》（豫(2016)柘城县不动产权第0000025号），载明，权利人为柘城县房地产管理局，坐落于河南省商丘市柘城县城关镇南西，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途

为城镇住宅用地，面积为 14,755.17 m²。

2016 年 11 月 18 日，柘城县房地产管理局取得柘城县城乡规划中心核发的《建设用地规划许可证》（地字柘新规(2016)C-0005 号），载明，用地单位为柘城县房地产管理局，用地项目名称为柘城县学府洋房城市棚户区改造，用地位置于民主路南侧余河坡西侧，用途性质为居住，用地面积为 14,755.17 m²。

经上海锦天城（郑州）律师事务所律师核查，柘城县学府洋房棚户区改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设用地规划许可证相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 6 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 21,000.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用			
1	主体建筑			
1.1	建筑工程	m ²	60,000.00	2,000.00
1.2	装饰工程	m ²	60,000.00	370.00
1.3	电气工程（强电）	m ²	60,000.00	120.00
1.4	电气工程（弱电）	m ²	60,000.00	80.00
1.5	给排水工程	m ²	60,000.00	100.00
1.6	暖通工程	m ²	60,000.00	45.00
1.7	消防工程	m ²	60,000.00	100.00

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
1.8	电梯工程	m ²	60,000.00	45.00
2	绿化提升工程			
2.1	道路工程	m ²	5,133.45	180.00
2.2	绿化工程	m ²	4,400.10	300.00
2.3	大门			
2.4	围墙	m	500.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			
1	安置费用			
1.1	征收房屋搬家费	m ²	41,250.00	住宅 4 元/m ² , 非住宅 6 元/m ²
1.2	征收房屋临时安置费	m ²	41,250.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费	户	285.00	950.00
2	建设管理费			
2.1	建设单位管理费	财政部财建[2016]504 号		
2.2	建设工程监理费	国家发改委、建设部发改价格【2007】670 号		
3	前期工作咨询费	国家计委计价格【1999】1283 号		
4	勘察设计费			
4.1	工程勘察费	第一部分工程费用的 0.6%		
4.2	工程设计费	国家计委、建设部计价格【2002】10 号、豫计收费[2002]454 号		
4.3	施工图预算编制费	设计费的 10%		
4.4	竣工图编制费	设计费的 8%		
5	环境影响咨询服务费	国家计委、国家环保总局计价格【2002】125 号		
6	场地准备费及临时设施费	按第一部分工程费用的 0.7%		
7	工程保险费	按第一部分工程费用的 0.3%		
8	招标代理服务费用	计价格【2002】1980 号		
9	施工图审查费	设计费的 5%		
10	造价咨询服务费	豫发改委收费【2008】2510 号		
11	城市基础设施配套费	依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》		
三	预备费	第一部分与第二部分总和的 5%		

序号	项目名称	主要经济技术指标		
		单位	数量	单位价值（元）
四	建设期利息	申请债券 16,800.00 万元，利率 4.50%， 24 个月		

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

我国经济远超预期的增长速度，城市规模膨胀的速度十分惊人，甚至远远快于城镇人口的增长速度，据统计，2002~2013 年，全国城市建成区面积从 25,973.00 平方公里扩大到 43,603.00 平方公里，增加了 67.90%，而同期，城镇人口从 32,924.00 万人增加到 39,807.00 万人，只增加了 20.90%。城市的快速粗放式膨胀，以及建设规划的落后，导致我国各大城市出现了大量仅仅过了二三十年就需要重新改造的区域，城市拥堵，城市内欠缺区块规划，城市内部基础建设滞后的问题近年来暴露无疑，以旧城区、旧厂房、城中村的改造为主的“城市更新”成为了各地政府着力推进的重点工作。

城中村的居民建筑以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，造成土地占有率高但利用率低，浪费土地资源，同时城中村居民生活环境差，社会治安较差，人口素质较低，且在如今土地资源稀缺的情况下，改造城中村，盘活效率低下的城中村土地已成为必然，将大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。近年来，随着城市化水平的提高和城区规模的扩大，城中村问题也日益突显，这不仅给城市总体规划的实施带来了很多问题，而且影响了城市品位的提升。如何进行城中村改造，已成为当前城市发展中的一重要课题。城市城中村改造潜藏了很大商机，许多土地被清理成“熟地”，政府投资建设公共基础设施，降低了开发商进入的门槛；另一方面，大量被拆迁安

置的居民需要重新购房，又为市场提供了充足稳定的需求。此外，城中村改造前期投资低，可采用流动发展模式，大大减轻了开发商的资金链紧张等问题。城中村改造不仅意味着可以拿到地，而且可以拿到含金量很高的土地。而随着城市土地的日益稀缺，城中村改造，无疑成为地产开发商眼中的新奶酪，从某种程度上，土地供应压力降低。在已经启动或即将启动的城中村改造项目中，很多地方周边发展已经相当成熟。在未来 5 年时间里，这些城市最繁华的地段上将会出现一批批新的住宅、商铺和写字楼。尽管现在没有准确的统计数据，表明城中村改造将为市场贡献多少建筑面积，但可以预计，随着改造工程的深入，柘城县的房屋供应量将会大增。可利用的土地资源，主要集中在一些老企业、老市场和城中村，通过市场化手段，对这些土地资源进行开发，提升城市形象，居民求购新房或以旧换新需求旺盛；随着柘城县城市框架不断拉大、形象提升、品位提高吸引了周边地区大量外来人员投资、就业、居住，带动了巨大的住房需求；近年来，城中村改造后的房屋质量与生活环境比原来的都市村庄有大大提升，房屋的宜居性更为突出，创造了非常旺盛的经济市场，也创造新的经济增长点。

城市建设步伐加快，发展环境不断改善。近年来柘城县政府不断优化经济投资环境，此外，柘城县加大了对中心城区改造的力度，由政府投资的交通系统的建设和绿化等基础建设，道路的综合整治和背街小巷改造等工作，一方面加大了拆迁力度，为城中村改造、房地产业发展拓展了空间，另一方面也为相关房地产项目开发改善了区位条

件，带来了升值潜力。

2.2 项目的提出

柘城县委、政府提出，城中村民要变成市民，城中村基层管理组织将由居委会改为社区居委会，原有的经济组织也将由目前简单的工业、商业企业转变成现代化的股份制经济。在这种情况下，应增加村民收入，促进城市经济发展。城中村改造要遵循发展与稳定并重，依法办事、规范运作，矛盾化解在基层三大基本原则。城中村建设将统一规划、统一政策、综合开发、分步实施，统筹兼顾国家、集体、个人及投资者的利益。据了解未来几年内，柘城县住房保障中心计划对社区居民住宅进行大规模的改建，彻底改变现在建筑布局不合理、马路窄、电线乱、绿地少的局面，实现住宅别墅化、道路城市化、通讯现代化的目标。村民住进高层住宅，至少带来四大好处。一是把土地置换出来进入市场，通过市场化运作，实现全乡经济的新跨越；二是改善了村民的居住条件，改变了都市村庄脏、乱、差的旧面孔，提升了都市村庄的品位；三是村民的人居环境搞好了，会影响到他们的行为，使他们在道德规范、生活方式、传统习惯等方面与城市文明更加贴近和融合；四是有利于统一规划，改善投资环境。

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，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，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，村庄生活质量低下。为了助推柘城县城城区的发展，提升城市品位和

承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。柘城县政府从城市总体规划出发，逐步实施对城中村进行拆迁改造，从而启动本项目实施。

2.3 社会效益

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村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。

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

2.4 经济效益

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

现了社会的公平与公正。

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

2.5 项目公益性

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

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，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，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，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城东片区的发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

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

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件进行计算；

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

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19号文件确定的费率计算；

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

3.3 投资估算

本项目估算总投资 21,000.00 万元，其中：工程费用 17,174.64 万元，工程建设其他费用 2,043.48 万元，基本预备费 575.88 万元，建设期利息 1,206.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	14,598.45	2,576.20			17,174.65
1	主体建筑	14,254.50	2,515.50			16,770.00
1.1	建筑工程	11,041.50	1,948.50			12,990.00
1.2	装饰工程	1,020.00	180.00			1,200.00
1.3	电气工程（强电）	561.00	99.00			660.00
1.4	电气工程（弱电）	357.00	63.00			420.00
1.5	给排水工程	408.00	72.00			480.00
1.6	暖通工程	229.50	40.50			270.00
1.7	消防工程	408.00	72.00			480.00
1.8	电梯工程	229.50	40.50			270.00
2	绿化提升工程	343.95	60.70			404.65
2.1	道路工程	96.00	16.94			112.94
2.2	绿化工程	145.86	25.74			171.60
2.3	大门	38.34	6.77			45.11
2.4	围墙	63.75	11.25			75.00
二	工程建设其他费用				2,043.47	2,043.47
1	安置费用				340.58	340.58
1.1	征收房屋搬家费				16.50	16.50
1.2	征收房屋临时安置费				297.00	297.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				27.08	27.08
2	建设管理费				551.19	551.19
2.1	建设单位管理费				207.70	207.70
2.2	建设工程监理费				343.49	343.49
3	前期工作咨询费				28.00	28.00
4	勘察设计费				566.75	566.75
4.1	工程勘察费				103.05	103.05
4.2	工程设计费				392.96	392.96

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4.3	施工图预算编制费				39.30	39.30
4.4	竣工图编制费				31.44	31.44
5	环境影响咨询服务费				3.43	3.43
6	场地准备费及临时设施费				120.22	120.22
7	工程保险费				51.52	51.52
8	招标代理服务费用				34.11	34.11
9	施工图审查费				30.91	30.91
10	造价咨询服务费				25.76	25.76
11	城市基础设施配套费				291.00	291.00
三	预备费				575.88	575.88
四	建设期利息				1,206.00	1,206.00
五	总投资					21,000.00

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	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	4,200.00	20.00%
	专项债券资金	-	-
	小计	4,200.00	20.00%
2. 债务资金	专项债券资金	16,800.00	80.00%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	16,800.00	80.00%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		21,000.00	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 20.00%，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。

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	金额
1.资本金	自有资金				
	财政自有资金	2,100.00	2,100.00		4,200.00
	专项债券资金				
	小计	2,100.00	2,100.00		4,200.00
2.债务资金	专项债券资金	4,300.00	2,000.00	10,500.00	16,800.00
	银行贷款				
	小计	4,300.00	2,000.00	10,500.00	16,800.00
3.其他资金	中央预算内投资				
	小计				
合计		6,400.00	4,100.00	10,500.00	21,000.00
占比		30.48%	19.52%	50.00%	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。

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 16,800.00 万元。已于2023年使用债券资金4,300.00万元,已于2024年使用债券资金2,000.00万元; 2025年使用债券资金10,500.00 万元,本次申请使用 6,000.00万元。

假设债券票面利率4.5%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金；

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
第1年		4,300.00		4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第2年	4,300.00	2,000.00		6,300.00	4.50%	283.50	283.50
第3年	6,300.00	10,500.00		16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第4年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第5年	16,800.00		4,300.00	12,500.00	4.50%	756.00	5,056.00
第6年	12,500.00		2,000.00	10,500.00	4.50%	562.50	2,562.50
第7年	10,500.00		10,500.00		4.50%	472.50	10,972.50
合计		16,800.00	16,800.00			3,780.00	20,580.00

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%；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 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 3 年（即债券存续的第 3 年），收益期 4 年。

2.项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县住房保障中心拨付给柘城县住房保障中心用于柘城县学府洋房棚户区改造项目建设。项目运营期内，柘城县财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

(1) 拟出让土地面积

柘城县学府洋房棚户区改造项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 21,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 380 亩，位于新余河坡西侧，向阳路北侧，土地性质全部为住宅用地。

(2) 土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 117.03 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以

柘城县近三年参考地块平均出让单价 117.00 万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积(亩)	土地用途	出让年限	成交时间	成交价(万元/亩)	成交额(万元)
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									117.03

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
面积(亩)			95.00	95.00	95.00	95.00	380
单价(万元/亩)			117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入(万元)			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00	44,460.00

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 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。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%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为 15.00 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。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
1、土地出让基金及费用			1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	4,560.00
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
2、土地收益提取各类资金			1,780.68	1,780.68	1,780.68	1,780.68	7,122.72
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
合计			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68	11,682.72

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一、项目收入			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00	44,460.00
住宅用地收入			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00	44,460.00
数量			95.00	95.00	95.00	95.00	380.00.00

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
单价			117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴							
三、项目成本			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68	11,682.72
土地出让基金及费用			1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	4,560.00
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
土地收益提取各类资金			1,780.68	1,780.68	1,780.68	1,780.68	7,122.72
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
四、净收益			8,194.32	8,194.32	8,194.32	8,194.32	32,777.28

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	44,460.00			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00
经营活动支出（含税费）	11,682.72			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68
经营活动产生的现金净额	32,777.28			8,194.32	8,194.32	8,194.32	8,194.32
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	21,000.00	12,100.00	8,900.00				
投资活动产生的现金净额	-21,000.00	-12,100.00	-8,900.00				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	4,200.00	2,100.00	2,100.00				
债券资金	16,800.00	10,000.00	6,800.00				
银行借款							
偿还债券本金	16,800.00					10,000.00	6,800.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,574.00			756.00	756.00	756.00	306.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	1,626.00	12,100.00	8,900.00	-756.00	-756.00	-10,756.00	-7,106.00
四、净现金流量	13,403.28			7,438.32	7,438.32	-2,561.68	1,088.32
五、累计现金流量	13,403.28			7,438.32	14,876.64	12,314.96	13,403.28

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 32,777.28 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.59。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		193.50	193.50	
第 2 年		756.00	756.00	
第 3 年		756.00	756.00	8,194.32
第 4 年		756.00	756.00	8,194.32
第 5 年	4,300.00	756.00	5,056.00	8,194.32
第 6 年	12,500.00	562.50	13,062.50	8,194.32
合计	16,800.00	3,780.00	20,580.00	32,777.28
本息覆盖倍数	1.59			

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，在柘城县学府洋房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 32,777.28 万元，应付债券本金及利息合计 20,580.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.59 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	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00
债券本息合计	19,841.55	19,841.55	19,841.55	20,833.63
项目收益	32,777.28	30,554.28	32,193.14	32,193.14
覆盖倍数	1.59	1.48	1.56	1.55

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：柘城县学府洋房棚户区改造项目

主管部门：柘城县住房保障中心

实施单位：柘城县住房保障中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 16,800.00 万元用于柘城县学府洋房棚户区改造项目建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

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，将总体目标细化为产出、效益、满意度三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划的项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

永城市演集街道温馨港湾
E 区棚户区改造项目
实施方案



日期：二〇二四年七月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	1
1.7 总投资及资金筹措	2
1.8 项目手续	2
1.9 债券资金使用合规性	2
1.10 项目资金保障措施	3
1.11 主管部门责任	3
1.12 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 项目的提出	5
2.2 政策背景	5
2.3 社会效益	6
2.4 经济效益	6
2.5 项目公益性	7
第三章 项目投资估算	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算表	8
第四章 项目专项债券融资方案	12
4.1 编制依据	12
4.2 债券使用计划及期限	13
4.3 债券信息披露	13
4.4 投资者保护措施	13
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15
5.1 应付债券本息情况	15

5.2 经营现金流分析.....	15
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

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为永城市住房保障局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为永城市住房保障局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	永城市住房保障局
统一社会信用代码	11411481MB1853275L
机构性质	机关
法定代表人	刘怀义
机构地址	河南省永城市芒山路北段
赋码机关	中共永城市委机构编制委员会办公室

永城市住房保障局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

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

1.4 建设地点

该项目征收范围为演集街道武庄村、丰庄村、丁楼村、汉润社区区域部分。项目采用异地新建安置房的方式安置，安置区位于永城市经四路以西、纬六路以北（温馨港湾 E 区），占地面积约 28.353 亩，计划征迁群众 316 户、新建安置房 420 套，具体征收及安置区域位置图片如下：

1.5 建设规模及内容

本项目规划用地面积 18,902 m²（约 28.353 亩），新建安置房 420 套，总建筑面积 44,171.01 m²，其中：住宅建筑面积 40,511.21 m²，配套用房建筑面积 1,072.79 m²，地下室及设备用房建筑面积 2,587.01 m²。配套建设道路、绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力等设施。涉及被拆迁总人口 1,006 人，共 316 户。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	18,902.00	28.353亩
2	总建筑面积	m ²	44,171.01	
3	地上建筑面积	m ²	41,584.00	
其中	住宅建筑面积	m ²	40,511.21	
	配套用房建筑面积	m ²	1,072.79	
4	地下建筑面积	m ²	2,587.01	
其中	设备消防用房	m ²	828.00	
	地下室	m ²	1,759.01	
5	建筑基地面积	m ²	6,080.90	
6	建筑密度	%	32.15	
7	容积率		2.19	
8	绿地率	%	10.88	
9	户数	户	420	
10	地上机动车停车位	辆	119	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，项目预计开工日期 2025 年 6 月，完工时间 2027 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 22,000.00 万元。其中：财政资金 4,400.00 万元，专项债券资金 17,600.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元				
资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政资金	2,200.00	2,200.00	4,400.00	20.00%
专项债券资金	8,800.00	8,800.00	17,600.00	80.00%
合计	11,000.00	11,000.00	22,000.00	100.00%
占比	50.00%	50.00%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得永城市发展和改革委员会《关于永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2023〕74 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅《关于调整开封市、洛阳市等部分地市棚改项目的函》（豫建函〔2024〕206 号），本项目已列入河南省新增棚改项目表。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市住房保障局，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建成后将组建新的机构负责运营。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目运营期内，永城市住房保障局将清表土地交付至当地自然资源局，当地自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，当地财政局根据自然资源局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

随着现代化城市建设步伐的加快和城市化进程的推进，永城市房地产开发将继续保持稳定的增长速度。伴随着人们生活水平的不断提高，城市住房建设需求将越来越高。但是，从永城市总体情况来看，距城市化水平要求还有一定距离，从住房质量方面看，住房质量参差不齐，特别是老城区及棚户居民住房，大部分比较陈旧，居住条件有待于尽快改善。与日新月异的城市新兴区相比，旧城区成了城市中环境最差、贫困人口聚居的地方。

由于历史及经济发展原因，永城市的棚户区较多。这些棚户区大都建设年代久远，房屋陈旧、低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱、排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，严重影响城市整体面貌和居民生活质量的提高，严重制约了城市的发展和城市地位的提升，阻碍着城市化的发展，因此加快改造棚户区现状已是迫在眉睫的问题积。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《商丘市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《永城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目

标纲要》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号）、《永城市城乡总体规划（2015-2030）》等政策文件要求。

项目建设符合城市建设总体规划和发展方向，根据《永城市城乡总体规划》（2015-2030），项目用地是二类居住用地，项目设计定位以住宅为主，环境优美的住宅小区，符合城市总体规划的用地要求。按照创建园林城市，改善人民居住环境的要求，该项目开发建设，能使该区域环境与园林城市景观相匹配，达到促进市政建设、扩大城市规模、盘活城市土地资源的目的。

2.3 社会效益

本工程是当地政府为民办实事的一项民心工程，有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于加快建立和完善住房保障制度。通过本项目的实施，不仅改善了居民的居住环境，而且进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，促进了社会的和谐和稳定发展。

本项目的建设，是响应国家推进棚户区改造政策的号召，符合国家产业政策，符合永城市的城市总体规划，可以有效解决低收入家庭的居住问题，改善他们的住房条件，实现土地资源的集约高效使用。

2.4 经济效益

本项目的建设是永城市可持续发展战略的需要，项目的建设不仅

能与当地经济需求相结合，而且将大大促进永城市城区经济的快速发展。有助于改善城市的投资环境，提升项目周边地区土地价值，创造劳动就业机会，提高交通、商贸、房地产、旅游、休闲娱乐业等第三产业的发展，对永城市经济的可持续发展将起积极推动作用。

本项目建设过程，就是扩大建筑行业人员就业的过程，是当前扩大务工人员就业的重要渠道，同时增加其收入来源。项目完工后，需要一批工作人员加入，扩大人员就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。本项目具有显著的经济效益。

2.5 项目公益性

本项目的选址地理位置优越，环境适宜人居，交通条件便利，地质条件安全，设有相应的教育、医疗、文化等公共服务设施，项目所在给排水、供电、供热、通讯等基础设施完善，开发建设中推进土地集约利用，符合集约有效利用土地的要求。

本项目的建设，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费，工程建设其他费用，基本预备费。

3.2 估算说明

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.国家发改委《投资项目可行性研究报告》；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 5.《河南省通用安装预算定额 2016》；
- 6.承办单位提供的有关资料及当地实施类似工程的实际造价。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 22,000.00 万元，其中：工程建设费用 18,898.94 万元，工程建设其他费用 1,276.16 万元，预备费 1,824.90 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	16,616.67	2,054.04	228.23		18,898.94			
(一)	建筑物工程	16,212.96				16,212.96	m²	44,171.01	
1	地上建筑面积	15,178.16				15,178.16	m²	41,584.00	
1.1	住宅	14,786.59				14,786.59	m²	40,511.21	3,650.00
1.2	配套用房	391.57				391.57	m²	1,072.79	3,650.00
2	地下建筑面积	1,034.80				1,034.80	m²	2,587.01	
2.1	设备消防用房	331.20				331.20	m²	828.00	4,000.00
2.2	地下室	703.60				703.60	m²	1,759.01	4,000.00
(二)	配套公用工程		2,054.04	228.23		2,282.27	m²	44,171.01	
1	给排水		258.40	28.71		287.11	m²	44,171.01	65.00
2	消防系统		318.03	35.34		353.37	m²	44,171.01	80.00
3	弱电		139.14	15.46		154.60	m²	44,171.01	35.00
4	变配电		377.66	41.96		419.62	m²	44,171.01	95.00
5	电梯		382.50	42.50		425.00	部	17	250,000.00
6	室内管线及照明		159.02	17.67		176.68	m²	44,171.01	40.00

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
7	暖通系统		218.76	24.31		243.07	m²	40,511.21	60.00
8	燃气系统		200.53	22.28		222.81	m²	40,511.21	55.00
(三)	附属工程	403.71				403.71			
1	道路硬化	341.94				341.94	m²	8,141.40	420.00
2	绿化	61.76				61.76	m²	2,058.60	300.00
二	工程建设其他费用				1,276.16	1,276.16			
1	工程咨询前期费用				28.35	28.35	工程费用	18,898.94	0.15%
2	建设单位管理费				283.48	283.48	工程费用	18,898.94	1.50%
3	工程设计费				207.89	207.89	工程费用	18,898.94	1.10%
4	工程监理费				188.99	188.99	工程费用	18,898.94	1.00%
5	招标费				10.50	10.50	按规定	18,898.94	0.05%
6	工程地质勘察费				37.80	37.80	工程费用	18,898.94	0.20%
7	工程造价咨询费				47.25	47.25	工程费用	18,898.94	0.25%
8	工程保险费				56.70	56.70	工程费用	18,898.94	0.30%
9	消防设施及电气安全检测服务费				13.25	13.25	建筑面积	44,171.01	3
10	城市基础设施配套费				397.54	397.54	建筑面积	44,171.01	90
11	地震安全评价费				4.42	4.42	建筑面积	44,171.01	1
三	预备费				1,824.90	1,824.90			

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
1	基本预备费				1,824.90	1,824.90	一+二	20,175.10	8.00%
2	涨价预备费								
四	总投资合计	16,616.67	2,054.04	228.23	3,101.06	22,000.00	建筑面积	44,171.01	4,980.64

备注：本项目总投资不包含建设期利息，建设期债券利息由财政资金进行支付；若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额 17,600.00 万元。其中：2025 年计划使用 8,800.00 万元，2026 年年计划使用 8,800.00 万元；本次申请使用 7,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期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		8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00	396.00
第 2 年	8,800.00	8,800.00		17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 3 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 4 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 5 年	17,600.00		8,800.00	8,800.00	4.50%	792.00	9,592.00
第 6 年	8,800.00		8,800.00		4.50%	396.00	9,196.00
合计		17,600.00	17,600.00			3,960.00	21,560.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年；本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即本次申请债券存续的第 3 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	规划用地	土地出让收入	38,100.00	100.00%
合计			38,100.00	100.00%

本项目采取以旧房征收置换安置区住房，通过实施迁村并居实现集约节约用地。本项目安置区建设用地规划为二类居住用地，土地性质为划拨用地（地块前期拆迁问题已解决），具备建设条件，符合用地性质住宅。

(1) 土地出让收入

①可出让土地面积

本次拆迁征收的土地 902 亩，安置被拆迁户使用 28.353 亩（温馨港湾 E 区）。剩余的土地 873.647 亩，规划用途为商住用地，其中的 254 亩，可挂牌出让：地块一面积 114 亩，地块二面积 33 亩，地块三面积 107 亩。可出让用地位于永城市演集街道办，地块位于东至经四路，北至雪枫沟，西至车站安置区，南至纬六路范围内，项目用地为二类居住用地。

②出让价格

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

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	4114812024B000014	东环路西侧、建设路南侧	挂牌出让	65,336.00	17,993	183.69
2	4114812024B000048	永城市欧亚路北侧、铁路西侧	挂牌出让	48,955.00	10,911	148.66
3	4114812024B000030	永城市欧亚路北侧、牡丹路东侧	挂牌出让	50,484.00	14,146	186.90
4	4103002022B00946	沱滨南路北侧、芒砀路西侧	挂牌出让	49,770.00	10,263	137.54
平均值						164.20

供地结果信息						
行政区：	河南省商丘市永城市			电子监管号：	4114812024B000014	
项目名称：	政府出让地-永挂2022-7号					
项目位置：	东环路西侧、建设路南侧					
土地面积(m²)：	65336.00					
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业	
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	17993	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注
	1		2024-02-10		17993	--
土地使用权人：	永城运和置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2024-04-11
约定开工时间：	2025-04-11			约定竣工时间：	2028-04-11	
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--	

供地结果信息									
行政区：		河南省商丘市永城市			电子监管号：		4114812024B000048		
项目名称：		政府出让地-永挂2018-68号							
项目位置：		永城市欧亚路北侧、铁路西侧							
土地面积(㎡)：		48955.00							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：		挂牌出让		
土地使用年限：		70			行业分类：		房地产业		
土地级别：		三级			成交价格(万元)：		10911		
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2024-02-10		10911		--	
土地使用权人：		河南城市印象置业集团有限公司							
约定容积率：		下限：1		上限：1.8		约定交地时间：		2024-04-11	
约定开工时间：		2025-04-11			约定竣工时间：		2028-04-11		

供地结果信息				
行政区:	河南省商丘市永城市		电子监管号:	41148120248000030
项目名称:	政府出让地-永挂2022-15号			
项目位置:	永城市欧亚路北侧、牡丹路东侧			
土地面积(m ²):	50484.00			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	14146	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-02-10	14146	—
土地使用权人:	永城市昌盛房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 1.8	约定交地时间:	2024-04-11
约定开工时间:	2025-04-11		约定竣工时间:	2028-04-11

供地结果信息				
行政区:	河南省商丘市永城市		电子监管号:	41148120248000028
项目名称:	政府出让地-永挂2021-34号			
项目位置:	沱浍南路北侧、芒砀路西侧			
土地面积(m ²):	49770.00			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	三级	成交价格(万元):	10263	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-02-10	10263	—
土地使用权人:	河南美信置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 1.8	约定交地时间:	2024-04-11
约定开工时间:	2025-04-11		约定竣工时间:	2028-04-11

根据永城市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，并参考项目腾出地块近期周边住宅用地交易均价为 164.20 万元/亩；基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照 150.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格增长。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 4 年，从运营期第 1 年（即债券存续期第 3 年）以招牌挂方式开始出让，分 4 年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
住宅用地	64.00	64.00	63.00	63.00	254.00

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上缴省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市等别为十二等，标准为 30.00 元/m ² ，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准 30.00 元/m ² 的 30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	根据财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设

类型	征收标准
	用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）、财政部、国土资源部中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的规定，永城市为十二等，按 20.00元/m² 计取。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00% 。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00% 用于农田水利建设。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	土地出让收入		38,100.00	9,600.00	9,600.00	9,450.00	9,450.00
	收储土地类型及面积（亩）	二类居住用地	254.00	64.00	64.00	63.00	63.00
	单价（万元/亩）	二类居住用地		150.00	150.00	150.00	150.00
二	土地出让成本合计		11,060.86	2,786.99	2,786.99	2,743.44	2,743.44
1	土地出让基金及费用	万元	4,301.06	1,083.73	1,083.73	1,066.80	1,066.80
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,143.00	288.00	288.00	283.50	283.50
	农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30%	152.40	38.40	38.40	37.80	37.80
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	762.00	192.00	192.00	189.00	189.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,143.00	288.00	288.00	283.50	283.50
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	762.00	192.00	192.00	189.00	189.00
	新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	338.66	85.33	85.33	84.00	84.00
2	土地收益提取各类资金	万元	6,759.80	1,703.26	1,703.26	1,676.64	1,676.64
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	3,379.90	851.63	851.63	838.32	838.32
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	3,379.90	851.63	851.63	838.32	838.32

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
三	土地出让收益	万元	33,798.94	8,516.27	8,516.27	8,383.20	8,383.20
四	土地出让净收益	万元	27,039.14	6,813.01	6,813.01	6,706.56	6,706.56

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	38,100.00		9,600.00	9,600.00	9,450.00	9,450.00
2	经营活动支出（含税费）	11,060.86		2,786.99	2,786.99	2,743.44	2,743.44
	经营活动产生的现金净额	27,039.14		6,813.01	6,813.01	6,706.56	6,706.56
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	22,000.00	22,000.00				
	投资活动产生的现金净额	-22,000.00	-22,000.00				
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金	4,400.00	4,400.00				
2	债券资金	17,600.00	17,600.00				
3	银行借款						

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	偿还债券本金	17,600.00				8,800.00	8,800.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付运营期债券利息	2,772.00		792.00	792.00	792.00	396.00
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	1,628.00	22,000.00	-792.00	-792.00	-9,592.00	-9,196.00
四	净现金流量	6,667.14		6,021.01	6,021.01	-2,885.44	-2,489.44
五	累计现金流量	6,667.14		6,021.01	12,042.02	9,156.58	6,667.14

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		396.00	396.00	
第 2 年		792.00	792.00	
第 3 年		792.00	792.00	6,813.01
第 4 年		792.00	792.00	6,813.01
第 5 年	8,800.00	792.00	9,592.00	6,706.56
第 6 年	8,800.00	396.00	9,196.00	6,706.56
合计	17,600.00	3,960.00	21,560.00	27,039.14
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期债券利息由财政资金进行支付，专项债资金不用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 27,039.14 万元，应付债券本金及利息合计 21,560.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

息县西城区区域棚户区改造项目实施方案

日期：二〇二二年二月



目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	4
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	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	12
3.4 资金筹措计划	14
3.5 债券资金使用合规性	16
3.6 项目资金保障措施	16
第四章项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	18
4.4 投资者保护措施	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	20

5.1 应付债券本息情况	20
5.2 经营现金流分析	20
5.3 项目本息覆盖倍数	29
5.4 总体评价结果	29
第六章 风险分析	30
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	30
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	30
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 事前绩效评估方法	33
7.2 事前绩效评估内容	34
7.3 事前绩效评估结论	34

第一章项目概况

1.1 项目名称

息县西城区域棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

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

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

项目单位具体情况如下：

名称	息县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11411528MBONB6204J
住所	河南省息县北大街
负责人	徐鑫
登记机关	息县机构编制委员会办公室

息县住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目拟建于息县西城区域棚户区改造项目位于息县境内，东至息县南北大街，西至清水河，南至西南环，北至千佛庵路。

1.5 建设规模及内容

根据广西华盛工程咨询有限公司出具的《息县西城区域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《关于调整息县西南街面粉厂、西城区域、化肥厂棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2019〕83号）：项目主要建设内容包括：

本项目建设采用就地安置，安置地块位于息县西大街与将军路交叉口东北处，建设用地面积 42,714.92 m²（64.07 亩），总建筑面积 83,691.00 m²，地上建筑面积 75,689.10 m²，地下建筑面积 8,001.90 m²。其中：高层住宅 71,808.22 m²，配套服务用房 3,880.88 m²，地下车库 8,001.90m²，配套基础设施绿化面积 19,533.53 m²，道路面积 16,816.86 m²。安置套数 626 套，2,003 人，机动车停车位 376 个。

1.6 项目手续

2015 年 12 月 1 日，息县人民政府以划拨形式为息县住房和城乡建设局办理息国用(15)第 082 号国有土地使用证，使用权面积 42714.92 平方米。

2017 年 4 月 24 日，息县人民政府下发关于同意《息县西城片区棚户区改造项目实施方案》的批复文件【患政文(2017)51 号】2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》【豫保安居办(2017)46 号】将

息县西城区域棚户区改造项目列入棚改计划。2017年12月21日,息县环境保护局下发《关于<息县西城区域棚户区改造项目环境影响变更报告表>的审批意见》【患环评(2017)23号】,同意对本项目按《报告表》中所列本建设项目的性质、规模、地点环境保护对策措施进行建设。

2019年11月6日,息县发展和改革委员会下发《关于调整息县南街面粉厂、西城区域、化肥厂棚户区改造项目可行性研究报告的批复》【息发改审批(2019)83号文件】,同意实施建设息县西城区域棚户区改造项目,并将项目建设单位调整为息县住房和城乡建设局。2019年11月25日,息县自然资源局为本项目办理了【地字第411528201900066号】建设用地规划许可证。2019年12月26日,息县自然资源局为本项目办理了【建字第4115282019000088号】建设工程规划许可证。2019年12月27日,息县住房和城乡建设局为本项目办理了【息建411528201912004】建筑工程施工许可证。

1.7 建设期

项目建设周期36个月,开工日期2018年8月,由于受疫情影响预计完工日期2025年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资29,291.85万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	内容	单位	息县西大街与将军路交叉口东北处
一	项目规模		
1	拆迁建筑面积	m ²	66000
	住宅面积	m ²	66000

其中	其他附属建筑面积	m ²	
2	拆迁户数	户	500
二	建设规模及内容		
1	建设用地面积	m ²	42714.92
2	折合（亩）	亩	64.07
3	总建筑面积（m ² ）	m ²	83691.00
3.1	地上建筑面积	m ²	75689.10
其中	高层住宅楼	m ²	71808.22
	服务用房	m ²	3880.88
	便民店	m ²	855.40
	社区服务中心	m ²	340.78
	物业管理用房	m ²	342.77
	公厕	m ²	40.00
	垃圾收集站	m ²	80.00
	幼儿园	m ²	2221.93
3.2	地下车库	m ²	8001.90
4	居住总户数	户	626
5	居住人口	人	2003
6	建筑密度	%	14.90
7	建筑容积率		1.77
8	绿化率	%	45.73

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

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，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。

2008 年以来，我国将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程大规模推进实施。2013 年 6 月，李克强总理主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造工作。会议决定，在过去 5 年大规模改造棚户区取得显著成效的基础上，今后 5 年再改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区 1,000 万户，其中 2013 年改造 304 万户。逐步将非集中成片城市棚户区统一纳入改造范围。同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。2013 年 7 月，国务院印发的《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）指出，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，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，稳步实施棚户区改造。2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提

高。

河南省信阳市息县人民政府也高度重视辖区内棚户区及城中村改造工作，深入落实国家、河南省相关棚户区政策法规，积极推进各项政策落地实施。息县安置的对象是棚户区居民被拆迁户，也包括征拆迁房屋的农户。

2015年4月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室印发的《关于申报2015年度全省棚户区改造统贷统还项目的通知》（豫保安居办〔2015〕4号文），对已列入国家和河南省5年棚户区改造规划和年度开工计划的项目，经省住建厅、省豫资公司以及省银行初审同意后，市、县政府按照政府和社会资本合作模式、政府购买服务的要求，指定单位作为采购主体实施政府采购。目前，本项目已经列入河南省2018年棚改计划。

2.2 项目提出

《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（豫政〔2021〕13号）提出：完善住房市场体系和保障体系。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，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房

资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

为了贯彻落实国家、河南省及信阳市各级政府关于棚户区改造的相关政策，改善息县西城区域的城中村居民居住环境和生活水平，同时推动息县棚户区改造步伐，不断提高息县的经济发展水平，信阳市息县华龙区人民政府提出息县西城区域棚户区改造安置房建设项目。

2.3 社会效益

(1) 对当地民生的贡献

通过区域的棚户区改造，极大地改善项目区域居民居住条件，提高居民生活质量。在可持续发展理念下，让当地居民分享城市发展带来的利益，通过完善的社会保障体系，全方位使居民增收致富，创造城镇一体化和谐生活样本。

(2) 对居民居住条件的改善

在棚户区改造完成的地区，居民住房面积将明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升，棚户区改造后，棚户区居民住进了现代化的小区，环境优美，出行便利，水、气等配套基础设施一应俱全，彻底告别了原来恶劣的居住环境。另一方面促进了拆迁群众的全面发展，通过农民转居民、集体经济股份制改革、撤村建社区、集体土地转为国有土地等“四个转变”，完成了村民向市民的转变，促使被改造村村民转变了原有的生产、生活方式，共享城市发展文明成果，使

广大村民真正意义上融入到现代城市文明之中。

（3）增强了政府的公信力

棚户区改造的实施，使棚户区的居民乔迁新居，改善了居住环境，实践了政府对于这部分社会群体的承诺。棚户区改造是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

2.4 经济效益

（1）对启动国内有效需求的贡献

通过区域的棚户区改造，扩大国内有效需求，对经济结构进行战略性调整。一方面，本项目的建设有力拉动建材、建筑、装饰、家具、电力、供水、环保等许多产业发展，成为新的经济增长点。同时，项目本身会带来投资需求的扩大。这些都将为经济增长提供广阔的市场和持久的动力；另一方面，棚户区改造又使相当一部分农业人口转移为城镇人口，随着其非农收入的大幅度增加，将大大提高其消费水平，为扩大消费需求创造必要条件。城市是农村工业、服务业发展的载体，对企业、文化、科学、教育、娱乐业等产业都有明显的集聚作用。

（2）对新型城镇化建设的贡献

棚户区改造既是重大民生工程也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化

建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，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。

（3）对房地产市场温和降温的贡献

棚户区改造本身就可以增加保障房建设，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用，推进棚户区改造项目建设，不仅能提升群众生活质量，扩大消费，改善城市面貌，而且是宏观调控的重要举措，有利于房地产健康发展，有利于保持经济平稳较快发展和调整产业结构。

（4）对政府财政的贡献

棚户区改造开发，可以为政府带来周边土地溢价的收益、项目开发期间各项税收；土地进入二级开发阶段，每年可贡献项目各项开发税费近亿元；项目进入运营阶段，每年可持续贡献各项税收数亿元。

2.5 项目公益性

棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，当前已成为城市中“二元结构”的一大表现，有必要加快改造的步伐。近年来，息县城市建设日新月异，社会经济全面进步，然而西城区域棚户区改造项目区域已与新型城市建设形成反差，项目区域的建筑物大部分为上世纪八、九十年代所造，已经破旧不堪，并且建筑参差不齐、坐落无序，浪费建设用地，严重影响息县的新形象。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。

安置房建设是政府进行棚户区（城中村）改造项目时对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是棚户区居民被拆迁户，也包括

征拆迁房屋的农户。“住房难和买房难”是这部分群体面临的突出问题，该问题能否有效解决势必影响到社会的稳定与和谐。为此，必须将这部分群体纳入住房保障体系，而棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目的建设是解决低收入者住房问题的需要。

本项目拆迁涉及区域绝大部分村民已脱离农业，转向其它产业，但这些人普遍存在文化程度低、专业技能缺乏，许多人仅仅依托出租房屋的租金和社区集体的福利生活，缺乏其它正常劳动收入。通过该项目的实施，改革社区集体经济组织，从根本上解决项目区群众的出路问题，把他们统筹到城市社会、经济、文化等方面发展之中，提升和改善他们的物质和精神生活条件，建设环境优美、功能配套的文明社区，推动他们融入城市文明，进而从根本上、长久地保障项目区群众的利益。因此，该项目是全面提高项目区群众生活质量的需要。

同时，加快村庄向城市社区、村民向居民转变，这样不仅整合了资源，又建设了和谐、统一的生态城市。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 2.《建设项目投资估算编审规程》(CECA-GC1-2015)；
- 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.项目建设管理费按照财政部财建[2016]504号计取；
- 6.勘察设计的费按：参照《工程勘察设计收费标准》(2002年修订)及发改价格[2011]534号文计取；
- 7.工程招投标费：参照发改价格[2011]534号文计取；
- 8.工程监理费参照国家发改委、建设部印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知，发改价格[2007]670号文及发改价格[2011]534号文计取；
- 9.工程造价咨询费：参照豫发改收费[2008]2510号文计取；
- 10.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

项目总投资 29,291.85 万元，其中：工程建设费 17,465.49 万元，工程建设其他费用 8,076.56 万元，基本预备费 2,043.36 万元，建设期利息 1,706.44 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

一	建安工程	16,411.60
1	住宅楼	14,065.06
1.1	住宅楼	12,693.06
1.2	电梯	1,372.00
2	配套服务用房	624.36
2.1	便民店	139.00
2.2	社区服务中心	44.30
2.3	物业管理用房	52.96
2.4	公厕	6.12
2.5	垃圾收集站	12.24
2.6	幼儿园	369.74
3	地下车库	1,722.18
二	配套工程费用	1,053.89
1	道路广场	470.87
2	绿化	234.40
3	围墙	28.70
4	大门	100.00
5	厂区给排水	90.87
6	厂区监控	20.00
7	厂区电气	109.05
三	建设工程其他费用	8,076.56
1	项目建设管理费	332.92
2	工程监理费	167.38
3	工程造价咨询服务费	173.48
4	招标代理服务费率	37.05
5	施工图审查费	16.74
6	土地出让金及税费费	3,844.20
7	征地拆迁补偿费	2,852.00
7	前期工程咨询费	9.00
8	可行性研究费	20.00
9	设计费	226.72
10	竣工图编制费	18.14
11	勘察费	170.86
12	环境影响咨询及验收费	6.00
13	劳动安全卫生评价费	17.47
14	地震安全性评价费	8.00
15	节能评估及评审费	12.00
16	交通影响评价费	12.55

17	场地准备及临时设施费	87.33
18	工程保险费	52.40
19	电梯设备检验	2.28
20	消防及防雷装置安全性能检测	10.04
21	城市建设基础设施配套费	-
四	基本预备费	2,043.36
五	建设期贷款利息	1,706.44
合计		29,291.85

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	5,861.85	20.01%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,861.85	20.01%
2. 债务资金	专项债券资金	23,430.00	79.99%
	银行贷款	-	-
	小计	23,430.00	79.99%
3. 其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		29,291.85	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 20.01%，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。

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
1.资本金	自有资金							
	财政预算资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	861.85	1,000.00	1,000.00	5,861.85
	专项债券资金							
	小计	1,000.00	1,000.00	1,000.00	861.85	1,000.00	1,000.00	5,861.85
2.债务资金	专项债券资金	1,400.00	5,000.00	5,000.00	1,500.00	1,100.00	9,430.00	23,430.00
	银行贷款							
	小计	1,400.00	5,000.00	5,000.00	1,500.00	1,100.00	9,430.00	23,430.00
3.其他资金	中央预算内投资							
	小计							
合计		2,400.00	6,000.00	6,000.00	2,361.85	11,530.00	10,430.00	29,291.85

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 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 23,430.00 万元,已于 2020 年

发行债券资金总额 1,400.00 万元，2021 年已发行 5,000.00 万元，2022 年已发行 5,000.00 万元，2023 年发行债券资金总额 1,500.00 万元，2024 年发行债券资金总额 1,100.00 万元，2025 年计划使用 9,430.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，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：

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		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
第 2 年	1,400.00	5,000.00		6,400.00	4.50%	288.00	288.00
第 3 年	6,400.00	5,000.00		11,400.00	4.50%	513.00	513.00
第 4 年	11,400.00	1,500.00		12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 5 年	12,900.00	1,100.00	1,400.00	12,600.00	4.50%	630.00	2,030.00
第 6 年	12,600.00	9,430.00	5,000.00	17,030.00	4.50%	991.35	5,991.35
第 7 年	17,030.00		5,000.00	12,030.00	4.50%	766.35	5,766.35
第 8 年	12,030.00		1,500.00	10,530.00	4.50%	541.35	2,041.35
第 9 年	10,530.00		1,100.00	9,430.00	4.50%	473.85	1,573.85
第 10 年	9,430.00		9,430.00	-	4.50%	424.35	9,854.35
合计		23,430.00	23,430.00			4,847.40	28,701.75

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 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 5 年），收益期 5 年。

2.项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为息县住房和城乡建设局，息县住房和城乡建设局负责项目的建设运营，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给息县住房和城乡建设局。项目运营期内，息县住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

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

息县西城区域棚户区改造项目可出让住宅性质土地面积总共 610 亩，其中住宅性质 485.00 亩，其他商服性质 125.00 亩。

(2) 出让价格

息县西城区域棚户区改造项目位于息县境内。东至息县南北大街，西至清水河，南至西南环，北至千佛庵路。为其他商服用地和城镇住宅用地。

本次预测是在参考经查询的信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易土地出让价格，筛选本项目周边的 2 到 5 宗土地出让情况进行的。城镇住宅用土地出让收入参考下述 5 宗土地出让情况进行预测。

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(m ²)	(m ²)	(万元)		倍数		(元/m ²)
1	息县 XT (2019) 33 号	42,443.16	76,397.69	9,604.89	城镇住宅用地	1.80	息县叔颖公大道东侧、息州大道南侧	1,257.22
2	息县 XT (2019) 29 号	9,568.08	21,049.78	1,735.65	城镇住宅用地	2.20	息县息州大道北侧、息夫人大道西侧	824.55
3	息县 XT (2019) 26 号	37,319.00	67,174.20	7,781.01	城镇住宅用地	1.80	息县南大街与西南环路交叉口东北处	1,158.33
4	息县 XT (2019) 13 号	17,336.33	34,672.66	2,551.91	城镇住宅用地	2.00	息县一麻北路南侧、将军路东侧	736.00
5	息县 XT (2018) 50 号	46,708.49	93,416.98	12,485.18	城镇住宅用地	2.00	息县千佛庵东路与滢河大道交叉口西南处	1,336.50
综合楼面地价								1,166.97

(2) 信阳市息县 2016-2018 年生产总值(GDP)同比增速按可比价

格计算分别为 7.41%、7.50%和 8.70%，近三年平均增速 7.87%；2019 年 GDP 目标增速为 8.50%。此次预测按照信阳市息县近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.87%。

(3) 假设息县西城区域棚户区改造项目土地于 2024-2028 年期间均匀出让完毕，以信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易的本项目周边土地出让价格为基准地价，参考上述土地价格的的增长，预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元/亩

项目	性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
息县西城区域棚改项目	住宅	162.95	164.41	165.89	167.39	168.89
	其他商服	137.92	148.78	160.49	173.12	186.74

注：计算公式：住宅价格综合楼面地价*666.67/10000*容积率 1.8*（1+GDP 增速）^1 年（2 年、3 年、4 年）；其他商服价格综合楼面地价*666.67/10000*容积率 0.8*（1+GDP 增速）^1 年（2 年、3 年、4 年）。

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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【2007】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*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）的规定，按照土地出让总价2.00%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×15.00元/平方米*30.00%

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

根据土地出让平均纯收益征收等别划分中的市、区、县名称及行政范围，依据民政部《中华人民共和国行政区划简册2004》确定本项目土地出让按15.00元/平方米计算。

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）保障性安居工程资金：土地出让总价款*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；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×10.00元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号）确定本项目土地出让等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%

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；

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%

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。

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收入	19,254.06	19,667.68	20,103.93	20,564.51	21,051.25	100,641.43
居住用地土地出让面积	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	485.00
居住用地土地出让价格	162.95	164.41	165.89	167.39	168.89	
商业用地土地出让面积	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	125.00
商业用地土地出让价格	137.92	148.78	160.49	173.12	186.74	
土地出让基金及费用	1,576.92	1,610.01	1,644.92	1,681.77	1,720.71	8,234.33
上解省财政费用	577.62	590.03	603.12	616.94	631.54	3,019.25
农业土地开发基金	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	183.00
国有土地收益基金	385.08	393.35	402.08	411.29	421.03	2,012.83
新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-	-
保障性安居工程资金	577.62	590.03	603.12	616.94	631.54	3,019.25
土地征收补偿费用	-					-
土地开发支出	-					-
征地和拆迁补偿支出	-					-
被征地农民社会保障支出	-					-

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
保持被征地农民原有生活水平 补贴支出	-					-
支付破产或改制企业职工安置 费支出	-					-
支付土地出让业务费	-					-
土地出让收益	17,677.14	18,057.67	18,459.01	18,882.74	19,330.54	92,407.10
土地提取的各类资金	3,535.42	3,611.54	3,691.80	3,776.54	3,866.10	18,481.40
教育资金	1,767.71	1,805.77	1,845.90	1,888.27	1,933.05	9,240.70
农田水利建设资金	1,767.71	1,805.77	1,845.90	1,888.27	1,933.05	9,240.70
可用于偿还债券本息的土地收 益	14,141.72	14,446.13	14,767.21	15,106.20	15,464.44	73,925.70

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 73,925.70 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.58。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	-	63.00	63.00	-
第 2 年	-	288.00	288.00	-
第 3 年	-	513.00	513.00	-
第 4 年	-	580.50	580.50	-
第 5 年	1,400.00	630.00	2,030.00	14,141.72
第 6 年	5,000.00	991.35	5,991.35	14,446.13
第 7 年	5,000.00	766.35	5,766.35	14,767.21
第 8 年	1,500.00	541.35	2,041.35	15,106.20
第 9 年	1,100.00	473.85	1,573.85	15,464.44
第 10 年	9,430.00	424.35	9,854.35	
合计	23,430.00	5,271.75	28,701.75	73,925.70
本息覆盖倍数	2.58			

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，在息县西城区域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 73,925.70 万元，应付债券本金及利息合计 28,701.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.58 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

信阳市息县尹湾社区城中村改造项目 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	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	2
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要经济技术指标	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	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	13
3.5 债券资金使用合规性	14
3.6 项目资金保障措施	15
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	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	26
5.4 总体评价结果	26
5.5 敏感性分析	27
第六章 风险分析	28
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	28
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	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 项目概况	31
7.2 评估内容	32
7.3 评估结论	40

第一章 项目概况

1.1 项目名称

信阳市息县尹湾社区城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

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

息县城投房地产开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县城投房地产开发有限公司
成立日期	2015-08-12
注册资本	20,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91411528352045325R
注册地址	息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼
法定代表人	周晟宇
登记机关	信阳市息县市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营。

根据息县财政局出具的关于息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务化解进展的情况说明——息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务将由息县财政局逐步按期进行偿还，不会将专项债券资金用于隐性债务的偿还。息县城投房地产开发有限公司系依法设立并有效存续的国有企业。综合考虑，息县城投房地产开发有限公司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

项目位于信阳市息寨路以西。

1.5 建设规模及内容

根据《信阳市息县尹湾社区城中村改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115号）：计划建设 11 层住宅楼 25 栋，4 层配套服务用房 1 栋，2 层配套服务用房 8 栋，本项目建设用地面积 94,867.46 平方米（142.30 亩），总建筑面积 178,378.44 平方米。其中地上建筑面积 157,018.95 m²（住宅 149,486.92 m²，配套服务用房 7,532.03 m²）；地下建筑面积 21,359.49 m²。项目容积率 1.655，绿化率 36.10%，建筑密度 18.20%。

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 8 月 1 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），项目名称为尹湾社区城中村改造项目，征收范围位于息寨路以

西，安置住房（或购买的商品房小区）四至范围位于息寨路以西。年度计划征收户数为 630 户，年度计划征收房屋建筑面积为 124,500.00 平方米。年度计划安置规模中，新建住房规模为 970 户/套，新建住房面积为 116,400.00 平方米。计划开工日期为 2018 年 6 月。本项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表，本项目已列入国家棚户区改造计划。

2、项目立项审批

（1）根据息县发展和改革委员会于 2017 年 12 月 12 日出具的《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号），同意本项目的建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

（2）根据息县发展和改革委员会于 2018 年 1 月 5 日出具的《关于同意息县尹湾社区城中村改造项目业主变更的函》，同意将本项目业主变更为息县龙湖街道办事处。

（3）根据息县发展和改革委员会于 2021 年 12 月 31 日出具的《关于同意息县尹湾社区城中村改造项目业主变更的函》，同意将本项目业主由息县龙湖街道办事处室变更为息县城投房地产开发有限公司。

3、项目规划审批

（1）根据息县住房和城乡建设局于 2018 年 9 月 19 日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 411528201800067 号、地字第 411528201800068 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

(2) 根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 1 月 3 日颁发的《建设工程规划许可证》(建字第 411528201900001 号、建字第 411528201900002 号、建字第 411528201900003 号、建字第 411528201900004 号), 本项目已取得建设工程规划许可证。

4、项目用地审批根据息县国土资源局于 2018 年 9 月 21 日颁发的《不动产权证书》(豫(2018)息县不动产权第 0001077 号、豫(2018)息县不动产权第 0001078 号), 本项目已取得不动产权证书。

5、项目施工审批根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 4 月 22 日颁发的《建设工程施工许可证》(编号: 息建 4115281904220101-SX-001、息建 4115281904220102-SX-001、息建 4115281904220103-SX-001、息建 4115281904220104-SX-001、息建 4115281904220105-SX-001、息建 4115281904230101-SX-001), 本项目已取得建设工程施工许可证。

本项目已列入国家棚户区改造计划, 取得了相关项目的立项、规划、用地及施工审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为在建项目, 计划建设周期 42 个月, 实际开工日期 2018 年 12 月, 由于疫情及资金未到位等原因影响, 预计完工时间推迟至 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 53,983.31 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	科目	单位	指标
一	建设规模及内容		
1	建设用地面积	m ²	94,867.46
2	折合（亩）	亩	142.30
3	总建筑面积（m ² ）	m ²	178,378.44
3.1	地上建筑面积	m ²	157,018.95
其中	住宅楼	m ²	149,486.92
	配套服务用房	m ²	7,532.03
3.2	地下面积	m ²	21,359.49
4	居住总户数	户	970.00
5	居住人口	人	3,104.00
6	建筑密度	%	18.20
7	建筑容积率		1.655
8	绿化率	%	36.10%
9	停车位	个	769.00
二	经济指标		
1	项目总投资	万元	53,983.31
1.1	工程费用	万元	36,644.18
1.2	其他费用	万元	12,028.77
1.3	基本预备费	万元	1,460.18
1.4	建设期利息	万元	3,850.18

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着社会经济的发展，人民生活水平的不断提高，促使人们对住房的需求无论从质量和数量都日趋增强，大力提高人民群众的居住水平，成为全面建设小康社会和现代化进程的重要方面与重要内容之一。随着住房改革制度的逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房规模不断扩大，多数家庭住房条件得到了较大改善，特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。

随着我国经济又好又快的发展，城市化进程不断加快，特别是一些城市近郊的城市和经济开发带更是城市扩张的增长点。这些地方的原有自然村庄成为城市建设的障碍，住在四周高楼林立中留下一块杂乱的旧房舍，成为开发区内的村庄和“棚户区”的特殊状况。这些村庄本身是当地住户长期居住，在小农经济形态下建设的各行其是、各户散乱分布，没有规划的自然村落，与城市建设比较，占地面积过大，布局零乱，拥挤不堪，通道狭窄，房舍杂乱无章，严重影响城市景观，给城市管理造成很大困难。

这些村庄在环境卫生上存在着先天不足：用地极不合理，建筑密度大，交通拥堵，消防隐患多，绿地少，通采光差；市政配套差，道路狭窄，建设标准低，用电线路纵横交错，排水管网不足；居住人员

庞杂，治安混乱，乱粘贴，乱设摊，乱扔垃圾，管理方式和手段落后，环卫工作不到位，卫生状况差，居住环境恶劣，造成诸多的社会隐患和城市问题，构成了城市现代化发展的严重障碍。对于存在的诸多问题，只有对之进行彻底的改造才能解决。

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有所归”。落实好对首次购买普通住房的各项税费优惠政策，鼓励居民购买自住性、改善性住房。实施对住房转让环节营业税等相关减免政策，促进住房供应结构调整，加快住房二级市场和住房租赁市场发展。按照国家有关规定，财政部门将住房公积金增值收益和土地出让净收益用于廉租住房保障，继续落实对廉租住房建设等方面的税费优惠政策，主要以实物方式，结合发放租赁补贴，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。

2.2 项目的提出

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，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。

为此，息县以中原经济区建设为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和河南省发展改革委、住房城乡

建设厅、财政厅、国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房和城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文）和《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）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，息县人民政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，其中提出了信阳市息县尹湾社区城中村改造项目。

2.3 社会效益

随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来较大社会效益。

1.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。

2.项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、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、优化土地资源配置。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。

3.棚户区改造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，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，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.4 经济效益

项目实施后，棚改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。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，进一步焕发息县商务中心区的生机和活力，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

本项目总投资包括建安工程费用、建设工程其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

投资估算范围包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。住宅楼、配套设施用房、道路、硬化、大门、绿化等。

投资估算依据：

- 1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
- 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.建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504号计取；
- 6.勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）及发改价格〔2011〕534号文计取；
- 7.工程招投标费：按发改价格〔2011〕534号文计取；
- 8.工程监理费按国家发改委、建设部印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知，发改价格〔2007〕670号文及发改价格〔2011〕534号文计取；
- 9.工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510号文计取；
- 10.设计图纸审查费设计费的5.00%计取；

11.城市基础设施配套费：按相关文件不计取。

3.3 投资估算

项目计划总投资为 53,983.31 万元，其中：建安工程费 36,644.18 万元，建设工程其他费用 12,028.77 万元，基本预备费 1,460.18 万元，建设期利息 3,850.18 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其 他 费 用	合计
一	工程费用	33,462.43	2,181.75	1,000.00		36,644.18
1	住宅楼	18,042.00		1,000.00		19,042.00
1.1	住宅楼	18,042.00				18,042.00
1.2	电梯			1,000.00		1,000.00
2	配套服务用房	4,648.02				4,648.02
3	地下工程	9,408.32				9,408.32
4	配套基础设施	1,364.09	2,181.75			3,545.84
二	其他费用				12,028.77	12,028.77
1	建设单位管理费				674.63	674.63
2	工程前期咨询费				59.24	59.24
3	工程设计费				679.60	679.60
4	工程勘察费				54.88	54.88
5	工程监理费				392.69	392.69
6	工程招标代理服务费				43.84	43.84
7	施工图审查费				33.98	33.98
8	工程造价咨询费				122.44	122.44
9	环境影响咨询费				15.32	15.32
10	城市基础设施配套费					
11	工程保险费				109.76	109.76
12	场地准备及临时设施费				182.94	182.94

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
13	劳动安全卫生评价费				36.59	36.59
14	土地出让金及税费				9,622.86	9,622.86
三	第一、二部分费用合计	33,462.43	2,181.75	1,000.00	12,028.77	48,672.95
四	工程预备费				1,460.19	1,460.19
五	建设期贷款利息				3,850.18	3,850.18
六	工程投资	33,462.43	2,181.75	1,000.00	17,339.13	53,983.31

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金		
	财政自有资金	10,953.31	20.29%
	专项债券资金		
	小计	10,953.31	20.29%
2. 债务资金	专项债券资金	21,000.00	38.90%
	银行贷款	22,030.00	40.81%
	小计	43,030.00	79.71%
3. 其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		53,983.31	100.00%

除专项债券及财政投资外，本项目存在中国农业发展银行息县支行贷款 22,030.00 万元。贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 0019 号。资金筹措不涉及 PPP 安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比20.29%，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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1.资本金	自有资金							
	财政自有资金		6,500.00	4,453.31				10,953.31
	专项债券资金							
	小计		6,500.00	4,453.31				10,953.31
2.债务资金	专项债券资金			14,000.00	2,000.00	1,000.00	4,000.00	21,000.00
	银行贷款	22,030.00						22,030.00
	小计	22,030.00		14,000.00	2,000.00	1,000.00	4,000.00	43,030.00
3.其他资金	中央预算内投资							
	小计							
合计		22,030.00	6,500.00	18,453.31	2,000.00	1,000.00	4,000.00	53,983.31
占比		40.81%	12.04%	34.18%	3.70%	1.85%	7.41%	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. 信阳市息县尹湾社区城中村改造项目可行性研究报告。

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 21,000.00 万元。其中：已于

2022 年发行债券资金 14,000.00 万元；已于 2023 年发行债券资金 2,000.00 万元，已于 2024 年发行债券资金 1,000.00 万元，计划 2025 年申请债券资金 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 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金。

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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		14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 2 年	14,000.00	2,000.00		16,000.00	4.00%	640.00	560.00
第 3 年	16,000.00	1,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	560.00
第 4 年	17,000.00	4,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	560.00
第 5 年	21,000.00		14,000.00	7,000.00	4.00%	840.00	14,560.00
第 6 年	7,000.00		2,000.00	5,000.00	4.00%	280.00	560.00
第 7 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	560.00
第 8 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		21,000.00	21,000.00			4,200.00	22,080.00

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 5 年，建设 42 个月，实际开工日期 2018 年 12 月，由于疫情及资金未到位等原因影响，预计完工时间推迟至 2025 年 12 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城投房地产开发有限公司，项目资产登记单位为息县城投房地产开发有限公司，项目建设单位为息县城投房地产开发有限公司，项目运营单位为息县龙湖街道办事处。

项目债券资金到位后，息县城投房地产开发有限公司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城投房地产开发有限公司，再由息县城投房地产开发有限公司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

根据可行性研究报告，本项目整理后腾空土地的面积 of 1,040.00 亩，土地用途为住宅用地。

(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，设定本项目住宅用地 138.00 万元/亩。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后第一年开始平均出让，5 年出让完毕。具体参考依据如下：

位置	监管号	用途	亩数	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)	供应方式
息县息州大道北 侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅	16.46	2,813.99	170.93	挂牌出 让
息县千佛庵路北 侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	城镇住宅	4.88	1,326.81	271.80	挂牌出 让
息县行政西路东 侧、息州大道南侧	4115282020B00491	城镇住宅	79.18	12,272.28	155.00	挂牌出 让
城镇住宅平均价格	199.24 万元/亩					

本项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让面积	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	1,040.00
土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	
土地出让金额	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	143,520.00

4.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准

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%
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/m²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
上解省财政费用	861.12	861.12	861.12	861.12	861.12	4,305.60
农业土地开发资金	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	624.00
国有土地收益基金	574.08	574.08	574.08	574.08	574.08	2,870.40
保障性安居工程资金	861.12	861.12	861.12	861.12	861.12	4,305.60
土地开发费用	574.08	574.08	574.08	574.08	574.08	2,870.40
新增建设用地使用费	277.33	277.33	277.33	277.33	277.33	1,386.65
教育资金	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	12,715.75
农田水利建设资金	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	12,715.75
成本合计	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	41,794.15

5.净收益分析

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 101,725.85 万元。

具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 1 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 2 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 3 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 4 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 5 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
合计	143,520.00	41,794.15	101,725.85

6.现金流量分析

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	143,520.00		28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00
经营活动支出（含税费）	41,794.15		8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83
经营活动产生的现金净额	101,725.85		20,345.17	20,345.17	20,345.17	20,345.17	20,345.17
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	53,983.31	53,983.31					
投资活动产生的现金净额	-53,983.31	-53,983.31					
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	10,953.31	10,953.31					
债券资金	21,000.00	21,000.00					
银行借款	22,030.00	22,030.00					
偿还债券本金	21,000.00			14,000.00	2,000.00	1,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	22,030.00		10,250.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	5,630.00
支付运营期债券利息	2,320.00		840.00	840.00	280.00	200.00	160.00
支付银行借款利息	2,383.85		677.67	577.22	476.77	376.32	275.87
融资活动产生的现金净额	6,249.46	53,983.31	-11,767.67	-17,467.22	-4,806.77	-3,626.32	-10,065.87

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
四、净现金流量	53,992.00		8,577.50	2,877.95	15,538.40	16,718.85	10,279.30
五、累计现金流量	53,992.00		8,577.50	11,455.45	26,993.85	43,712.70	53,992.00

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 101,725.85 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.91。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		560.00	560.00	
第 2 年		640.00	640.00	
第 3 年		680.00	680.00	
第 4 年		840.00	840.00	20,345.17
第 5 年	14,000.00	840.00	14,840.00	20,345.17
第 6 年	2,000.00	280.00	2,280.00	20,345.17
第 7 年	1,000.00	200.00	1,200.00	20,345.17
第 8 年	4,000.00	160.00	4,160.00	20,345.17
小计	21,000.00	4,200.00	25,200.00	101,725.85
其他融资支出	28,129.03			
总计	53,329.03			101,725.85
本息覆盖倍数	1.91			

注：其他融资支出为偿还中国农业发展银行息县支行贷款本息，根据贷款合同 41152801-2018 年（息县）字 0019 号还款计划。共计归还本金 22,030.00 万元，归还利息 6,099.03 万元，共计归还本息 28,129.03 万元。

5.4 总体评价结果

经测算，在信阳市息县尹湾社区城中村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 101,725.85 万元，应付债券本金及利息合计 25,200.00 万元，应付银行借款本息为

28,129.03 万元，应付本息合计为 53,329.03 万元。项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.91 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	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
债券本息合计	25,200.00	25,200.00	25,200.00	25,410.00
银行借款	22,030.00	22,030.00	22,030.00	22,030.00
银行本息	28,129.03	28,129.03	28,129.03	28,129.03
项目收益	101,725.85	94,549.85	99,636.14	101,725.85
覆盖倍数	1.91	1.77	1.87	1.90

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：信阳市息县尹湾社区城中村改造项目

主管部门：息县住房和城乡建设局

实施单位：息县城投房地产开发有限公司

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 21,000.00 万元用于信阳市息县尹湾社区城中村改造项目建设，期限 5 年。

项目总体绩效目标如下：

项目名称		信阳市息县尹湾社区城中村改造项目		
主管部门		息县住房和城乡建设局	项目单位	息县城投房地产开发有限公司
项目资金 (万元)		建设期投入资金总额：	53,983.31	
		其中：财政拨款	10,953.31	
		债券资金	21,000.00	
		自筹资金	22,030.00	
绩效目标	实施目标			
	目标 1：本项目总用地面积 94,867.46 m²（142.3 亩），总建筑面积 178,378.44 m²。 目标 2：该项目竣工时间为 2022 年 5 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：棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。			
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	178,378.44 m²
			运营后提供安置房套数	970 套
			运营后提供新增停车位	769 个
			供电设施完成率	100%
		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	2022 年 6 月前完工
		成本指标	项目总成本	≤53,983.31 万元
			成本节约率	1%
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			运营期上解省财政费用	861.12 万元
		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	20%
			环境改善程度	提高
			运营期间总收入	≥50,000.00 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

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着社会经济的发展，人民生活水平的不断提高，促使人们对住房的需求无论从质量和数量都日趋增强，大力提高人民群众的居住水平，成为全面建设小康社会和现代化进程的重要方面与重要内容之一。随着住房改革制度的逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房规模不断扩大，多数家庭住房条件得到了较大改善，特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。

随着我国经济又好又快的发展，城市化进程不断加快，特别是一

些城市近郊的城市和经济开发带更是城市扩张的增长点。这些地方的原有自然村庄成为城市建设的障碍，住在四周高楼林立中留下一块杂乱的旧房舍，成为开发区内的村庄和“棚户区”的特殊状况。这些村庄本身是当地住户长期居住，在小农经济形态下建设的各行其是、各户散乱分布，没有规划的自然村落，与城市建设比较，占地面积过大，布局零乱，拥挤不堪，通道狭窄，房舍杂乱无章，严重影响城市景观，给城市管理造成很大困难。

这些村庄在环境卫生上存在着先天不足：用地极不合理，建筑密度大，交通拥堵，消防隐患多，绿地少，通采光差；市政配套差，道路狭窄，建设标准低，用电线路纵横交错，排水管网不足；居住人员庞杂，治安混乱，乱粘贴，乱设摊，乱扔垃圾，管理方式和手段落后，环卫工作不到位，卫生状况差，居住环境恶劣，造成诸多的社会隐患和城市问题，构成了城市现代化发展的严重障碍。对于存在的诸多问题，只有对之进行彻底的改造才能解决。

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有所归”。落实好对首次购买普通住房的各项税费优惠政策，鼓励居民购买自住性、改善性住房。实施对住房转让环节营业税等相关减免政策，促进住房供应结构调整，加快住房二级市场和住房租赁市场发展。按照国家有关规定，财政部门将住房公积金增值收益和土地出让净收益用于廉租住房保障，继续落实对廉租住房建设等方面的税费优惠政策，主要以实物方式，

结合发放租赁补贴，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，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。

为此，息县以中原经济区建设为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和河南省发展改革委、住房城乡建设厅、财政厅、国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文）和《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）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，息县人民政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，其中提出了信阳市息县尹湾社区城中村改造项目。

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，进一步焕发息县商务中心区的生机和活力，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。同时对于推升该区域城市形象、促进区域经济发展、构建和谐社会也会产生深远的影响,具有一定的公益性，受益对象为公众，属于专项债支持领域。

3.项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于腾出土地的出让收入。

4.项目投资合规性

项目未发现其他公司或职能部门有类似项目资金的重复投入。该项目采用部分资金申请上级资金资金支持项目建设的方式科学合理。

本项目建设内容主要包括：

计划建设 11 层住宅楼 25 栋，4 层配套服务用房 1 栋，2 层配套服务用房 8 栋，本项目建设用地面积 94,867.46 平方米（142.30 亩），总建筑面积 178,378.44 平方米。其中地上建筑面积 157,018.95 m²（住宅 149,486.92 m²，配套服务用房 7,532.03 m²）；地下建筑面积 21,359.49 m²。项目容积率 1.655，绿化率 36.10%，建筑密度 18.20%。项目的建设规模符合相关要求。

5.项目成熟度

（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 8 月 1 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46

号)，项目名称为尹湾社区城中村改造项目，征收范围位于息寨路以西，安置住房（或购买的商品房小区）四至范围位于息寨路以西。年度计划征收户数为 630 户，年度计划征收房屋建筑面积为 124,500.00 平方米。年度计划安置规模中，新建住房规模为 970 户/套，新建住房面积为 116,400.00 平方米。计划开工日期为 2018 年 6 月。本项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表，本项目已列入国家棚户区改造计划。

（2）项目立项审批

根据息县发展和改革委员会于 2017 年 12 月 12 日出具的《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号），同意本项目的建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据息县发展和改革委员会于 2018 年 1 月 5 日出具的《关于同意息县尹湾社区城中村改造项目业主变更的函》，同意将本项目业主变更为息县龙湖街道办事处。

根据息县发展和改革委员会于 2021 年 12 月 31 日出具的《关于同意息县尹湾社区城中村改造项目业主变更的函》，同意将本项目业主由息县龙湖街道办事处室变更为息县城投房地产开发有限公司。

（3）项目规划审批

根据息县住房和城乡建设局于 2018 年 9 月 19 日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 411528201800067 号、地字第 411528201800068 号），本项目已取得建设用地规划许可证。

根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 1 月 3 日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 411528201900001 号、建字第 411528201900002 号、建字第 411528201900003 号、建字第 411528201900004 号），本项目已取得建设工程规划许可证。

（4）项目用地审批根据息县国土资源局于 2018 年 9 月 21 日颁发的《不动产权证书》（豫（2018）息县不动产权第 0001077 号、豫（2018）息县不动产权第 0001078 号），本项目已取得不动产权证书。

（5）项目施工审批根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 4 月 22 日颁发的《建设工程施工许可证》（编号：息建 4115281904220101-SX-001、息建 4115281904220102-SX-001、息建 4115281904220103-SX-001、息建 4115281904220104-SX-001、息建 4115281904220105-SX-001、息建 4115281904230101-SX-001），本项目已取得建设工程施工许可证。

本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划、用地及施工审批手续。各项立项审批手续真实有效。项目成熟度比较高。

6.项目资金来源和到位可行性

项目所需资金由项目单位申请政府专项债券 21,000.00 万元，财政投入 10,953.31 万元，银行贷款 22,030.00 万元。财政投入资金已保证足额到位。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益相关数据遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89）规定，相关假设为预测提供了合理基础，项目收益、支出预测是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

8. 债券资金需求合理性

该项目债券资金按照相关规定申请资金，符合相关规定。该项目资金在专项债资金支持范围内。该项目采用部分资金申请专项债资金支持项目建设的方式科学合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划的可行性

根据测算，在专项债券发行期限 5 年共产生可用于还付本息金额的净现金流入为 101,725.85 万元，融资本息合计为 53,329.03 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.91 倍，能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（2）偿债风险点

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

（3）应对措施

第一，加强项目管理，努力降低经营成本，提高项目的收益水平和社会经济效益，以充分保障债券资金的用款与还款。第二，预测数据严格按照谨慎性原则要求，即收益预测选择区间数据较低值成本预测选择区间数据较高值。第三，严格遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用偿还等环节。

10.绩效目标合理性

项目绩效目标主要为项目建设进度及债券资金支付进度。项目计划2022年5月工程全部完成，选用项目建设进度及债券资金支付进度作为绩效目标符合相关要求，同时符合实际情况，具有科学规范、统筹兼顾、激励约束、公开透明的特点。

该项目的实施内容与绩效目标匹配度高，绩效目标与项目相关性较强，绩效目标与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性。政策相关性强，与国家、河南省、信阳市相关行业宏观政策相关职能相关性强，与主管部门职能、规划及当年重点工作相关；需求相关性强，具有现实需求，实现信阳市棚户区改造发展有积极的意义。该项目具有良好的社会效益，财政投入相关性强，具有公共性，属于公共财政支持范围。项目已完成立项手续办理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.3 评估结论

信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益 101,725.85 万元，项目债券本息合计 53,329.03 万元，本息覆盖倍数为 1.91，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。

沙颍河片区棚户区改造项目
(川汇区中州嘉苑 F 区)
实施方案

项目单位盖章:



主管部门盖章:



财政局盖章:



日期: 二〇二二年六月

目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 项目位置.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算依据.....	6
3.3 投资估算.....	6
3.4 资金筹措计划.....	6
3.5 项目资金保障措施.....	7
第四章 项目专项债券融资方案.....	8
4.1 编制依据.....	8

4.2 债券使用规模及期限.....	8
4.3 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	10
5.1 经营现金流入.....	10
5.2 经营现金流出.....	12
5.3 项目收益预测.....	14
5.4 项目本息覆盖倍数.....	15
5.5 总体评价结论.....	16
第六章 风险分析.....	17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	17
第七章 项目事前绩效评估.....	19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）。

1.2 项目单位

周口市川汇区住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 项目位置

本项目拟选址位于北纵二路以东，永宁路以南，中州路以西。

1.5 建设规模及内容

总用地面积 85230.2 平方米，其中西地块 47037.49 平方米，东地块 38192.71 平方米。总建筑面积 334846.11 平方米，地上建筑面积 262105.39 平方米，其中：住宅建筑面积 248670.4 平方米，公共配套建筑面积 13435 平方米（包含：商业建筑面积 12035 平方米，社区用房建筑面积 600 平方米，电力消防等配套设施建筑面积 800 平方米）；地下建筑面积 72740.72 平方米，其中：储藏室建筑面积 10440.72 平方米，地下车库建筑面积 62300 平方米。

1.6 建设期

项目建设期 66 个月，自 2021 年 6 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 274,612.17 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数值	备注
一	项目规模			
1	拆迁建筑面积	m ²	580000	
1.1	住宅建筑面积	m ²	540000	
1.2	非住宅建筑面积	m ²	40000	
2	拆迁户数	户	1800	
二	建设规模与内容			
1	规划用地面积	m ²	85230.2	约127.84亩
2	总建筑面积	m ²	334846.11	
2.1	地上建筑面积	m ²	262105.39	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	248670.4	
2.1.2	公共配套建筑面积	m ²	13435	
2.1.2.1	商业建筑面积	m ²	12035	
2.1.2.2	社区用房建筑面积	m ²	600	
2.1.2.3	电力消防等配套设施建筑面积	m ²	800	
2.2	地下建筑面积	m ²	72740.72	
2.2.1	储藏室建筑面积	m ²	10440.72	
2.2.2	地下车库建筑面积	m ²	62300	
3	建筑基底面积	m ²	16666.22	
4	道路、广场硬化面积	m ²	38733.41	
5	绿化率	%	35	
6	容积率		3.08	
7	建筑密度	%	19.55	
8	住宅总套数	套	2138	
8.1	安置房套数	套	1760	
8.2	商品房套数	套	378	
9	总机动车位	个	2700	
10	非机动车位	个	3207	

序号	名称	单位	数值	备注
11	绿化面积	m ²	29830.57	

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

(1) 有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进周口市和谐社会的发展。

(2) 有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。建成后可以有效提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

(3) 有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。项目建设中还可以为设计、施工、监理、原材料供应等单位提供就业机会。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给本地区带来重大经济效益。

(1) 项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

(2) 棚户区改造有利于拉动本地区市政投资和消费，加速本地区相关产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就

业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

(3) 棚户区改造有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善本地区社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

(4) 棚户区改造有利于使本城市土地实现集约高效利用，进一步改善本地区城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升本地区城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

- 1、项目征收补偿安置方案；
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
- 6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 274,612.17 万元，其中工程建设费用 96,615.59 万元，工程建设其他费用 136,762.67 万元（其中土地费用 19,176.00 万元，拆迁安置费 111,123.00 万元），基本预备费 11,668.91 万元，建设期利息 29,565.00 万元。

3.4 资金筹措计划

1、资金筹措计划

本项目所需资金由项目单位自筹、申请政府专项债券资金方式筹措：其中项目单位自筹 55,612.17 万元，申请债券资金 219,000.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	金额	占比（%）
单位自筹	55,612.17	20.25%
专项债券资金	219,000.00	79.75%
总投资	274,612.17	100.00

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	单位自筹	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,612.17		55,612.17
2	专项债券资金	14,300.00	9,000.00		15,697.00	180,003.00	219,000.00
合计		29,300.00	24,000.00	15,000.00	26,309.17	180,003.00	274,612.17

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用规模及期限

本项目计划申请使用专项债券资金总额 219,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 14,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 9,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 15,697.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 4,600.00 万元，本次申请使用 4,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

本次专项债券申请使用后，根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1. 基本假设条件

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

2. 现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2,300.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 170.00 万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 6% 计算商住用地土地价格的增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3 年至 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积(亩)			690.00	690.00	920.00	2,300.00
单价(万元/亩)	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60

5.2 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

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

根据财综〔2004〕49 号，周口市周边土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2008〕48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准12元/平方米；

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

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

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

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

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
上解省财政费用			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
农业土地开发资金			414.00	414.00	552.00	1,380.00
国有土地收益基金			2,635.94	2,794.09	3,949.01	9,379.04
新增建设用地有偿使用费			552.00	552.00	736.00	1,840.00
保障性安居工程资金			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
教育资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
农田水利建设资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
合计			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46

5.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 335,069.14 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.88	335,069.14

5.4 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为335,069.14万元；计算的本息覆盖倍数为1.25倍。具体计算明细如下表：

自申请之日起本项目应付债券本息计算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	应付本息 合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 4 年	23,300.00	15,697.00		38,997.00	4.50%	1,754.87	1,754.87
第 5 年	38,997.00	180,003.00	14,300.00	204,700.00	4.50%	9,855.00	24,155.00
第 6 年	204,700.00		9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第 8 年	195,700.00		15,697.00	180,003.00	4.50%	8,806.50	24,503.50
第 9 年	180,003.00		180,003.00		4.50%	8,100.14	188,103.14
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.01	268,275.01

自申请之日起项目本息覆盖倍数计算表如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		643.50	643.50	
第 2 年		1,048.50	1,048.50	
第 3 年		1,048.50	1,048.50	94,120.96
第 4 年		1,754.87	1,754.87	99,814.28
第 5 年	14,300.00	9,855.00	24,155.00	141,133.88
第 6 年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	

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 7 年		8,806.50	8,806.50	
第 8 年	15,697.00	8,806.50	24,503.50	
第 9 年	180,003.00	8,100.14	188,103.14	
合计	219,000.00	49,275.01	268,275.00	335,069.14
本息覆盖 倍数	1.25			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 335,069.14 万元，应付债券本金及利息合计 268,275.01 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的发展，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总

额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 项目事前绩效评估

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

绩效目标	实施目标			
	目标 1：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 目标 2：完善城市功能、提高城市品味需要，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：建筑面积	334846.11 m ²
			指标 2：运营后出租面积	2300 亩
		质量指标	指标 1：项目工程阶段施工质量达标率	100%
			指标 2：项目工程竣工验收合格	100%
		时效指标	指标 1：项目开工完成率	100%
			指标 2：项目按期完成率	100%
		成本指标	指标 1：工程年度投资资金	100%
			指标 2：成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1：直接经济效益	> 111689 万元/年
			指标 2：间接经济效益	显著
		社会效益指标	指标 1：人居环境优化率	100%
			指标 2：促进土地集约高效利用率	100%
		生态效益指标	指标 1：扬尘控制有效性	有效

		可持续影响指标	指标 1: 项目可持续发展年限	>50 年
			指标 2: 对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 群众对棚改项目的满意度	>90%
			指标 2: 投诉率	<0.5%

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

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目 实施方案

项目单位（盖章）



主管部门（盖章）



财政部门（盖章）



二〇二〇年十月

目 录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目手续办理情况	3
1.3 项目主体及运作模式	3
1.4 项目性质及债券资金使用合规性	4
1.5 建设地点	4
1.6 建设规模及内容	4
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要技术经济指标	4
1.10 主管部门责任	5
1.11 项目建设必要性	5
1.12 事前绩效评估情况	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 社会效益	8
2.2 经济效益	8
2.3 项目公益性	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 估算依据	11
3.4 投资估算	11
3.5 资金筹措计划	12
3.6 项目资本金安排情况	13
3.7 项目资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划和偿还计划	14
4.3 投资者保护措施	14
4.4 加强信息披露工作	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15
5.1 项目收益	15
5.2 融资本息	17
5.3 资金平衡分析	17
5.4 结论	18
第六章 风险分析	18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目

1.2 项目手续办理情况

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

1.2019 年 11 月 4 日，商水县发展和改革委员会出具了《关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2019〕134 号），原则同意在相关区域，按照批复规模和内容建设商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《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 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），商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已被纳入 2020 年国家棚户区改造项目计划；

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为商水县住房和城乡建设局，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。中牟县土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。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。

1.4 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧。

16 建设规模及内容

项目安置区占地面积 141067 平方米，总建筑面积 470868 平方米，其中：安置房建筑面积 310320 平方米、配套服务用房（配套商业、幼儿园、社区服务用房、物业管理用房等）46548 平方米、地下建筑面积 114000 平方米，新建安置房 2586 套，同时配套道路、绿化、车位、变配电、给水、雨水、污水管网等附属设施。

1.7 建设期

本项目建设期为 5 年，于 2020 年 11 月开工，预计于 2025 年 10 月竣工。

1.8 项目总投资

本项目总投资 198,200 万元。其中：工程费用 155,970.92 万元，工程建设其它费用 24,210.9 万元（包括安置区新征土地费用 14,812 万元），工程预备费 18,018.18 万元。

1.9 主要技术经济指标

项目主要经济技术指标表

序号	项目	单位	指标	备注
一	项目拆迁规模			
1	征收住户	户	1293	
2	征收房屋面积	m ²	258600	
二	项目建设内容及规模			
1	项目建设用地面积	m ²	141067	合 211.6 亩
2	总建筑面积	m ²	470868	
2.1	新建安置房面积	m ²	310320	
2.2	配套服务用房	m ²	46548	
2.3	地下建筑	m ²	114000	
2.3.1	地下室	m ²	21000	
2.3.2	地下车库	m ²	93000	
3	新建安置房	套	2586	
4	居住人口	人	8275	
5	建筑密度	%	22	
6	容积率		2	
7	绿地率	%	36	
8	机动车停车位	个	2586	
三	项目经济指标			
1	项目总投资	万元	198200	
2	建设期	年	3	

1.10 主管部门责任

本项目主管部门及项目单位是商水县住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用,形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关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。

1.11 项目建设必要性

(1) 是提升城市形象、改善城市环境的迫切需要。

良好的城市环境对城市的发展起着重要作用，随着城市的快速发展，政府出台一系列政策，在大力开发新城区的同时，加快旧城区及棚户区的改造步伐，安置房建设工作在城市建设中的先行作用日益重要。原有棚户区内有许多房屋结构以及土地综合利用等方面均存在较大的不足，这些危旧房棚户区的存在，使新旧城区的城市结构难以协调发展，城市功能得不到真正的发挥，城市的时代风貌难以体现，对市容市貌和城市形象品位影响较大。通过棚户区改造可以大大提高区域形象，美化市容市貌，改善棚户区对城市形象的不良影响，优化该区域人居环境，提升城市的整体形象。

（2）是居民生活水平提高和居住条件改善的需要。

棚户区往往存在着建筑密度和人口密度大、基础设施不完善、布局及管理混乱、道路狭窄、交通拥挤、不符合使用及安全要求、基础设施差等问题，影响了城市发展，不符合现代城市的特点。而且大多房屋结构老化，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。棚户区的居民很多生活困难，并无力自己改善居住的条件。通过对棚户区进行改造，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，提高了低收入家庭生活水平和生活质量，更能推动城市化建设。

（3）是体现政府关注民生、促进社会和谐发展的需要。

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、最迫切需要解决的问题。因此，建设拆迁安置保障住房、满足被拆迁人的住房需求，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责任。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大拆迁居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组成部分，规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的措施之一、是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级人民政府关注民生、以人为本、执政为民的具体表现，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、履行政府职责的客观要求。

（4）是节约利用土地、促进经济社会协调发展的需要

通过棚户区改造可提高建筑容积率 2-3 倍，可进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，节约宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础，为城市发展提供更广阔的空间。同时，项目安置房的建设，使原先散落的居民集中居住，使土地的集中利用率得以提高，同时可以带动周边的经济社会发展，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

1.12 事前绩效评估情况

根据《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）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及

效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

(5) 项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

推进棚户区的改造，是保障和改善民生、实现当地“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。推进棚户区改造，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目的实施，将提高城市土地集约利用水平，提升城市形象。项目建成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

此外，棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

由此可见，棚户区改造项目具有重要的社会效益。

2.2 经济效益

首先，本项目的建设有利于拉动投资，带动相关产业发展，持续形成新的经济增长点，从而有助于促进当地经济稳定增长。

其次，本项目的建设可为推进新型城镇化奠定基础，容易得到社会资本、地方政府和群众的支持。我国还有很多城市家庭居住在 1980 年之前建设的住房里，有近三分之一的居民住在非正规住房里。提升城镇化质量说到底还是要把住房问题放在重要的位置加以考虑。因此，本项目的建设对于加快当地城镇化的具有一定的促进作用。

再则，可增加住房供应，给房地产市场温和降温。房地产问题是综合性的经济社会问题，一定要统筹安排、系统考虑，有关这方面的政策建议和理论研究成果，必须立足国情，在此基础上才可能找到解决问题的出路。棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

最后，本项目的建设将会动用大量的人力、物力，有利于提高就业率，提高人民的生活水平，促进当地经济和谐发展。项目建成后，项目公建及物业等设施可解决一小部分人员就业问题，还能够在一定程度上促进当地的固定资产投资，从而刺激当地经济的快速发展。

综上所述，本项目具有明显的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进全面小康社会建设。

因此，棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费等费用。

3.2 估算说明

(1) 建设工程费用根据类似工程决算，并参考商水县建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 其它费用按有关规定计取：

①土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格 70 万元/亩计入；

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 6%计入；

⑨概预算编制费：按勘察、设计费的 10%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。

(3) 工程预备费

工程预备费按工程费用和其它费用之和的 10% 计算。

3.3 估算依据

- (1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》HA01-31-2016;
- (2) 《河南省通用安装工程预算定额》HA02-31-2016;
- (3) 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013;
- (4) 《商水建设工程造价信息》2019 年第 4 季度;
- (5) 当地类似工程造价指标;
- (6) 项目设计方案;
- (7) 项目征收安置方案。

3.4 投资估算

本项目总投资为198,200万元。其中：工程费用155,970.92万元，工程建设其它费用24,210.9万元（包括安置区新征土地费用14,812万元），工程预备费18,018.18万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）		
		建筑安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	143015.06	12955.86	155970.92
(一)	新建安置房	119893.20		119893.20
1	高层住宅	80683.20		80683.20
2	地下建筑	39210.00		39210.00
2.1	地下车库	29760.00		29760.00
2.2	人防工程	9450.00		9450.00
(二)	配套公建	13964.40		13964.40
(三)	配套基础设施	9157.46		9157.46
1	围墙	180.00		180.00
2	大门	80.00		80.00
3	道路、广场	2132.93		2132.93
4	绿化景观（含海绵城市）	1929.79		1929.79
5	场区给排水、消防	880.26		880.26

6	安防	165.05		165.05
7	电气	3747.11		3747.11
8	水土保持费	42.32		42.32
(四)	拆迁补偿费		12955.86	12955.86
二	工程建设其它费用		24210.90	24210.90
1	土地费用		14812.00	14812.00
2	建设单位管理费		1358.64	1358.64
3	前期咨询费		93.58	93.58
4	环评费		40.00	40.00
5	勘察、设计费		2850.76	2850.76
6	工程监理费		2431.26	2431.26
7	招标代理服务费		187.17	187.17
8	施工图设计审查费		136.84	136.84
9	工程造价咨询服务费		199.55	199.55
10	工程保险费		429.05	429.05
11	场地准备及临时设施费		715.08	715.08
12	水土保持方案编制费		21.16	21.16
13	其它前期费用		935.83	935.83
三	工程预备费		18018.18	18018.18
	总投资	143015.06	55184.94	198200.00

3.5 资金筹措计划

资金筹措计划表

项目	金额(万元)	比例
资本金(使用财政资金)	48,200.00	24.32%
债券资金	150,000.00	75.68%
其他资金	-	0.00%
合计	198,200.00	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示:

分年度资金使用计划表(单位:万元)

项目	2021 年	2022 年	2025 年	合计
资本金(使用财政资金)	-	-	48,200.00	48,200.00
债券资金	75,500.00	52,700.00	21,800.00	150,000.00
其他资金	-	-	-	-

合计	75,500.00	52,700.00	70,000.00	198,200.00

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 198,200 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金，其中计划缴纳项目资本金 48,200 万元，占总投资比为 24.32%，计划全部由财政资金解决，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

（1）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，即保证工程进度，又降低财务费用；

（2）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）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；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- （1）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- （3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；
- （4）《地方政府债券发行管理办法》（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）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）。

4.2 债券使用计划和偿还计划

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 4,900.00 万元，本次申请使用 9,000.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门及项目单位是商水县住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕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贯工作，项目申报、信息披露工

作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益效益。

4.4 加强信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目预期收益来源主要是腾空土地的出让收益。本项目拆迁区域腾空土地面积为 2,560.00 亩。在本期债券存续期内，当地政府计划将此拆迁区域全部出让，并将其收益优先用于偿还本项目使用的专项债券本息。

假设这部分土地在债券存续期内均匀出让。

（二）项目所在区域同类性质土地的交易价格

项目名称	项目位置	用途	交易期间	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
周口市城建置业有限公司商住项目一	潑川大道东段南侧，商聚路东侧，公园南路北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	44.00	5280.00	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目四	郑新街南侧，商聚路东侧	城镇住宅用地	2019/8/2	52.52	6302.40	120.00
商水县建业城置业有限公司商住项目	商宁路西侧，建业城二期北侧	城镇住宅用地	2020/1/9	32.72	4429.60	135.38
王海燕商住项目	潑川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.89	898.09	475.18

王永华商住项目	潑川大道北侧,女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.81	826.61	456.56
周口丰浩房地产开发有限公司商住项目	健康路南侧,民生路东侧	城镇住宅用地	2019/7/31	21.11	2533.20	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目二	公园南路南侧,商聚路东侧,郑新街北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	51.73	6207.60	120.00
平均单价						221.02

出于谨慎考虑,我们以上述土地出让价格平均值的 80% (176.82 万元/亩) 作为本项目城镇住宅用地的基准价格,并假定土地出让价格保持稳定。

(三) 债券存续期内项目预期收益

基于以上假设,可得出本项目预期收益如下:

金额单位:人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1、土地出让收入						
土地出让价格	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	
土地出让亩数				1280.00	1280.00	2560.00
土地出让收入小计				226329.60	226329.60	452659.20
2、土地出让基金及费用						
2-1 上解省财政费用				6789.89	6789.89	13579.78
2-2 国有土地收益基金				4526.59	4526.59	9053.18
2-3 农业土地开发资金				768.00	768.00	1536.00
2-4 新增建设用地有偿使用费				1706.67	1706.67	3413.33
2-5 土地出让业务费				4526.59	4526.59	9053.18
2-6 保障性安居工程资金				6789.89	6789.89	13579.78
小计				25107.63	25107.63	50215.25
净收益(1-2)小计				201221.97	201221.97	402443.95
3、土地收益提取资金						
3-1 农田水利建设资金				20122.20	20122.20	40244.39
3-2 教育资金				20122.20	20122.20	40244.39
净收益扣除小计				40244.39	40244.39	80488.79
净收益(1-2-3)				160977.58	160977.58	321955.16

5.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 4,900.00 万元，本次申请使用 9,000.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

假设债券的票面利率为 4.50%，项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2021 年	-	75,500.00	-	75,500.00	4.50%	-
2022 年	75,500.00	52,700.00	-	128,200.00	4.50%	3,397.50
2023 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2024 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2025 年	128,200.00	21,800.00	-	150,000.00	4.50%	5,769.00
2026 年	150,000.00	-	75,500.00	74,500.00	4.50%	6,750.00
2027 年	74,500.00	-	52,700.00	21,800.00	4.50%	3,352.50
2028 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2029 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2030 年	21,800.00	-	21,800.00	-	4.50%	981.00
合计	/	/	150,000.00	/	/	33,750.00

5.3 资金平衡分析

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	3,397.50	3,397.50	-
2023 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2024 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2025 年	-	5,769.00	5,769.00	-

2026 年	75,500.00	6,750.00	82,250.00	160,977.58
2027 年	52,700.00	3,352.50	56,052.50	160,977.58
2028 年	-	981.00	981.00	-
2029 年	-	981.00	981.00	-
2030 年	21,800.00	981.00	22,781.00	-
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	321,955.16
本息覆盖倍数	1.75			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目，在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.75，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 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）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工进度计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，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。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国

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

(以下无正文)

此页无正文，为《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目实施方

案》

之盖章页

项目单位：



主管部门：



财政部门：



2020 年 10 月

项城市郑韩棚户区改造项目 实施方案



财政部门：项城市财政局

主管单位：项城市自然资源和规划局



项目单位：项城市自然资源和规划局

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主管部门	1
1.3 项目主管部门合规性	1
1.4 项目性质	1
1.5 建设地点	1
1.6 建设规模及内容	1
1.7 建设期	2
1.8 项目手续办理情况	2
1.9 事前绩效评估情况	3
1.10 项目总投资	4
1.11 主要技术经济指标	5
1.12 主管部门责任	7
第二章 项目社会效益	7
2.1 社会效益	7
2.2 经济效益	8
2.3 公益性	8
第三章 项目投资估算与资金筹措	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算	10

3.4 项目资本金安排情况	10
3.5 资金筹措计划	11
3.6 债券资金使用合规性	13
3.7 项目资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划	15
4.3 债券规模和期限安排	16
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	17
5.1 项目运营模式	17
5.2 现金流入	18
5.3 现金流出	21
5.4 资金平衡分析	27
5.5 结论	28
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	29
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告	31
7.1 专项债券项目基本情况	31
7.2 专项债券项目实施的必要性	32

7.3 专项债券项目绩效目标	34
7.4 专项债券项目实施方案的有效性	35
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性	37
7.6 专项债券项目预算	37
7.7 其他需要说明的内容	38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市郑韩棚户区改造项目

1.2 项目主管部门

项城市自然资源和规划局

1.3 项目主管部门合规性

项城市自然资源和规划局统一社会信用代码为 114117810059373535。住所：周口市项城市环城中路 192 号；成立日：2019 年 01 月 01 日。

1.4 项目性质

棚户区改造

1.5 建设地点

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）位于项城市周项公路西南、堤香路东南区域。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）位于大闸路西北、华盛路西南。

项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）位于周项公路西、明理路北。

1.6 建设规模及内容

项城市郑韩棚户区改造项目总用地面积 201855 m²，总建筑面积 655835 m²。由三个项目组成，其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）：建设用地面积 51438 m²，

总建筑面积 174025 m²，其中：安置房建筑面积 113634 m²，配套服务用房建筑面积 710 m²（包括物业管理用房 650 m²、公厕 60 m²），沿街商业 24529 m²，地下车库建筑面积 28468 m²，人防地下室建筑面积 6684 m²，新建安置房 954 套，设置机动车位 1004 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）：建设用地面积 113322 m²，总建筑面积 357790 m²，其中：安置房建筑面积 238320 m²，配套服务用房建筑面积 5559 m²（包括托儿所 3337 m²、物业管理用房 1700 m²、警务室 200 m²、收发室 100 m²、公厕 122 m²、垃圾中转站 100 m²），沿街商业 35492 m²，地下车库建筑面积 65179 m²，人防地下室建筑面积 13240 m²，新建安置房 1926 套，设置机动车位 2240 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）：建设用地面积 37095 m²，总建筑面积 124020 m²，其中：安置房建筑面积 90630 m²，配套服务用房建筑面积 600 m²，沿街商业 9561 m²，地下车库建筑面积 17898 m²，人防地下室建筑面积 5331 m²，新建安置房 720 套，设置机动车位 664 个。

1.7 建设期

项目建设期 7 年。2019 年 6 月至 2025 年 12 月。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市郑韩棚户区改造项目已列入 2019 年河南省棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》分别为项规预选字第 4127022018005 号、第 4127022018006 号及第 4127022018007 号；

2018 年 4 月 27 日，项城市城市环境保护局作出环境影响报告表的批复（项环审〔2018〕18 号）；

2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》分别为项规地字第 4127022018003、第 4127022018004 及第 4127022018005；

2018 年 9 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出的豫保安居办〔2018〕23 号文件。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对项城市郑韩棚户区改造项目进行了客观、公正的事前评估。

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 140.23 公顷，新建安置房 3600 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资

项目总投资 211466 万元。其中：工程费用 161667.79 万元，工程建设其它费用 25871.27 万元，基本预备费 17451 万元，建设期利息 6475.94 万元。其中：

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

总投资 55782 万元。其中：工程费用 41961.58 万元，工程建设其它费用 6692.71 万元，基本预备费 1249.03 万元，建设期利息 5878.68 万元。

拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 12082 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 18700 万元，已于 2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 2100 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 14500 万元。

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

总投资 115702 万元。其中：工程费用 88909.27 万元，工程建设其它费用 14340.26 万元，基本预备费 12053.73 万元，建设期利息 398.74 万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 28902 万元，计划申请使用债券资金总额 86800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1600 万元、2020 年使用债券资金 3000 万元、2021 年使用债券资金 9000 万元，2022 年使用债券资金 33200 万元、2023 年使用债券资金 4600 万元、2024 年使用债券资金 19300 万

元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元。

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

总投资 39982 万元。其中：工程费用 30796.94 万元，工程建设其它费用 4838.30 万元，基本预备费 4148.24 万元，建设期利息 198.52 万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 8182 万元，计划申请使用债券资金总额 31800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 900 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 18900 万元、2023 年使用债券资金 9900 万元。

1.11 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	C 区	合计	备注
一	项目拆迁规模						
1.1	拆迁建筑面积	m ²	192801	389219	145505	727525	
其中	住宅面积	m ²	183481	370404	138471	692356	
	其他附属物面积	m ²	9320	18815	7034	35169	
1.2	拆迁户数	户	693	1399	523	2615	
二	建设规模及内容						

2.1	建设用地面积	m ²	51438	113322	37095	201855	
2.2	折合（亩）	亩	77.16	169.98	55.64	302.78	
2.3	总建筑面积（m ² ）	m ²	174025	357790	124020	655835	
其中	住宅	m ²	113634	238320	90630	442584	
	配套社区用房	m ²	710	5559	600	6869	
	幼儿园	m ²	24529	35492	9561	69582	
	配套商业	m ²	35152	78419	23229	136800	
	地下车库	m ²	954	1926	720	3600	
2.4	居住总户数	户	2.7	2.47	2.7		
2.5	建筑容积率		35.5	36.5	36.5		
2.6	绿化率	%	1004	2240	664	3908	
2.7	停车位	个					
三	经济指标						
3.1	项目总投资	万元	55782	115702	39982	211466	
其中	财政资金	万元	12082	28902	8182	49166	
	申请棚改专项债券	万元	18700	86800	31800	137300	
	申请棚改贷款	万元	25000			25000	

3.2	专项债券期限	年	5		

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法依规、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。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目在专项债券存续期内,按照相关规定,定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的,将按照有关规定提出补救措施,并按流程上报及公告。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、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,推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下,使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面:

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题,又能为推进城乡一体化化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境,可以引导和推

进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展、提高国民生产总值，均具有重大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境，推进了项城市经济的发展。

2.2 经济效益

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

2.3 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，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1. 国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
2. 建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
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. 建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504号计取；
6. 勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）及发改价格〔2011〕534号文计取；
7. 工程招投标费：按发改价格〔2011〕534号文计取；
8. 工程监理费：按发改价格〔2007〕670号文及发改价格〔2011〕534号文计取；
9. 工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510号文计取；
10. 设计图纸审查费设计费的5%计取；
11. 城市基础设施配套费：按相关文件不计取；
12. 拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；
13. 基本预备费按8%计取。

3.3 投资估算

项目总投资 211466 万元。其中：工程费用 161667.79 万元，工程建设其它费用 25871.27 万元，基本预备费 17451 万元，建设期利息 6475.94 万元。其中：

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

总投资 55782 万元。其中：工程费用 41961.58 万元，工程建设其它费用 6692.71 万元，基本预备费 1249.03 万元，建设期利息 5878.68 万元。

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

总投资 115702 万元。其中：工程费用 88909.27 万元，工程建设其它费用 14340.26 万元，基本预备费 12053.73 万元，建设期利息 398.74 万元。

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

总投资 39982 万元。其中：工程费用 30796.94 万元，工程建设其它费用 4838.30 万元，基本预备费 4148.24 万元，建设期利息 198.52 万元。

3.4 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 49166 万元，占总投资的 23.25%。本项目申请专项债券 137300 万元及申请棚改贷款 25000 万元，不存在隐性债务，除此外无其他融资计划。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

23.25%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 资金筹措计划

项目总投资 211466 万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 49166 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元。

其中：

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	3600	6000	11200	66600	14500	19300	16100	137300
银行贷款资金（万元）			25000					25000
财政资金（万元）	6500	8200	2782	15000	10282	1000	5402	49166
总投资（万元）	10100	14200	38982	81600	24782	20300	21502	211466

一、项城市郑韩棚户户区改造项目（A 区）

A 区投资 55782 万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 12082 万元，棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 18700 万元，已于

2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 2100 万元、
2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 14500 万元。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
专项债券（万元）	1000	2100	1100	14500	18700
银行贷款资金（万元）			25000		25000
财政资金（万元）	3000	3000	2082	4000	12082
总投资（万元）	4000	5100	28182	18500	55782

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

B 区投资 115702 万元。拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 28902 万元，计划申请使用债券资金总额 86800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1600 万元、2020 年使用债券资金 3000 万元、2021 年使用债券资金 9000 万元，2022 年使用债券资金 33200 万元、2023 年使用债券资金 4600 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	1600	3000	9000	33200	4600	19300	16100	86800
银行贷款资金（万元）								0
财政资金（万元）	3000	5000	500	10000	4000	1000	5402	28902
总投资（万元）	4600	8000	9500	43200	8600	20300	21502	115702

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C区）

C区投资 39982 万元。拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 8182 万元，计划申请使用债券资金总额 31800 万元，已于 2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 900 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 18900 万元、2023 年使用债券资金 9900 万元。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
专项债券（万元）	1000	900	1100	18900	9900	31800
银行贷款资金（万元）						0
财政资金（万元）	500	200	200	1000	6282	8182
总投资（万元）	1500	1100	1300	19900	16182	39982

3.6 债券资金使用合规性

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

3.7 项目资金保障措施

（1）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资

金，做好项目资金保障工作；

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

（3）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；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；
- 4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；
- 5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- 6、《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）；
- 7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 8、《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）；

9、《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）；

10、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；

11、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 2019 年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2018〕23 号文；

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

13、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

14、《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）；

15、项城市发展和改革委员会《关于项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕210 号）；

16、项城市发展和改革委员会《关于项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕211 号）；

17、项城市发展和改革委员会《关于项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕212 号）。

4.2 债券使用计划

项目总投资 211466 万元。拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金 49166 万元，

棚改贷款 25000 万元，计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元，利率按 4.5% 计算；期限 5 年，按年计息，到期一次还本。棚改贷款资金 25000 万元，利率按 7.5% 计算，期限 3 年，按季度计息，分期还本。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债券规模	申请棚改贷款规模	到期本息合计
1	项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）	55782.00	18700.00	25000	51281.58
2	项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）	115702.00	86800.00		105612.40
3	项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）	39982.00	31800.00		38789.30

4	合计	211466.00	137300.00	25000	195683.28

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请的专项债，项城市政府将根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设运营。项目

债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.2 现金流入

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

该项目可出让用地面积 37.4 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年。容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 93.5 万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 8.67 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 7.55 亿元（详见下表）。

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	86955.00
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	935000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	930.00
二	土地扣减项目	万元	11506.11
1	四项基本政策成本	万元	8448.66
2	政策性基金	万元	3057.45
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	75448.89

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

该项目可出让用地面积 74.47 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 1,86.17 万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 17.31 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 15.02 亿元（详见下表）。

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	173135.00
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1861666.67
2	楼面地价均价	元/平方米	930.00
二	土地扣减项目	万元	22909.67
1	四项基本政策成本	万元	16822.02
2	政策性基金	万元	6087.65
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	150225.33

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

该项目可出让用地面积 28.36 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 70.9 万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 6.59 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 5.72 亿元（详见下表）。

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	65937.00
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	709000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	930.00
二	土地扣减项目	万元	8724.95
1	四项基本政策成本	万元	6406.52
2	政策性基金	万元	2318.43
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	57212.05

四、项城市郑韩棚户区改造项目总体情况

该项目可出让用地面积 140.23 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 350.57 万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 32.6 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 28.29 亿元（详见下表）：

项目土地出让金测算表（汇总）

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	326027.00
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	3505666.67
2	楼面地价均价	元/平方米	1632.05

二	土地扣减项目	万元	43140.73
1	四项基本政策成本	万元	31677.20
2	政策性基金	万元	11463.53
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	282886.27

5.3 现金流出

一、项城市郑韩棚户区改造项目（A区）

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）拟使用棚改专项债券 18700 万元。2019 年使用债券资金 1000 万元、2020 年使用债券资金 2100 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 14500 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本。2021 年已申请使用棚改贷款 25000 万元，利率 7.5%，按季度计息，分期还本。存续期内还本付息共计 51281.58 万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
项城市郑韩棚户区改造	2019	0.00	1000.00	0.00	1000.00	0.00	0.00
	2020	1000.00	2100.00	0.00	3100.00	33.30	33.30
	2021	3100.00	26100.00	0.00	29200.00	103.44	103.44
	2022	29200.00	14500.00	1250.00	42450.00	1993.50	3243.50
	2023	18700.00	0.00	23750.00	42450.00	2552.25	26302.25

项目 (A 区)	2024	18700.00	0.00	1000.00	17700.00	794.44	1794.44
	2025	17700.00	0.00	2100.00	15600.00	761.14	2861.14
	2026	15600.00	0.00	1100.00	14500.00	691.00	1791.00
	2027	14500.00	0.00	14500.00	0.00	652.50	15152.50
	合计		43700.00	43700.00		7581.58	51281.58

其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	2019	0.00	1000.00		1000.00	0.00	0.00
	2020	1000.00	2100.00		3100.00	33.30	33.30
	2021	3100.00	1100.00		4200.00	103.44	103.44
	2022	4200.00	14500.00		18700.00	141.94	141.94
	2023	18700.00			18700.00	794.44	794.44
	2024	18700.00		1000.00	17700.00	794.44	1794.44
	2025	17700.00		2100.00	15600.00	761.14	2861.14
	2026	15600.00		1100.00	14500.00	691.00	1791.00
	2027	14500.00		14500.00	0.00	652.50	15152.50
	合计		18700.00	18700.00		3972.20	22672.20

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）-银行贷款还本付息情况

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	2019	0.00			0.00	0.00	0.00
	2020	0.00			0.00	0.00	0.00
	2021	0.00	25000.00		25000.00	0.00	0.00
	2022	25000.00		1250.00	23750.00	1851.56	3101.56
	2023	23750.00		23750.00	0.00	1757.81	25507.81
	合计		25000.00	25000.00		3609.38	28609.38

二、项城市郑韩棚户区改造项目（B区）

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）拟使用棚改专项债券 86800 万元。已于 2019 年使用债券资金 1600 万元、2020 年使用债券资金 3000 万元、2021 年使用债券资金 9000 万元，2022 年使用债券资金 33200 万元、2023 年使用债券资金 4600 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 105612.40 万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目（B区）	2019	0.00	1600.00		1600.00	0.00	0.00
	2020	1600.00	3000.00		4600.00	53.28	53.28
	2021	4600.00	9000.00		13600.00	153.48	153.48
	2022	13600.00	33200.00		46800.00	468.48	468.48
	2023	46800.00	4600.00		51400.00	1962.48	1962.48
	2024	51400.00	19300.00	1600.00	69100.00	2169.48	3769.48
	2025	69100.00	16100.00	3000.00	82200.00	2984.70	5984.70
	2026	82200.00		9000.00	73200.00	3609.00	12609.00
	2027	73200.00		33200.00	40000.00	3294.00	36494.00
	2028	40000.00		4600.00	35400.00	1800.00	6400.00
	2029	35400.00		19300.00	16100.00	1593.00	20893.00
	2030	16100.00		16100.00	0.00	724.50	16824.50
	合计		86800.00	86800.00		18812.40	105612.40

三、项城市郑韩棚户区改造项目（C区）

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）拟使用棚改专项债券 31800 万元。2019 年使用债券资金 1000 万元，2020 年使用债券资金 900 万元、2021 年使用债券资金 1100 万元、2022 年使用债券资金 18900 万元、2023 年使用债券资金 9900 元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 37898.30 万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
项城市郑韩棚	2019	0.00	1000.00		1000.00	0.00	0.00
	2020	1000.00	900.00		1900.00	33.30	33.30

户区改造项目 (C区)	2021	1900.00	1100.00		3000.00	63.36	63.36
	2022	3000.00	18900.00		21900.00	101.86	101.86
	2023	21900.00	9900.00		31800.00	952.36	952.36
	2024	31800.00		1000.00	30800.00	1397.86	2397.86
	2025	30800.00		900.00	29900.00	1364.56	2264.56
	2026	29900.00		1100.00	28800.00	1334.50	2434.50
	2027	28800.00		18900.00	9900.00	1296.00	20196.00
	2028	9900.00		9900.00	0.00	445.50	10345.50
	合计		31800.00	31800.00		6989.30	38789.30

四、项城市郑韩棚户区改造项目总体情况

项城市郑韩棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项资金 137300 万元。已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本。2021 年已申请使用棚改贷款 25000 万元，利率 7.5%，按季度计息，分期还本。存续期内还本付息共计 195683.28 万元。

债券应还本付息情况如下：

项城市郑韩棚户区改造项目-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项	2019	0.00	3600.00	0.00	3600.00	0.00	0.00

城市郑韩棚户区改造项目	2020	3600.00	6000.00	0.00	9600.00	119.88	119.88
	2021	9600.00	36200.00	0.00	45800.00	320.28	320.28
	2022	45800.00	66600.00	1250.00	111150.00	2563.84	3813.84
	2023	87400.00	14500.00	23750.00	78150.00	5467.09	29217.09
	2024	101900.00	19300.00	3600.00	117600.00	4361.78	7961.78
	2025	117600.00	16100.00	6000.00	127700.00	5110.40	11110.40
	2026	127700.00	0.00	11200.00	116500.00	5634.50	16834.50
	2027	116500.00	0.00	66600.00	49900.00	5242.50	71842.50
	2028	49900.00	0.00	14500.00	35400.00	2245.50	16745.50
	2029	35400.00	0.00	19300.00	16100.00	1593.00	20893.00
	2030	16100.00	0.00	16100.00	0.00	724.50	16824.50
	合计		162300.00	162300.00		33383.28	195683.28

其中

项城市郑韩棚户区改造项目-专项债券还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目	2019	0.00	3600.00		3600.00	0.00	0.00
	2020	3600.00	6000.00		9600.00	119.88	119.88
	2021	9600.00	11200.00		20800.00	320.28	320.28
	2022	20800.00	66600.00		87400.00	712.28	712.28
	2023	87400.00	14500.00		101900.00	3709.28	3709.28
	2024	101900.00	19300.00	3600.00	117600.00	4361.78	7961.78
	2025	117600.00	16100.00	6000.00	127700.00	5110.40	11110.40
	2026	127700.00		11200.00	116500.00	5634.50	16834.50
	2027	116500.00		66600.00	49900.00	5242.50	71842.50

	2028	49900.00		14500.00	35400.00	2245.50	16745.50
	2029	35400.00		19300.00	16100.00	1593.00	20893.00
	2030	16100.00		16100.00	0.00	724.50	16824.50
	合计		137300.00	137300.00		29773.90	167073.90

项城市郑韩棚户区改造项目-银行贷款还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目	2019	0.00			0.00	0.00	0.00
	2020	0.00			0.00	0.00	0.00
	2021	0.00	25000.00		25000.00	0.00	0.00
	2022	25000.00		1250.00	23750.00	1851.56	3101.56
	2023	23750.00		23750.00	0.00	1757.81	25507.81
	合计		25000.00	25000.00		3609.38	28609.38

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为 211466 万元，其中：财政资金资金 49166 万元；棚改贷款 25000 万元；计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元。在债券存续期内，还本付息共计 195683.28 万元。

假设项城市郑韩棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益 282886.27 万元，对项目本息的覆盖倍数为 1.45，项目收益和融资能够自求平衡。

项目名称	项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）	项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）	项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）	合计
项目净收益	75448.89	150225.33	57212.05	282886.27
专项债券存续期本息合计	22672.20	105612.40	38789.30	167073.90
银行贷款存续期本息合计	28609.38			28609.38
覆盖倍数	1.47	1.42	1.47	1.45

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市郑韩棚户区改造项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，预计收益对项目本息覆盖倍数为 1.45，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市郑韩棚户区改造项目项目实施机构的资格情况、申报形式符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》及相关法律法规、规范性文件要求。

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

拖延项目工期，此类因素主要包括：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、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，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。

2. 项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收益。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市郑韩棚户区改造项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。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。

风险控制措施：本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理

办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 利率波动风险

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

为控制项目融资平衡风险，项城市郑韩棚户区改造项目在实施期间，项目实施单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息，如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，实施单位将通过追加资本金投入，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 流动性风险

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

存在一定的流动性风险。

针对该风险，本期债券结束后，将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将降低。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有所”。为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文，提出本项目为项城市郑韩棚户区改造项目。

项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项城市郑韩棚户区改造项目（A区）位于项城市周项公路西南、堤香路东南区域。

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）位于大闸路西北、华盛路西

南。项城市郑韩棚户区改造项目（C区）位于周项公路西、明理路北。

项城市郑韩棚户区改造项目总用地面积 201855 m²，总建筑面积 655835 m²。由三个项目组成，其中：

项城市郑韩棚户区改造项目（A区）：建设用地面积 51438 m²，总建筑面积 174025 m²，其中：安置房建筑面积 113634 m²，配套服务用房建筑面积 710 m²（包括物业管理用房 650 m²、公厕 60 m²），沿街商业 24529 m²，地下车库建筑面积 28468 m²，人防地下室建筑面积 6684 m²，新建安置房 954 套，设置机动车位 1004 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（B区）：建设用地面积 113322 m²，总建筑面积 357790 m²，其中：安置房建筑面积 238320 m²，配套服务用房建筑面积 5559 m²（包括托儿所 3337 m²、物业管理用房 1700 m²、警务室 200 m²、收发室 100 m²、公厕 122 m²、垃圾中转站 100 m²），沿街商业 35492 m²，地下车库建筑面积 65179 m²，人防地下室建筑面积 13240 m²，新建安置房 1926 套，设置机动车位 2240 个。

项城市郑韩棚户区改造项目（C区）：建设用地面积 37095 m²，总建筑面积 124020 m²，其中：安置房建筑面积 90630 m²，配套服务用房建筑面积 600 m²，沿街商业 9561 m²，地下车库建筑面积 17898 m²，人防地下室建筑面积 5331 m²，新建安置房 720 套，设置机动车位 664 个。

项目建设期 7 年。2019 年 06 月至 2025 年 12 月。

7.2 专项债券项目实施的必要性

1. 项城市郑韩棚户区改造项目已列入国家棚改计划，并已纳入河

南省 2019 年棚户区改造计划台账。

2. 2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》分别为项规预选字第 4127022018005 号、第 4127022018006 号及第 4127022018007 号。

3. 2018 年 4 月 27 日，项城市城市环境保护局作出环境影响报告表的批复（项环审〔2018〕18 号）。

4. 2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》分别为项规地字第 4127022018003、第 4127022018004 及第 4127022018005。

5. 2018 年 9 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出的豫保安居办〔2018〕23 号文件。

6. 本项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

7. 依据国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；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）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财

预〔2017〕2号）；财预〔2018〕161号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计140.23公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市郑韩棚户户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地140.23公顷，新建安置房3600套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

本项目各指标如下：

成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比）为21.38% $\geq$ 20%。

产出指标：

数量指标：置换土地140.23公顷、新建安置房3600套；

质量指标：竣工验收率 $>$ 100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率 $>$ 95%、项目一次性通过验收。

效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的

有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益 282886.27 万元；

社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到 100%。

满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到 100%。

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账，项城市自然资源和规划局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

（1）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式

选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

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

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，

及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

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

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

本项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 137300 万元，已于 2019 年使用债券资金 3600 万元、2020 年使用债券资金 6000 万元、2021 年使用债券资金 11200 万元，2022 年使用债券资金 66600 万元、2023 年使用债券资金 14500 万元、2024 年使用债券资金 19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金 16100 万元，2 月使用 3000 万元，本次申请使用 5400 万元。申请棚改贷款 25000 万元，剩余资金 49166 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他需要说明的内容

无。