

2020 年郑州市中原区棚户区改造项目

(郑州市中原区大李-西岗 1-2 组棚户区改造项目)

实

施

方

案

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 项目批复及纳入棚改计划情况.....	3
1.7 项目总投资.....	4
1.8 项目建设期.....	4
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.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	7
3.1 投资估算范围.....	7
3.2 投资估算.....	7
3.3 资金筹措计划.....	9
第四章 项目专项债券融资方案.....	10
4.1 融资方案.....	10
4.2 偿债保障措施.....	10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	11
5.1 项目融资成本.....	11
5.2 项目收益及平衡情况.....	12
第六章 风险分析.....	18
6.1 经济环境风险.....	18
6.2 社会稳定风险.....	18
6.3 项目管理风险.....	18
第七章 信息披露计划.....	19
第八章 绩效评估开展情况.....	20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目单位

郑州中原常西湖新区管理委员会是本项目主管单位和实施单位。

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

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目，位于郑州市中原区，北靠郑上南辅道，南邻市民大道，东接凯旋路，西临河清路。

1.5 建设规模及内容

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目位于郑州市中原区，项目共征收住宅面积78万平方米，安置面积118.3万平方米。建设内容包括：新建安置用房、物业用房、商业用房（集体经济）及配套公共服务设施用房，建设小区道路、绿化等附属设施工程。

1.6 项目批复及纳入棚改计划情况

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目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
关于郑州市中原区大李—西岗（1-2组）棚户区改造项目可行性研究报告的批复	中原发改统计字〔2014〕19号	郑州市中原区发展改革和统计局	2014年2月20日
关于《郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李—西岗（1-2组）棚户区改造项目环境影响报告表》	中原环建表〔2017〕060号	郑州市中原区环境保护局	2016年12月13日
郑州市中原区国土资源局关于中原区大李—西岗（1-2组）棚户区改造项目用地审查意见的函	中原国土函〔2014〕7号	郑州市中原区国土资源局	2014年6月16日
郑州市人民政府关于郑州市中原区大李—西岗（1—2组）棚户区改造项目控制性详细规划的批复	郑政函〔2016〕240号	郑州市人民政府	2016年8月1日

2014 年 6 月 27 日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅出具《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17 号），该文件确认郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目纳入 2014 年棚改计划。

1.7 项目总投资

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目总投资规模 550,000.00 万元。

1.8 项目建设期

项目建设期：7 年，因前期工作、资金筹措等相关安排，工期有所延长，开工日期：2018 年 7 月，预计完工日期：2025 年 7 月。

1.9 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称		单位	数量
1	规划总用地面积		平方米	301490
2	建设用地面积		平方米	219307
3	总建筑面积		平方米	1351308.54
	地上建筑面积		平方米	946971.28
	其中	住宅建筑面积	平方米	893803.42
		配套建筑面积	平方米	40193.07
		幼儿园	平方米	9915.4
	地下建筑面积		平方米	404337.26
4	居住总户数		户	9360
	其中	65 平方米居住户数（约占总数 23.40%）	户	2191
		85 平方米居住户数（约占总数 42.54%）	户	3981
		120 平方米居住户数（约占总数 21.62%）	户	2024
		140 平方米居住户数（约占总数 12.44%）	户	1164
	居住总人口		人	29952
5	容积率			4.32
6	绿地率		%	31.62
7	建筑基底面积		平方米	45115.66
8	住宅建筑面积毛密度		万m²/h m²	4.08
7	停车率		辆/户	1.19
8	停车位	地上停车位	个	247
		地下停车位	个	10909
9	总投资		万元	550000

1.10 主管部门责任

郑州中原常西湖新区管理委员会作为项目主管单位，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。郑州中原常西湖新区管理委员会要将中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造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。郑州中原常西湖新区管理委员会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

根据《中原区深入推进新型城镇化建设新3年行动计划（讨论稿）》，决定实施新3年（2016-2018年）行动计划，抓住建设郑州市中心城区西部核心区的发展定位，以老城区改造提升、常西湖新区开发、中原新区建设为三大主战场，加快推进棚户区改造，使中原区棚户区改造建设走在全省前列，拉动地区固定资产投资增长、促进经济社会统筹协调发展。

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的实施，对于提升中原区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义。

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。

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

郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目总投资规模55亿元，其中工程费用为388,911.10万元，工程建设其他费用为134,898.09万元，预备费为26,190.81万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
工程费用	388,911.10
其他费用	134,898.09
基本预备费	26,190.81
总投资规模	550,000.00

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				估算指标		
		建安工程费用	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	388911.10	0.00	0	388911.10			
1	主体工程	329317.25	0.00	0	329317.25			
1.1	住宅	214512.82	0.00		214512.82	m²	893803.42	2400
1.2	幼儿园	1983.08	0.00		1983.08	m²	9915.40	2000
1.3	配套用房	7234.75	0.00		7234.75	m²	40193.07	1800
1.4	车库坡道及	458.91	0.00		458.91	m²	3059.39	1500

	疏散楼梯							
1.5	地下建筑	105127.69	0.00		105127.69	m²	404337.26	2600
2	基础设施工程	7811.45	0.00	0	7811.45	m²		
2.1	道路及硬化	2516.42	0.00		2516.42	m²	104850.68	240
2.2	景观绿化	832.14	0.00		832.14	m²	69344.87	120
2.3	给排水及消防	1688.66	0.00		1688.66	m²	241237.70	70
2.4	供电通信	1206.19	0.00		1206.19	m²	241237.70	50
2.5	防雷及接地	675.65				m²	1351308.54	5
2.6	暖通燃气	1568.05	0.00		1568.05	m²	241237.70	65
3	设备购置（电梯）	8000.00		0	8000.00	部	200	400000
4	装饰装修工程	43782.40			43782.40	m²	4864710.744	90
二	工程建设其他费用			134898.09	134898.09			
1	附属物补偿费			72637.68	72637.683	《中原区大李村拆迁补偿安置办法》		
2	房屋补偿费			38821.68	38821.68			
3	城市基础设施配套费			8049.26	8049.26	按建设项目的建筑面积计征，每平方米征收 85 元		
4	建设单位管理费			1042.21	1042.21	财政部财建（2002）394 号文		
5	工程勘察费			7471.49	7471.49	国家计委、建设部计价格（2002）10 号文		
6	工程设计费			2528.22	2528.22	国家计委、建设部计价格（2002）10 号文		
7	工程监理费			2155.28	2155.28	发改价格（2007）670 号文		
8	招标代理费			113.72	113.72	计价格（2002）1980 号文		
9	前期咨询费			168.29	168.29	国家计委计价格（1999）1283 号文		
10	施工图审查费			466.69	466.69	按工第一部分工程费用的 0.12% 计算		
11	工程造价咨询费			700.04	700.04	按豫发改收费【2008】2510 号文计算		
12	竣工图编制费			202.26	202.26	按设计费的 8% 计算		
13	环境影响咨询费			152.36	152.36	国家发改委发改价格[2011]534 号文件		

14	劳动安全 卫生评价 费			388.91	388.91	按工程直接费的 0.1%计算
15	临时设施费			1944.56	1944.56	按工程直接费的 0.5%
三	预备费				26190.81	
1	基本预备费				26190.81	(一十二)*5%
2	涨价预备费					暂停征收
四	总投资	388911.10	0.00	134898.90	550000.00	

3.3 资金筹措计划

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目总投资金额

550,000.00 万元，已于 2018 年使用土地储备专项债券资金25,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 400,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 109,600.00 万元、2020 年使用债券资金 80,000.00 万元、2021 年使用债券资金 113,900.00 万元、2022 年使用债券资金 19,700.00 万元，2024 年已使用债券资金30,400.00 万元，2025年已使用债券资金 4000.00 万元，本次申请使用21,600.00 万元。其余建设 124,500 万元由项目单位自筹。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 融资方案

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目拟申请使用棚户区改造专项债券共 400,000.00 万元，期限 5 年期，资金全部用于项目建设。

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	拟申请专项债券 规模 (万元)	拟申请本期债券规模 (万元)
1	郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目	550,000.00	400,000.00	21,600.00

4.2 偿债保障措施

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目实施完成后，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。项目对应的腾空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。郑州市中原区财政局按照财政专项资金管理要求，保证郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目融资成本

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目拟申请使用棚户区改造专项债券资金 400,000.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 400,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 109,600.00 万元，2020 年使用债券资 80,000.00 万元，2021 年使用债券资 113,900.00 万元，2022 年已使用债券资 19,700.00 万元，2024 年已使用债券资金 30,400.00 万元，2025 年已使用债券资金4000.00 万元，本次申请使用21,600.00 万元。

大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目前期工作中，已使用土地储备专项债券资金 25,500 万元，利率为 3.91%，期限为 5 年，本息合计 30,485.25 万元。已使用棚户区改造专项债券资金 109,600.00 万元，利率为 3.33%，期限为 5 年，本息合计 127,848.40 万元。

土地储备专项债券应还本付息情况如下：

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
2018 年		25,500.00		25,500.00	0.00	0.00
2019 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2020 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2021 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2022 年	25,500.00			25,500.00	997.05	997.05
2023 年	25,500.00		25,500.00	0.00	997.05	26,497.05
合计			25,500.00		4,985.25	30,485.25

假设 2020 年及后续使用的棚户区改造专项债券票面利率 4.5%，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 余 额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余 额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019 年		109,600.00		109,600.00	0.00	0.00
2020 年	109,600.00	80,000.00		189,600.00	3,649.68	3,649.68
2021 年	189,600.00	113,900.00		303,500.00	7,249.68	7,249.68
2022 年	303,500.00	19700.00		323,200.00	12,375.18	12,375.18
2023 年	323,200.00			323,200.00	13,261.68	13,261.68
2024 年	323,200.00	30,400.00	109,600.00	244,000.00	13,261.68	122,861.68
2025 年	244,000.00	46,400.00	80,000.00	210,400.00	10,980.00	90,980.00
2026 年	210,400.00		113,900.00	96,500.00	9,468.00	123,368.00
2027 年	96,500.00		19,700.00	76,800.00	4,342.50	24,042.50
2028 年	76,800.00			76,800.00	3,456.00	3,456.00
2029 年	76,800.00		30,400.00	46,400.00	3,456.00	33,856.00
2030 年	46,400.00		46,400.00	0.00	2,088.00	48,488.00
合 计		400,000.00	400,000.00		83,588.40	483,588.40
棚户区改造专项债券 本息合计	483,588.40					
已使用土地储备专 项债券本息合计	30,485.25					
融资成本总计	514,073.65					

5.2 项目收益及平衡情况

5.2.1 土地出让价格预测

①中原区土地市场情况

经查询郑州市土地交易中心土地出让信息，筛选 2018 年项目
周边 所出让城镇住宅地块 4 宗：郑政出〔2018〕105（网）（冉

屯北路东、 农业路北）、郑政出〔2018〕136（网）（合欢街北、银屏路东）、郑政出〔2018〕82（网）（冉屯北路东、农业路北），郑政出〔2018〕 85（网）（健民路北、站前西路东），本次评价参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

中原区土地出让情况表

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	郑政出〔2018〕105（网）	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/9/17	6.436	5,901.00	916.87
2	郑政出〔2018〕136（网）	商业用地	合欢街北、银屏路东	2018/11/2	18.24	11,238.00	616.12
3	郑政出〔2018〕82（网）	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/7/16	18.72	16,904.00	902.99
4	郑政出〔2018〕85（网）	商业用地	健民路北、站前西路东	2018/7/16	19.18	11,355.00	592.02

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

假设大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地于一年内出售完毕，出让价格参考上述4宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

项目	地块	占地面积（亩）	中标总地价（万元）
1	郑政出〔2018〕105（网）	6.436	5,901.00
2	郑政出〔2018〕136（网）	18.24	11,238.00
3	郑政出〔2018〕82（网）	18.72	16,904.00
4	郑政出〔2018〕85（网）	19.18	11,355.00
	平均地价		757.00

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，按照平均价格测算出2018年出让价格为757万/亩，结合土地价格增长率为2018年中原区GDP目标增速（7%）。现预测大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地出让区土地价格如下：

腾空土地出让区土地价格预测表

项目	2019年	2010年	2021年	2022年	2023年
出让价格（万/亩）	757.00	809.99	866.69	927.36	992.27

5.2.2 土地出让收入预测

根据2019年郑州市中原区棚户区改造项目建设及土地出让计划，拟于债券存续期第五年内进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年中

原区 GDP 目标增速（7%）的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。
 现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为2018 年中原区 GDP 目标增幅（7%）

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44
土地出让收入	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44

5.2.3 土地出让收益预测

大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目的项目收益通过棚户区改造范围内腾空土地出让实现。假设项目相关腾空土地自债券存续期第五年（2023年）开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕，可实现土地出让收入760,856.44万元，按土地出让政策规定，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等费用，可用于资金平衡的土地出让收益为666,452.91万元。

土地出让收益表

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	760,856.44
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	22,825.69
3	农业土地开发基金（22.5 元/平方米）	1,150.18
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	15,217.13
5	新增建设用地有偿使用费（64 元/平方米）	3,271.61

6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	22,825.69
7	建设总投资	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7）	145,566.14
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	14,556.61
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	14,556.61
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	666,452.91

项目收支收益表

单位：万元

年度	土地储备专项债 还本付息	棚改专项债还本付息	还本付息支出合计	土地出让收益
2019 年	997.05	-	997.05	-
2020 年	997.05	3,649.68	4,646.73	-
2021 年	997.05	9,274.68	10,271.73	-
2022 年	997.05	16,717.68	17,714.73	-
2023 年	26,497.05	16,717.68	43,214.73	666,452.91
2024 年	-	126,317.68	126,317.68	-
2025 年	-	138,068.00	138,068.00	-
2026 年	-	172843	172843	-
合计：	30485.25	483588.4	514073.65	666,452.91

项目收益平衡表

单位：万元

融资本息		项目收益
本次棚改专项债	已使用的土储专项债	土地出让收益
483,588.40	30,485.25	666,452.91
融资总成本		本息覆盖倍数
514,073.65		1.30

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
1.30，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

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，项目建设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”。

**巩义市米河镇城中村改造项目
(镇区社区)
实施方案**

二〇二一年三月

目录

第一章 项目概况	2
1.1 项目名称	2
1.2 项目主体及运营模式	2
1.3 项目性质及债券资金使用合规性	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 主要经济技术指标	4
1.9 主管部门责任	4
1.10 项目建设必要性	5
1.11 事前绩效评估情况	6
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 社会效益	7
2.2 经济效益	8
2.3 项目公益性	8
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	9
3.3 估算依据	9
3.4 投资估算	9
3.5 资金筹措计划	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	11
4.1 编制依据	11
4.2 债券使用计划和还本付息计划	12
4.3 投资者保护措施	12
4.5 信息披露工作	13
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 项目收益	13
5.2 融资本息	15
5.3 资金平衡分析	16
5.4 结论	17
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 影响融资平衡结论的风险及控制措施	18

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）

项目手续办理情况：

本项目已取得的批复文件如下：

批复文件		文号	批复单位	批复时间
可研批复		巩发改（2018）18号	巩义市发展和改革委员会	2018年3月8日
用地预审意见	A区	巩国土资预（2018）2号	巩义市国土资源局	2018年3月6日
	B区	巩国土资预（2018）3号		2018年3月6日
	C区	巩国土资预（2018）4号		2018年3月6日
	E区	巩国土资预（2018）5号		2018年3月6日
环评批复		巩环建表（2018）43号	巩义市环境保护局	2018年5月3日
选址意向书	A区	选字第镇（2018）02号	巩义市住房和城乡建设局	2018年2月11日
	B区	选字第镇（2018）03号		2018年2月11日
	C区	选字第镇（2018）04号		2018年2月11日
	E区	选字第镇（2018）06号		2018年2月11日

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 2018 年棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）已被纳入了国家棚户区改造项目计划。

综上，本项目已取得可研批复、用地手续、规划意见及环评手续，各项手续真实有效，符合项目建设基本要求。

1.2 项目主体及运营模式

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的主管部门、项目单位、资产登记单位均为巩义市米河镇人民政府，根据其管理职能，上述项目单位均具备申请地方政府专项债券的主体资格。

本项目无社会资本方/合作方参与投资。

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。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。

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。

1.3 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。

1.4 建设地点

本项目位于米河镇镇区南部，地块北临郑铝铁路专用线、南邻镇区南部、东临马米路、西邻南汜河。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区位于米河镇镇区南部，分布于安置区内 A 地块、B 地块、C 地块、E 地块 4 个地块，4 个地块总用地面积为 241,719.20 m²（约合 362.58 亩），总建筑面积 437,464.00 m²，其中地上建筑面积 333,736.16 m²，包括住宅建筑面积 327,904.70 m²（其中用于本项目安置住宅面积 278,250.00 m²），社区服务用房 5,831.46 m²；地下建筑面 103,727.84 m²（其中用于本项目面积 89,396.68 m²）。共建成住宅 3,213 套（其中用于本项目安置住宅 2,720 套）。

1.6 建设期

本项目建设期 5 年，于 2018 年 6 月开工，预计于 2025 年 12 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资 163,243.90 万元，主要包括：工程建设费用 105,538.51 万元，工程建设其它费用 44,098.54 万元（含征地费用 11,239.94 万元，拆迁补偿费用 24,549.51 万元），基本预备费 7,481.85 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目	指标
1	总用地面积	362.58 亩
2	绿化面积	73772.94 m ²
3	总建筑面积	437460.00 m ²
4	其中：地上建筑面积	333736.16 m ²
5	地下建筑面积	103727.84 m ²
6	安置房套数	3213 套
7	容积率	1.39
8	总投资	163243.90 万元
8.1	其中：工程费用	105538.51 万元
8.2	其他费用	44098.54 万元
8.3	基本预备费用	7481.85 万元

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，项目单位为巩义市米河镇人民政府。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，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 项目建设必要性

(1) 项目建设是提升城市形象、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在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) 项目建设是居民生活水平提高和居住条件改善的需要。

这些棚户区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。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，无力自行改善居住条件。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) 项目建设是政府关注民生、促进社会和谐发展的需要。

住房问题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，也是政府部门义不容辞的责任。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐“托底”机制，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，是政府部门关注民生、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) 项目建设是节约利用土地、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。

1.11 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。

经客观评估，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。

该项目事前绩效评估的总体意见为：建议予以支持。

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，棚户区改造可以增加保障房供给，对平抑过快上涨的房价有积极作用。

由此可见，本项目具有重要的社会效益。

2.2 经济效益

首先，本项目建设有利于拉动投资，带动当地建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，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，本项目建设可以把原来缺乏规划、低矮破旧的房屋拆除，按照节约集约用地的原则统一规划，适当建设一些高层和小高层住宅，腾空的土地则可用于建设公共服务设施或满足工商业发展的需求，最大限度地发挥土地的功能和价值。

再则，本项目建设需要大量人力物力，可以创造大量就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，加快城镇化进程，促进当地经济的快速发展。

除此这外，本项目可产生净收益 30 亿元，为当地城市建设提供大量资金，具有明显的经济效益。

2.3 项目公益性

这些项目的建成，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。

这些项目的实施，对提升当地城市品位具有较大地促进作用。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，这些棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，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

项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，土地及拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计

费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、施工图审查等其它费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

(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) 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，并结合项目实际情况确定；

(3) 基本预备费结合各项目实际情况确定；

(4) 建设期利息结合各项目实际情况确定。

3.3 估算依据

(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）；

(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) 《郑州市建设工程材料基准价格信息》（2019年第2季度）；

(9) 河南省相关的造价文件。

3.4 投资估算

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	77209.31	10089.56			87298.87
1.1	住宅	49513.61	7869.71			57383.32
1.1.1	用于本项目安置住宅面积	42015.75	6678			48693.75
1.1.2	其余住宅面积	7497.86	1191.71			8689.57
1.2	社区服务用房	793.08	116.63			909.71
1.3	绿建	2669.89				2669.89
1.4	地下建筑	24232.73	2103.22			26335.95
1.4.1	用于本项目地下建筑	21008.22	1787.93			22796.15
1.4.2	其余地下建筑	3224.51	315.29			3539.8
2	设备购置		1175.27	6659.87		7835.14
2.1	电梯		459	2601		3060
2.2	电力设备		656.2	3718.44		4374.64
2.3	供水设备		26.7	151.3		178
2.4	燃气设备		33.38	189.13		222.5
3	配套基础设施工程	3802.54	6601.96			10404.5
3.1	绿地	1327.91				1327.91
3.2	道路、广场	2366.16				2366.16
3.3	大门		40			40
3.4	围墙	108.47				108.47
3.5	室外基础设施		6561.96			6561.96
	第一部分费用小计	81011.85	17866.79	6659.87		105538.51
二	第二部分其他费用					
1	安置区征地费用				11239.94	11239.94
2	拆迁补偿费用				24549.51	24549.51
3	项目建设管理费				1038.3	1038.3
4	工程监理费				1572	1572
5	建设项目前期咨询费				111.25	111.25
6	工程勘察费				844.31	844.31
7	工程设计费				2507.35	2507.35
8	工程造价咨询服务费				454.84	454.84
9	施工图审查费				125.37	125.37
10	招标代理服务费				68.49	68.49
11	节能评估费				55.62	55.62
12	环境影响咨询费				5.67	5.67
13	文物勘探费				48.34	48.34

14	劳动安全卫生评审费				316.62	316.62
15	工程保险费				633.23	633.23
16	场地准备及临时设施费				527.69	527.69
	第二部分费用小计					44098.54
	第一、二部分费用合计					149637.05
三	基本预备费				7481.85	7481.85
	建设投资					157118.9
四	建设期利息				6125	6125
	项目总投资					163243.9

3.5 资金筹措计划

项目总投资 163,243.90 万元，资金来源为财政资金及申请使用地方政府专项债券资金，其中财政资金为 7,243.90 万元，占总投资比为 4.44%；拟申请专项债券资金为 156,000.00 万元，占总投资比为 95.56%，拟使用其他资金为 0 万元，占总投资比例为 0%。本项目计划缴纳项目资本金 7,243.90 万元，占总投资比为 4.44%，项目资本金全部使用财政资金。

3.6 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，既保证工程进度，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 债券使用计划和还本付息计划

本项目计划申请使用债券资金总额 156,000 万元，已于 2019 年使用债券资金 30,240 万元，2020 年使用债券资金 1,000 万元，2021 年使用债券资金 35,000 万元，2022 年使用债券资金 35,000 万元，2023 年使用债券资金 5,100 万元，2024 年使用债券资金 4,000 万元，本次申请使用 8,000 万元。

本项目申请的债券期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本并支付最后一期利息。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门为巩义市米河镇人民政府，项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

(1) 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

4.5 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

1、基本假设条件及依据

本项目收益来源是拆迁区域5,870亩居住用地的出让收益。假设这些土地在2024-2026年各出让三分之一。土地出让价格参照周边同类土地的交易价格，具

体如下：

宗地编号	面积（亩）	用途	成交价（万元）	单价（万元/亩）
2017-012	11.78	居住兼商用	707.00	60.02
2013-039	88.43	居住用地	5,306.00	60.00
2013-037	64.56	居住	3,750.00	58.08

出于谨慎考虑，假设本项目区域的居住用地出让均价在 58.00 万元/亩基础上按照近四年当地 GDP 增速最低值的 80%增长。

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2014 至 2017 年 GDP 增长速度分别为 9.30%、10.10%、8.40%、8.20%，最低增速的 80%的近似值即 6.50%。

2、土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（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%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（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）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。

（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。

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）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。

（8）教育资金

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

（9）农田水利建设资金

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

3、项目收益明细如下：

金额单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1、土地出让收入	136,700.38	145,449.21	154,757.95	436,907.54
土地出让单价	69.86	74.34	79.09	
出让亩数	1,956.67	1,956.67	1,956.67	5,870.00
2、土地出让基金提留	17,452.93	18,327.81	19,258.68	55,039.42
2-1 上解省财政费用	4,101.01	4,363.48	4,642.74	13,107.23
2-2 国有土地收益基金	2,734.01	2,908.98	3,095.16	8,738.15
2-3 农业土地开发资金	1,174.00	1,174.00	1,174.00	3,522.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,608.89	2,608.89	2,608.89	7,826.67
2-5 土地出让业务费	2,734.01	2,908.98	3,095.16	8,738.15
2-6 保障性安居工程资金	4,101.01	4,363.48	4,642.74	13,107.23
净收益（1-2）小计	119,247.45	127,121.40	135,499.27	381,868.12
3、土地收益提取资金	23,849.49	25,424.28	27,099.85	76,373.62
3-1 农田水利建设资金	11,924.75	12,712.14	13,549.93	38,186.81
3-2 教育资金	11,924.75	12,712.14	13,549.93	38,186.81
净收益（1-2-3）	95,397.96	101,697.12	108,399.42	305,494.50

5.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 156,000 万元，已于 2019 年使用债券资金 30,240 万元，2020 年使用债券资金 1,000 万元，2021 年使用债券资金 35,000 万元，2022 年使用债券资金 35,000 万元，2023 年使用债券资金 5,100 万元，2024 年使用债券资金 4,000 万元，本次申请使用 8,000 万元。

债券期限为 5 年，每年支付一次利息，到期一次还本付息，假设债券的平均利率为 4.50%，应还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2019 年	-	30,240.00	-	30,240.00	4.50%	-
2020 年	30,240.00	1,000.00	-	31,240.00	4.50%	1,360.80
2021 年	31,240.00	35,000.00	-	66,240.00	4.50%	1,405.80
2022 年	66,240.00	35,000.00	-	101,240.00	4.50%	2,980.80
2023 年	101,240.00	5,100.00	-	106,340.00	4.50%	4,555.80
2024 年	106,340.00	4,000.00	30,240.00	80,100.00	4.50%	4,785.30
2025 年	80,100.00	45,660.00	1,000.00	124,760.00	4.50%	3,604.50
2026 年	124,760.00	-	35,000.00	89,760.00	4.50%	5,614.20
2027 年	89,760.00	-	35,000.00	54,760.00	4.50%	4,039.20
2028 年	54,760.00	-	5,100.00	49,660.00	4.50%	2,464.20
2029 年	49,660.00	-	4,000.00	45,660.00	4.50%	2,234.70
2030 年	45,660.00	-	45,660.00	-	4.50%	2,054.70
合计	-	-	156,000.00	-	-	35,100.00

5.3 资金平衡分析

项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	1360.8	1,360.80	-
2021 年	-	1405.8	1,405.80	-
2022 年	-	2980.8	2,980.80	-
2023 年	-	4555.8	4,555.80	-
2024 年	30,240.00	4785.3	35,025.30	95,397.96
2025 年	1,000.00	3604.5	4,604.50	101,697.12
2026 年	35,000.00	5614.2	40,614.20	108,399.42
2027 年	35,000.00	4039.2	39,039.20	-
2028 年	5,100.00	2464.2	7,564.20	-
2029 年	4,000.00	2234.7	6,234.70	-

2030 年	45,660.00	2054.7	47,714.70	-
合计	156,000.00	35,100.00	191,100.00	305,494.50
本息覆盖倍数	1.60			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.60。

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）工程质量不达标的风 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）

此页无正文，为《巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）实施方案》之盖章页



二〇二一年三月

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。

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 2800 万元，本次申请政府专项债券资金 1700.00 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分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)





北滢保障性住房小区项目
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
1.3 项目概况.....	1
1.4 建设期.....	2
1.5 项目总投资.....	2
1.6 主管部门责任.....	2
第二章 项目社会效益和经济效益.....	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 投资估算.....	5
3.3 资金筹措计划.....	5
3.4 项目资金保障措施.....	6
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 编制依据.....	6
4.2 债券使用计划.....	7
4.3 债券规模和期限安排.....	8
4.4 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	10
5.1 现金流入.....	10
5.2 项目收益与融资本息覆盖情况.....	12
5.3 结论.....	14
第六章 风险分析.....	14
6.1 债券相关风险分析.....	14
6.2 项目相关风险分析.....	15
第七章 绩效评价	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

北滢保障性住房小区项目

1.2 项目单位

北滢保障性住房小区项目的项目单位为平顶山市新城区保障性住房建设管理中心，法定代表人为张军华；统一社会信用代码：12410400317619792B；宗旨和业务范围：负责拟定并组织实施新城区保障性住房年度建设计划、负责新城区保障性住房建设管理、负责落实保障性住房建设相关政策；住所：河南省平顶山市新城区宏图路中段；经费来源：财政补助；开办资金：5 万元。

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 项目概况

项目位于平顶山市新城区秋实路和龙翔大道交叉口东南角。

改造前性质为棚户区，征收 890 户，涉及 2,410 人，征收建筑面积约 356,000 m²。本次棚户区改造涉及北滢村土地 3,610.50 亩，改造后可收储土地面积 864.43 亩。

本项目建设占地 49941.62 平方米（约 74.9 亩），规划设计以住宅建设为主，配套公建建设为辅，总建筑面积 212321.22 平方米，地上总建筑面积 149566.72 平方米，地下总建筑面积 62754.50 平方米。其中住宅面积 132910.69 平方米，配套公建面积 13605.87 平方米，物业用房 347.89 平方米(5#楼一层做为

物业用房使用），综合服务楼建筑面积 2125.21 平方米，储藏室 537.06 平方米，门卫 40.00 平方米，地下车库及附属用房面积 62754.50 平方米，总户数 1430，容积率 2.99，建筑密度 19%，绿地率 35.20%，停车位 1566 辆，其中地面停车 137 辆，地下停车 1429 辆，非机动车停车位 140 辆。

建设内容包括：高层住宅楼、配套公建建筑、社区综合服务用房、门卫、地下车库，小区内的地面硬化及绿化、室外水、电、气配套设施等。

1.5 建设期

本项目建设周期为 3.5 年，开工日期为 2020 年 4 月，受疫情、环保管控因素，竣工日期预计 2025 年 11 月。

1.6 项目总投资

本项目总投资估算 73083.55 万元，其中工程费 45704.95 万元，设备购置及安装费，工程建设其他费 18366.38 万元（含土地费用），预备费 3203.57 万元，建设期利息 5808.65 万元。

1.7 主管部门责任

项目主管部门为平顶山市新城区保障性住房建设管理中心。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。将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。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。如确实出现收入无法按时实现影

响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《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)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)的规定，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，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。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。随着本项目的实施，未来将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户。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，提高了生活质量。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。

项目的建设改善了平顶山市中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目的改造为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出空间，优化了平顶山市土地资源配置，实现土地的集约高效利用，进一步完善平顶山市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来

投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.2 经济效益

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。

项目的建设可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力，主要有：拆迁实施过程中可以直接创造的工作岗位以及拆迁区域腾空后用于城市开发建设间接带来的就业机会，在为相关人员提供就业机会的同时，对启动内需拉动经济增长的作用十分明显。

本项目预计土地出让收入扣除上缴省级部分以及计提各项基金后用于平衡项目的收益为 83,353.82 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分（3%）	计提的各项基金（32%）	土地出让净收益
第一年	50.00	315.00	15,750.00	472.50	5,040.00	10,237.50
第二年	50.00	330.75	16,537.50	496.13	5,292.00	10,749.38
第三年	50.00	347.29	17,364.38	520.93	5,556.60	11,286.84
第四年	50.00	364.65	18,232.59	546.98	5,834.43	11,851.19
第五年	50.00	382.88	19,144.22	574.33	6,126.15	12,443.75

第六年	50.00	402.03	20,101.43	603.04	6,432.46	13,065.93
第七年	50.00	422.13	21,106.51	633.20	6,754.08	13,719.23
合计	350.00		128,236.63	3,847.10	41,035.72	83,353.82

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算内容包括：高层住宅楼、配套公共建筑、公共建筑等建筑安装工程费用、设备购置及安装费、室外院区配套工程费用及工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 投资估算

本项目总投资估算 73083.55 万元，其中工程费 45704.95 万元，设备购置及安装费，工程建设其他费 18366.38 万元（含土地费用），预备费 3203.57 万元，建设期利息 5808.65 万元。具体明细如下：

序号	投资构成	投资额 (万元)	占总投资比例 (%)
1	建筑工程费	45704.95	62.54
2	工程建设其他费（含土地费用）	18366.38	25.13
3	预备费	3203.57	4.38
4	建设期利息	5808.65	7.95
5	建设项目总投资	73083.55	100

3.3 资金筹措计划

本项目总投资为 73,083.55 万元，计划申请使用债券资金总额 56,000 万元，已于 2020 年使用债券资金 10,000 万元、2021 年使用 12,000 万元，已于 2023 年使用债券资金 15,000 万元，已于 2024 年使用债券 17,000 万元，本次计划申请 2,000 万元。

3.4 项目资金保障措施

为使项目顺利进行,资金方面应采取如下措施:(1)由财政部门根据其它业务口的资金使用量报资金使用计划,严格按照计划进行资金管理,但制定计划时应考虑一些灵活因素在内。(2)工程材料根据工程量和进度有序购买,减少资金的积压。(3)重点控制非生产性支出,确保生产资金需求。

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) 《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

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件的相关要求，对于专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

平顶山市新城区保障性住房建设管理中心将结合建设该项目资金需求及财政收支情况，审慎申请使用专项债券资金。本次申请使用债券资金2 000.00万元，全部用于平顶山市城乡一体化示范区北澧保障性住房小区项目，项目支出进度如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	申请额度	拟支出进度			
		7月	8月	9月	10月
北澧保障性住房小区	2000	500	500	500	500

4.3 债券规模和期限安排

1、北澧保障性住房小区项目计划申请使用债券资金总额56,000万元，已于2020年使用债券资金10,000万元、2021年使用12,000万元，已于2023年使用债券资金

15,000万元，已于2024年使用债券17,000万元，本次计划申请2,000万元。假设票面利率为 4.50%，期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		2,000.00		2,000.00	4.50%	
第二年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第三年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第四年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第五年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第六年	2,000.00		2,000.00		4.50%	90.00
本息合计						2450.00

2、北滘保障性住房小区项目 2020 年已使用债券资金10,000万元，发行利率3.34%；2021年4月已使用债券资金4,000万元，发行利率3.26%；2021年5月已使用债券资金4,700万元，发行利率3.18%；2021年8月已使用债券资金3,300万元，发行利率2.97%；2023年已使用债券资金15,000万元，发行利率2.46%；2024年2月已使用债券资金17,000万元，发行利率2.38%；2024年11月已使用债券资金5,000万元，发行利率1.76%；发行期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。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	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
第一年	10000 (利率3.34%)	4000.00		22000.00	3.26%	334.00
		4700.00			3.18%	
		3300.00			2.97%	
第二年	22000.00			22000.00		711.87

第三年	22000.00	15000.00		37000.00	2.46%	711.87
第四年	37000.00	12000.00		54000.00	2.38%	1080.87
		5000.00			1.76%	
第五年	54000.00		10000.00	44000.00		1454.47
第六年	44000.00		12000.00	32000.00		1120.47
第七年	32000.00			32000.00		742.60
第八年	32000.00		15000.00	17000.00		742.60
第九年	17000.00		17000.00			373.60
合计		54000.00			7272.35	
本息合计			61272.35			

4.4 投资者保护措施

(1) 按需合理申请和使用债券资金

平顶山市新城区保障性住房建设管理中心将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

(2) 按期偿付债券本息

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

(3) 积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

五、项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益情况

(1) 基本假设条件及依据

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

北滢保障性住房小区项目位于平顶山市新城区秋实路和龙翔大道交叉口东南角。改造前性质为棚户区，征收 890 户，涉及 2,410 人，征收建筑面积约 356,000 m²。本次棚户区改造涉及北滢村土地 3,610.50 亩，改造后可收储土地面积 864.43 亩。

申请使用债券资金该项目现金流入通过土地出让实现。相应土地地块位于平顶山市城乡一体化示范区，经查询中国土地交易市场网土地出让信息，平顶山市近两年同类土地市场交易价格如下：

序号	单位名称	土地位置	土地用途	土地面积 (亩)	成交日期	成交单价 (万元/亩)	宗地编号	成交总额 (万元)
1	平顶山昌建荣邦置业有限公司	吉祥路东侧	商住用地	57.05	2019.10	381.06	平 XC (2019) 059	21,739.35
2	河南万潮	凤鸣路与	商住用地	57.41	2019.04	360.00	平	20,667.86

	置业有限公司	瑞祥路交叉口东北角					XC(2018)056	
3	河南和悦置业有限公司	吉祥路西侧	商住用地	57.35	2018	300.00	中储花园	17,205.88
4	平顶山市建昌房地产开发有限公司	吉祥路与凤鸣路交叉口东南角	商住用地	66.6847	2018	360.00	(2016) 018	24,006.53
5	平顶山市卓远置业有限公司	新城区滢阳路南侧	商住用地	100.44	2018	378.00	WG2018-701	37,964.76

根据上表平顶山市新城区（住宅、商服）用地的成交情况，平顶山市新城区商住土地的出让价格在 356 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 300.00 万元/亩。

土地价格增速方面，平顶山市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、8.1%、7.5%，近三年平均增速 7.78%，2019 年平顶山市政府工作报告提出，全市年生产总值预期目标增速确定为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与预期目标孰低计算土地价格的 growth，综合考虑平顶山市储备地块的升值空间，按照 5% 的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

（2）预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，平顶山市城乡一体化示范区北滢保障性住房小区项目拆迁安置后可腾退建设

用地约 864.43 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 350 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 1 年开始出让，每年计划出让 50 亩土地。土地出让收入明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入
第一年	50.00	315.00	15,750.00
第二年	50.00	330.75	16,537.50
第三年	50.00	347.29	17,364.38
第四年	50.00	364.65	18,232.59
第五年	50.00	382.88	19,144.22
第六年	50.00	402.03	20,101.43
第七年	50.00	422.13	21,106.51
合计	350.00		128,236.63

5.2 项目收益与融资本息覆盖情况

（1）假设本期债券资金所对应的土地收储项目逐年出让，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分（3%）	计提的各项基金（32%）	土地出让净收益
第一年	50.00	315.00	15,750.00	472.50	5,040.00	10,237.50
第二年	50.00	330.75	16,537.50	496.13	5,292.00	10,749.38
第三年	50.00	347.29	17,364.38	520.93	5,556.60	11,286.84

第四年	50.00	364.65	18,232.59	546.98	5,834.43	11,851.19
第五年	50.00	382.88	19,144.22	574.33	6,126.15	12,443.75
第六年	50.00	402.03	20,101.43	603.04	6,432.46	13,065.93
第七年	50.00	422.13	21,106.51	633.20	6,754.08	13,719.23
合计	350.00		128,236.63	3,847.10	41,035.72	83,353.82

(2) 拟申请使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，本项目拟用北滘保障性住房小区项目拆迁安置后可腾退建设用地出让收入寻求整个债券项目的融资自求平衡。

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，项目出让净收益为 83,353.82 万元，债券存续期本息总合计为 63,722.35 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.308 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		90.00	90.00	10,237.50
第二年		90.00	90.00	10,749.38
第三年		90.00	90.00	11,286.84
第四年		90.00	90.00	11,851.19
第五年	2,000.00	90.00	2090.00	12,443.75
第六年	债券本息合计		2450.00	13,065.93
第七年				13,719.23
2020 年发行10000 万元，2021年发行12000万元，2023年发行15000万元，2024年发行17000万元，债券本息61,272.34万元。			项目收益合计83,353.82万元	

总申请债券本息（56000 万元）	63,722.35
本息覆盖倍数	1.308

5.3 结论

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，并根据我们对北滘保障性住房小区项目出让情况的测算，认为北滘保障性住房小区项目预期出让收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6、1 债券相关风险分析

1、利率风险

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

2、流动性风险

意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3、兑付风险

本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，在一定的不确

定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4、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）规定，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。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

6、2 项目相关风险分析

1、项目实施风险

本次专项债券资金用于棚户区改造项目，项目的征收补偿、拆迁安置及项目前期工作正在有序进行。棚户区改造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。

2、项目收益波动风险

近三年，平顶山市政府性基金收入差异大，未来募投项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大；部分募投项目地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

第七章 绩效评价

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



平定山高新区代庄棚户区改造项目
实施方案

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资	2
1.8 经济技术指标	2
1.9 主管部门责任	3
第二章 项目社会效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	6
3.1 估算范围	6
3.2 投资估算	6
3.3 资金筹措计划	6
3.4 项目资金保障措施	6
第四章 项目专项债券融资方案.....	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券规模和期限安排	7
4.3 投资者保护措施	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 债券应付本息情况	9
5.2 现金流入	10
5.3 现金流出	13
5.4 项目收益预测	15

5.5 资金平衡分析	15
5.6 结论.....	15
第六章 风险分析.....	17
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	17
第七章 绩效评价	19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山高新区代庄棚户区改造项目

1.2 项目单位

平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目北至黄河路（新南环路），南至宏大路，东至规划路，西至湛三路。

1.5 建设规模及内容

平顶山高新区代庄棚户区改造项目是对汝坟桥、张楼、西赵、霍张、张村、桑庄、代庄 7 个自然村居民区的征收搬迁，涉及居民区占地面积约 2,091 亩，居住人口 8,170 人，拆迁户数 1,533 户。经拆迁安置后，安置区占地 205.85 亩，节约出的 1,885.15 亩土地可作为建设用地出让，其中住宅用地 565.545 亩，商业用地 188.515 亩，工业用地 1,131.09 亩。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 3 年，实际开工日期为 2019 年 7 月，受疫情、天气等因素影响，导致停工，计划完工日期为 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 185,265.87 万元。其中， 工程建设费用 133,035.17 万元，工程建设其他费用 27,744.23 万元（含拆迁补偿及过渡安置费 18,321.90 万元），基本预备费 8,038.97 万元，建设期利息 16,447.50 万元。

1.8 经济技术指标

主要技术经济指标

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	m ²	137,236.63	205.85 亩
2	总建筑面积	m ²	516,861.09	
2.1	地上建筑面积	m ²	395,578.60	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	367,821.14	25 栋26F 框剪结构
2.1.2	商业建筑面积	m ²	16,374.17	2F 框剪结构
2.1.3	社区配套设施建筑面积	m ²	7,609.60	4F 框架结构
其中	物业管理用房	m ²	1,010.49	
	社区服务用房	m ²	1,024.29	
	公厕	m ²	135.09	
	垃圾中转站	m ²	180.48	
	农贸市场	m ²	1,561.31	
	社区卫生服务站	m ²	390.26	
	便民店	m ²	233.68	
	文化活动中心	m ²	1,812.82	
	治安联防站	m ²	29.16	
	托老所	m ²	1,232.02	
2.1.4	12 班幼儿园	m ²	3,773.69	3F 框架结构
2.2	地下建筑面积	m ²	121,282.49	
其中	非机动车停车库（兼人防工程）	m ²	30,871.66	
	机动车停车库（含设备用房）	m ²	90,410.83	
3	安置套数	户	3,060.00	

序号	项目名称	单位	数量	备注
其中	90 m²套型	户	762.00	
	130 m²套型	户	2,298.00	
4	总安置人数	人	9,792.00	
5	建筑基底面积	m²	31,303.91	
6	建筑密度	%	22.81	
7	容积率	-	2.88	
8	绿地率	%	36.45	
9	机动车停车位	辆	3,333.00	
其中	地面机动车停车位	辆	348.00	
	地下机动车停车位	辆	2,985.00	
10	非机动车停车位	辆	6,613.00	
其中	地上非机动车停车位	辆	1,172.00	
	地下非机动车停车位	辆	5,441.00	

1.9 主管部门责任

该项目主管部门为平顶山高新技术产业开发区管理委员会。

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

目前，高新区代庄安置区棚户区改造范围内汝坟桥、张楼、西赵、霍张、张村、桑庄、代庄的房屋大多较为陈旧，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。本项目实施后，居民可就近购买住房，消化地区一定的存量房，改善被拆迁居民的居住条件，提高他们的生活水平。所以，本项目的实施是去化商品房库存、改善民生、增强群众向心力的需要。

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

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

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，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于平顶山市高新区、平顶山市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

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、基本预备费、建设期利息。

3.2 投资估算

本项目总投资 185,265.87 万元。其中， 工程建设费用 133,035.17 万元，工程建设其他费用 27,744.23 万元（含拆迁补偿及过渡安置费 18,321.90 万元），基本预备费 8,038.97 万元，建设期利息 16,447.50 万元。

3.3 资金筹措计划

本项目总投资 185,265.87 万元。其中：财政资金安排 40,265.87 万元，申请专项债券资金 145,000.00 万元。

3.4 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券规模和期限安排

该项目计划申请使用专项债券资金总额 145,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 90,000.00 万元，2020 年使用债券资金 20,000.00 万元，2023 年使用债券资金 10,000.00 万元，2024 年已使用 20,000.00 万元，2025 年计划使用 5,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，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 债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额 14,5000.00 万元，其中：已于2019年使用90,000.00 万元，2020 年使用债券资金 20,000.00 万元,2023年使用债券资金 10,000.00 万元，2024年已使用20,000.00万元，2025年计划使用5,000.00万元本次申请使用 50,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

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	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		90,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 2 年	90,000.00	20,000.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 3 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 4 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 5 年	110,000.00	10,000.00	90,000.00	30,000.00	4.50%	4,950.00	94,950.00
第 6 年	30,000.00	20,000.00	20,000.00	30,000.00	4.50%	1,350.00	21,350.00
第 7 年	30,000.00	5,000.00		35,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 8 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 9 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	4.50%	1,575.00	11,575.00
第 10 年	25,000.00		20,000.00	5,000.00	4.50%	1,125.00	21,125.00
第 11 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.50%	225.00	5,225.00
合计		145,000.00	110,000.00	515,000.00		26,550.00	136,550.00

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 5 年）。

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）可出让土地面积：

平顶山高新区代庄棚户区改造项目是对汝坟桥、张楼、西赵、霍张、张村、桑庄、代庄 7 个自然村居民区的征收搬迁，涉及居民区占

地面积约 2,091 亩，居住人口 8,170 人，拆迁户数 1,533 户。经拆迁安置后，安置区占地 205.85 亩，节约出的 1,885.15 亩土地可作为建设用地出让，其中住宅用地 565.545 亩，商业用地 188.515 亩，工业用地 1,131.09 亩。

（2）土地出让价格：

本项目土地出让价格参考2017-2019 年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况：

工业用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	面积（亩）	土地性质	成交总价	单价（万元/亩）
1	黄河路东段北侧科技路西侧	0.28059	工业用地	6.7342	24.00
2	平顶山尼龙新材料产业集聚区盐神大道北侧	31.43679	工业用地	692.00	22.01

住宅用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让面积（亩）	土地性质	成交总价	单价（万元/亩）
1	神马大道与规划一号路交叉口西南角	137.92	住宅	30,481.31	221.01
2	凤鸣路与凤翔路交叉口西北角	72.72	住宅	15,285.45	210.20
3	龙翔大道与秋实路交叉口西南侧	74.91	住宅	15,739.10	210.11
4	吉祥路东侧	57.06	住宅	21,739.35	380.99

商服用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让面积（亩）	土地性质	成交总价	单价（万元/亩）
1	新城区梅园路与平宝大道交叉口东南角	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
2	祥云路南侧	14.02	商务金融用地	4,627.61	330.07

本项目工业用地、住宅用地、商服用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，工业用地基期土地价格以 24.00 万元/亩进行测算；住宅用地土地价格基期以 260.00 万元/亩进行测算；商服用地土地价格基期以

300.00 万元/亩进行测算；

根据国家统计局数据，平顶山市 2016-2018 年 GDP 平均增长率为 7.78%，平顶山市 2016-2018 年 GDP 数据如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	GDP	增长率
2015	17,057,800.00	
2016	18,246,000.00	6.97%
2017	19,946,600.00	9.32%
2018	21,352,000.00	7.05%

基于谨慎性考虑，本项目工业用地、住宅用地、商服用地以后年度土地价格均以5.00%的增长率进行增长；

（3）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 5 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	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
收入合计（万元）					126,211.06	29,394.87	29,219.85	29,219.85	29,219.85	29,219.85	14,609.93	287,095.26
1、住宅地块收入（万元）					80,427.84	18,766.50	18,662.82	18,662.82	18,662.82	18,662.82	9,331.41	183,177.02
①住宅用地出让单价（万元/亩）	260.00	273.00	286.65	300.98	316.03	331.83	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	2,297.86
②出让比例					45.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	100.00%
③住宅用地出让亩数（亩）					254.493	56.554	56.554	56.554	56.554	56.554	28.277	565.54
2、商业地块收入（万元）					30,934.88	7,163.76	7,163.76	7,163.76	7,163.76	7,163.76	3,581.88	70,335.56
①商业用地出让单价（万元/亩）	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	2,644.65
②出让比例					45.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	1.00
③商业用地出让亩数（亩）					84.834	18.852	18.852	18.852	18.852	18.852	9.426	188.52
3、工业地块收入（万元）					14,848.35	3,464.61	3,393.27	3,393.27	3,393.27	3,393.27	1,696.64	33,582.68
①工业用地出让单价（万元/亩）	24.00	25.20	26.46	27.78	29.17	30.63	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	209.80
②出让比例					45.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	1.00
③工业用地出让亩数（亩）					508.99	113.11	113.11	113.11	113.11	113.11	56.55	1,131.09

5.3 现金流出

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	49 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
新增建设用地有偿使用费	48 元/平方米
土地出让业务费	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%
2、土地综合整治成本	5 万元/亩
3、土地收益提取各类资金	
教育资金	土地出让净收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	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	第11年	合计
1、土地出让基金及费用（含资金）					15,590.23	3,599.29	3,581.79	3,581.79	3,581.79	3,581.79	1,790.90	35,307.58
上解省财政费用					3,786.33	881.85	876.60	876.60	876.60	876.60	438.30	8,612.86
农业土地开发资金					254.50	56.55	56.55	56.55	56.55	56.55	28.28	565.55
国有土地收益基金					2,524.22	587.90	584.40	584.40	584.40	584.40	292.20	5,741.91
新增建设用地有偿使用费					2,714.63	603.25	603.25	603.25	603.25	603.25	301.63	6,032.51
土地出让业务费					2,524.22	587.90	584.40	584.40	584.40	584.40	292.20	5,741.91
保障性安居工程资金					3,786.33	881.85	876.60	876.60	876.60	876.60	438.30	8,612.86
2、土地综合整治成本					4,241.59	942.58	942.58	942.58	942.58	942.58	471.29	9,425.75
3、土地收益提取各类资金					2,297.04	534.99	531.80	531.80	531.80	531.80	265.90	5,225.13
教育资金					1,148.52	267.49	265.90	265.90	265.90	265.90	132.95	2,612.57
农田水利建设资金					1,148.52	267.49	265.90	265.90	265.90	265.90	132.95	2,612.57
成本合计					22,128.86	5,076.85	5,056.17	5,056.17	5,056.17	5,056.17	2,528.08	49,958.47

5.4 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 237,136.79万元，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	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
项目收入	126,211.06	29,394.87	29,219.85	29,219.85	29,219.85	29,219.85	14,609.93	287,095.26
项目成本	22,128.86	5,076.85	5,056.17	5,056.17	5,056.17	5,056.17	2,528.08	49,958.47
项目收益	104,082.20	24,318.02	24,163.68	24,163.68	24,163.68	24,163.68	12,081.84	237,136.79

5.5 资金平衡分析

经上述测算，在对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 237,136.79万元，计算的本息覆盖倍数为 1.35倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息支付	本息合计	
第 1 年		4,050.00	4,050.00	
第 2 年		4,950.00	4,950.00	
第 3 年		4,950.00	4,950.00	
第 4 年		4,950.00	4,950.00	
第 5 年	90,000.00	4,950.00	94,950.00	104,082.20
第 6 年	20,000.00	1,350.00	21,350.00	24,318.02
第 7 年		1,350.00	1,350.00	24,163.68
第 8 年		1,575.00	1,575.00	24,163.68
第 9 年	10,000.00	1,575.00	11,575.00	24,163.68
第 10 年	20,000.00	1,125.00	21,125.00	24,163.68
第 11 年	5,000.00	225.00	5,225.00	12,081.84
合计	145,000.00	31,050.00	176,050.00	237,136.79
本息覆盖倍数	1.35			

5.6 结论

债券存续期内，平顶山高新区代庄棚户区改造项目累计净收益 237,136.79 万元，应付债券本金及利息合计 176,050.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 绩效评价

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

平顶山市湛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 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

2014 年 7 月 21 日，《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发【2014】36 号)文件发布，文件指出 2014 年计划改造棚户区 470 万套以上，到 2017 年本届政府预计共完成 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公共服务，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，2025年已使用5,810.00万元，本次申请使用2,490.00万元。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的覆盖倍数为 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，2025 年 5 月申请使用专项债券资金 2030.00 万元，本次申请使用债券资金 870.00 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，2025 年 5 月申请使用专项债券资金 2030.00 万元，本次申请使用债券资金 870.00 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的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

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	6
1.10 主管部门责任	6
第二章 项目社会经济效益	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分改造安置房项目（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

本项目的技术经济指标如下：

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 项目社会经济效益

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、人口和生产布局

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、前期工作咨询费等均依据市场价计入，鉴于此报告编制为项目前期阶段，除项目前期咨询费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 1,300.00 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
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

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）
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	示范区白壁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×59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，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*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【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。

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	m²	96,255.00	1,600.00	6F，砌体结构
1.2	商业	648.00	162.00			810.00	m²	4,500.00	1,800.00	3F，框架结构
1.3	配套公建	360.00	90.00			450.00	m²	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	m²	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	m²	126,315.00	35.00	
2.2	热力设备			361.3925		361.39	m²	103,255.00	35.00	
2.3	燃气设备			336.8925		336.89	m²	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	m²	23,055.5	260.00	含路灯
3.2	景观绿化	309.771				309.77	m²	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、技术用房等各类楼宇馆所，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，已使用 3,600.00 万元，本次计划申请 2,200.00 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。

长垣市司坡二期棚户区改造项目
实施方案

项目单位：长垣县南蒲办事处新农村建设
投资有限公司

主管部门：长垣市南蒲街道办事处

财政部门：长垣市财政局

日期：二〇二三年三月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	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	6
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	9
2.1 项目的提出	9
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	10
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	13
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划及期限	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 影响项目施工进度的风险及控制措施	30
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	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

长垣市司坡二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为长垣市南蒲街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司		
法定代表人	闫国强	成立日期	2010-10-27
注册资本	17,000.00 万元	营业期限	2010-10-27 至无固定期限
统一社会信用代码	914107285637393199		
注册地址	河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电线、电缆经营；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；普通机械设备安装服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（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：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；建设工程监理（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	长垣市城乡投资有限公司持股 51.00%；长垣市南蒲财政所持股 49.00%。		

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

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市纬三路以南、博爱路以东区域，总占地面积 56,292.35 m²（合 84.44 亩）。



1.5 建设规模及内容

1.建设规模

本项目安置区规划总用地面积 56,292.35 m²（合 84.44 亩），总建筑面积 193,658.19 m²，其中：地上建筑 158,876.85 m²，地下建筑 34,781.34 m²。项目规划机动车停车位 1,258 个，新建安置房 1,112 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 143,485.65 m²，商业建筑面积 12,750.68 m²，公共服务配套设施建筑面积 2,178.87 m²，大门 101.87 m²、风井及其他 359.78 m²。地下建筑面积 34,781.34 m²，主要用做地下车库及设备附属用房等。

2.建设内容

（1）建筑工程

包括 12 栋 17F、3 栋 7F 剪力墙结构住宅楼，1 栋 6F 框架商业及公共配套设施用房，地下 1F 框架结构的停车库。

（2）室外工程

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

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	总用地面积	m ²	56,292.35	约合 84.44 亩
2	总建筑面积	m ²	193,658.19	
2.1	地上建筑面积	m ²	158,876.85	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	143,485.65	12 栋 17F、3 栋 7F 框架剪力墙结构
2.1.2	商业建筑面积	m ²	12,750.68	2F 框架结构底商

序号	项目	单位	数值	备注
2.1.3	配套建筑	m ²	2,178.87	1 栋 6F 框架结构
2.1.3.1	社区便利店	m ²	444.85	
2.1.3.2	居家养老服务设施	m ²	333.64	
2.1.3.3	物业管理用房	m ²	646.01	
2.1.3.4	社区服务用房	m ²	444.85	
2.1.3.5	公厕	m ²	59.63	
2.1.3.6	配电房	m ²	143.12	
2.1.3.7	未成年人活动场所	m ²	106.77	
2.1.4	大门	m ²	101.87	1F 框架结构
2.1.5	风井及其他	m ²	359.78	
2.2	地下建筑面积	m ²	34,781.34	
3	建筑基底面积	m ²	15,512.88	
4	绿化面积	m ²	23,589.44	
5	道路及硬化面积	m ²	17,190.04	
6	建筑密度	%	23.06%	
7	容积率		2.38	
8	绿地率	%	35.06%	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 6 月，预计完工时间 2028 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 60,673.81 万元，财政预算资金 25,673.81 万元，专项债券资金 35,000.00 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	第三年	合计	占比
资本金	财政预算资金	8,000.00	8,000.00	9,673.81	25,673.81	42.31%
	小计	8,000.00	8,000.00	9,673.81	25,673.81	42.31%
建设资金	专项债券资金	15,000.00	10,000.00	10,000.00	35,000.00	57.69%

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
	小计	15,000.00	10,000.00	10,000.00	35,000.00	57.69%
	合计	23,000.00	18,000.00	19,673.81	60,673.81	100.00%
	占比	37.91%	29.67%	32.43%	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 42.31%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得长垣市发展和改革委员会《关于长垣市陶行、司坡二期 2 个棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕141 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据河南省住房和城乡建设厅办公室出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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），同意将长垣市司坡二期棚户区改造项目列入国家棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，主管部门为长垣市南蒲街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目建设及运营单位均为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

关于项目收益收缴，由长垣县南蒲办事处新农村建设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，由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据运营情况及时向长垣市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局和长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司共同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

城中村改造是改善人居环境、提升城市品位、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，近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，新乡市坚持把城中村改造作为改善民生的一项重要工作。

项目位于长垣市，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着长垣市的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，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。

为了贯彻落实国家、河南省、新乡市及长垣市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，同时推动长垣市城中村改造步伐，不断提高长垣市的经济发展水平。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫

政〔2014〕17号）、《长垣市国民经济和社会发展十四五规划纲要》等政策文件要求。

2.3 社会效益

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

2.4 经济效益

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，有助于改善长垣市的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

2.5 项目公益性

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，本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进

程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。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，对于长垣市乃至新乡市、河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

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安置区内新建地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、项目建设管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、节能报告费用、工程勘察费、工程设计费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、工程保险费、场地准备及临时设施费、环境影响咨询费、劳动安全卫生评审费、城市基础设施配套费、文物勘探费、消防电气检测费等工程建设其他费用，基本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》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.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 7.《河南省市政工程预算定额（2016）》；
- 8.《2022年1-6月人工费、机械人工费、管理费指数调整》（豫建消技〔2022〕2号文）；
- 9.新乡市近期建设工程材料基准价格；

10.本项目房屋拆迁征收补偿安置方案；

11.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资 60,673.81 万元，其中：工程费用为 46,468.72 万元，工程建设其他费用 8,824.09 万元，基本预备费 2,461.00 万元，建设期利息 2,920.00 万元。投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	36,247.93	7,556.29	2,664.50		46,468.72				
1	建筑工程	35,313.14	6,231.73			41,544.87	m²	193,658.19	2,145.27	
1.1	地上建筑面积	28,365.57	5,005.69			33,371.26		158,876.85	2,100.45	
1.1.1	住宅建筑面积	26,063.45	4,599.43			30,662.88	m²	143,485.65	2,137.00	12 栋 17F、3 栋 7F 框架剪力墙结构
1.1.2	商业建筑面积	1,950.85	344.27			2,295.12	m²	12,750.68	1,800.00	2F 框架结构底商
1.1.3	配套建筑	296.33	52.29			348.62	m²	2,178.87	1,600.00	1 栋 6F 框架结构
1.1.4	大门	12.12	2.14			14.26	m²	101.87	1,400.00	1F 框架结构
1.1.5	风井及其他	42.81	7.56			50.37	m²	359.78	1,400.00	
1.2	地下建筑面积	6,947.57	1,226.04			8,173.61	m²	34,781.34	2,350.00	含人防，人防工程面积为地上建筑面积的 8.00%
2	设备购置		470.21	2,664.50		3,134.71				
2.1	电梯		90.00	510.00		600.00	部	30	200,000.00	
2.2	电力设备		116.19	658.44		774.63	总建筑	193,658.19	40.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
							面积			
2.3	热力设备		71.49	405.14		476.63	地上建筑面积	158,876.85	30.00	
2.4	供水设备		58.10	329.22		387.32	总建筑面积	193,658.19	20.00	
2.5	燃气设备		47.66	270.09		317.75	地上建筑面积	158,876.85	20.00	
2.6	机动车充电桩设备		66.15	374.85		441.00	个	126	35,000.00	
2.7	非机动车充电桩设备		4.95	28.08		33.03	个	1,101	300.00	
2.8	通风设备		15.65	88.69		104.34	地下建筑面积	34,781.34	30.00	
3	室外工程	934.79	854.35			1,789.14				
3.1	绿化	259.48				259.48	m²	23,589.44	110.00	简单绿化
3.2	道路及硬化	618.84				618.84	m²	17,190.04	360.00	
3.3	围墙	56.47	9.96			66.43	m	949.04	700.00	
3.4	室外基础设施		844.39			844.39	土地面积	56,292.35	150.00	含给排水、电力、消防、弱电
3.4.1	给排水		225.17			225.17	土地面积	56,292.35	40.00	
3.4.2	电力		281.46			281.46	土地面积	56,292.35	50.00	
3.4.3	消防		168.88			168.88	土地面积	56,292.35	30.00	
3.4.4	弱电		168.88			168.88	土地面积	56,292.35	30.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
二	工程建设其他费用				8,824.09	8,824.09				
1	拆迁补偿费用				6,072.78	6,072.78	项	1	60,727,793.04	
2	项目建设管理费				165.56	165.56				
3	工程监理费				204.26	204.26				
4	建设项目前期咨询费				37.30	37.30				
5	工程勘察费				185.87	185.87				
6	工程设计费				244.70	244.70				
7	工程造价咨询服务费				153.40	153.40				
8	招标代理服务费				48.78	48.78				
9	工程保险费				139.41	139.41				
10	场地准备及临时设施费				232.34	232.34				
11	环境影响咨询费				3.83	3.83				
12	劳动安全卫生评审费				139.41	139.41				
13	城市基础设施配套费				1,161.95	1,161.95				
14	文物勘探费				11.26	11.26				
15	消防电气检测费				23.24	23.24				
三	基本预备费				2,461.00	2,461.00				
四	建设期利息				2,920.00	2,920.00				
五	项目总投资	36,247.93	7,556.29	2,664.50	14,205.09	60,673.81				

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

本项目计划使用 35,000.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元，2026 年计划使用 10,000.00 万元，2027 年计划使用 10,000.00 万元；本次申请使用 12,300.00 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		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	10,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第 3 年	25,000.00	10,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 5 年	35,000.00		15,000.00	25,000.00	4.00%	1,400.00	16,400.00
第 6 年	25,000.00		10,000.00	25,000.00	4.00%	1,000.00	11,000.00
第 7 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	4.00%	1,000.00	11,000.00
合计		35,000.00	35,000.00			7,800.00	42,800.00

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，项目价格增长标准按照 1.80% 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 4 年），债券分期申请，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	建筑工程	土地出让收入	76,500.73	100.00%
合计			76,500.73	100.00%

本项目拟对长垣市司坡（支寨）进行改造，拆迁范围为支寨自然村，位于长垣市阳泽路以南、博爱路以西、二千截渗沟以北，项目总拆迁户数为 366 户，拆迁区域土地面积 288.72 亩，拆迁建筑面积为 84,180.00 m²。

项目拆迁情况详见下表：

项目名称	改造前性质	范围	户数	拆迁总建筑面积(m ²)	土地面积(亩)
长垣市司坡棚户区改造项目二期	城中村	支寨自然村，位于长垣市阳泽路以南、博爱路以西、二千截渗沟以北	366	84,180.00	288.72

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市纬三路以南、博爱路以东区域，总占地面积 56,292.35 m²（合 84.44 亩）。

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

（1）土地出让收入

①拟出让面积：

经统计，本项目共计腾出可出让土地面积 288.72 亩，根据《长垣县城乡总体规划（2016-2030）》，拆迁地块规划为住宅性质，具体如下图所示：



经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-7 年出让：第 4-5 年

分别每年出让用地面积的 20.00%，第 6-7 年出让用地面积的 30.00%。

②出让价格：

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	2023-1-21	4107282022B03293	笃信路东侧、山海大道北侧	挂牌	40.85	9,640.41	236.00
2	2023-1-12	4107282022B03288	人民路南侧、兴华路以西	挂牌	66.86	17,518.27	262.01
3	2022-6-26	4107282022B00645	纬三路北侧、民丰路西侧	挂牌	56.30	13,512.78	240.01
4	2022-12-22	4107282022B02867	博爱路东侧、纬四路北侧	挂牌	84.44	20,265.25	240.00
5	2022-9-6	4107282022B00780	博爱路东侧、纬三路南侧	挂牌	100.73	24,175.29	240.00
平均价格(万元/亩)		243.60					

结合以上信息，平均价格 243.60 万元/亩，同时，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，运营期第一年，即 2026 年，居住用地单价拟按 257.00 万元/亩进行测算，往后项目价格增长标准按照 1.80%的平均增长率逐年递增。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，长垣市标准为 25.00 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新增建设用地土地有有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），长垣市有偿使用费为 16.00 元/平方米。
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

类型	征收标准
	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

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、出让收入	76,500.73	14,840.02	15,106.10	23,069.68	23,484.93
住宅用地收储土地面积（亩）	288.72	57.74	57.74	86.62	86.62
单价（万元/亩）		257.00	261.62	266.33	271.13
二、成本合计	21,782.06	4,227.58	4,302.06	6,568.07	6,684.35
1.上解省财政费用	2,295.02	445.20	453.18	692.09	704.55
2.农业土地开发资金	144.36	28.87	28.87	43.31	43.31
3.国有土地收益基金	1,530.01	296.80	302.12	461.39	469.70
4.保障性安居工程资金	2,295.02	445.20	453.18	692.09	704.55
5.土地开发费用	1,530.01	296.80	302.12	461.39	469.70
6.新增建设用地土地有偿使用费	307.98	61.59	61.59	92.40	92.40
7.教育资金	6,839.83	1,326.56	1,350.50	2,062.70	2,100.07
8.农田水利建设资金	6,839.83	1,326.56	1,350.50	2,062.70	2,100.07
三、净收益	54,718.67	10,612.44	10,804.04	16,501.61	16,800.58

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	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	76,500.73		14,840.02	15,106.10	23,069.68	23,484.93
经营活动现金流出	21,782.06		4,227.58	4,302.06	6,568.07	6,684.35
经营活动产生的现金净额	54,718.67		10,612.44	10,804.04	16,501.61	16,800.58
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	60,673.81	60,673.81				
投资活动产生的现金净额	-60,673.81	-60,673.81				
三、筹资活动产生的现金						
财政预算资金	25,673.81	25,673.81				
债券资金	35,000.00	35,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	35,000.00			13,000.00	12,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	4,640.00		1,400.00	1,400.00	920.00	920.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	21,033.81	60,673.81	-1,400.00	-14,400.00	-12,920.00	-10,920.00
四、净现金流量	15,078.67		9,212.44	-3,595.96	3,581.61	5,880.58
五、累计现金流量	15,078.67		9,212.44	5,616.48	9,198.09	15,078.67

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		600.00	600.00	
第 2 年		1,000.00	1,000.00	
第 3 年		1,400.00	1,400.00	
第 4 年		1,400.00	1,400.00	10,612.44
第 5 年	15,000.00	1,400.00	16,400.00	10,804.04
第 6 年	10,000.00	1,000.00	11,000.00	16,501.61
第 7 年	10,000.00	1,000.00	11,000.00	16,800.58
合计	35,000.00	7,800.00	42,800.00	54,718.67
本息覆盖倍数	1.28			

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 54,718.67 万元，应付债券本金及利息合计 42,800.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

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13000.00万元，本次申请使用1000.00万元。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基金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为53元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*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。

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上
作城中村改造项目
实施方案



日期：二〇二二年八月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	3
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要经济技术指标	4
1.10 主管部门责任	7
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	9
2.5 社会公益性	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	11
3.4 资金筹措计划	14
3.5 债券资金使用合规性	15
3.6 项目资金保障措施	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	17
4.3 债券信息披露	19
4.4 投资者保护措施	19
第五章项目收益与融资自求平衡分析	21

5.1 应付债券本息情况	21
5.2 经营现金流分析	22
5.3 项目本息覆盖倍数	38
5.4 总体评价结果	39
第六章 风险分析	40
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	40
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	40
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	41
第七章 事前绩效评估	43
7.1 项目概况	43
7.2 评估内容	43
7.3 评估结论	43

第一章项目概况

1.1 项目名称

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目参与单位

1.主管部门

温县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

温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	温县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410825005702212D
住所	温县黄河路 36 号
负责人	王晟宇
登记机关	温县人民政府办公室

温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

1.太极镇棚户区改造项目（二期）

太极镇棚户区改造项目（二期）计划对陈新庄、辛堂村区域范围内（赵堡镇陈家沟环村路东线以西、常阳路以北、东沟祖祠以东、中华太极馆以南区域内）的房屋进行征收。涉及征收户数 650 户，征收房屋面积 130,000.00 平方米，计划建设安置房 1,300 套，安置区总用地面积约 112.64 亩。安置地块位于（1）温县东一街（清风路）以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北区域，用地面积约 87.48 亩，其中本项目安置区用地面积约 62.64 亩；（2）温县太极路以东、常阳路以南，徐沟村土地内，用地面积约 50.00 亩。

2.后上作城中村改造项目

计划对后上作村区域范围内（太行路以北、北一路以南、新东未来城小区以东、郭熙大街以西区域内）的房屋进行征收。涉及征收户数 830 户，征收房屋面积 185,900.00 平方米，计划建设安置房 1,660 套，安置区总用地面积约 125.55 亩。安置地块位于：（1）太行路以南、建设东路以北、东一街以东、郭熙大街以西，用地面积约 100.71 亩；（2）温县东一街（清风路）以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北区域，用地面积约 87.48 亩，其中本项目安置区用地面积约 24.84 亩。

1.5 建设规模及内容

1.太极镇棚户区改造项目（二期）

对赵堡镇陈新庄、辛堂村进行征收改造。改造区域位于温县县城总体规划区内。项目拟列入河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划。

项目总拆迁户数 650 户，拆迁人口 1625 人，拆迁建筑面积 130,000.00m²，其中住宅 117,000.00m²，非住宅 13,000m²。本项目为异地新建安置房安置，总建筑面积 213,876.14m²，新建安置房 1300 套，其中，地上建筑面积为 169,392.77m²，地下建筑面积 44,483.37m²。地上建筑中住宅建筑面积 157,056.00m²，商业、幼儿园、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 12,336.77m²。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等基础配套设施等。

2.后上作城中村改造项目

对张羌街道办事处后上作村进行征收改造。改造区域位于温县县城总体规划区内。项目拟列入河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划。

项目总拆迁户数 830 户，拆迁人口 2075 人，拆迁建筑面积 185,900.00 平方米，其中住宅 149,400.00 平方米，非住宅 36,500.00 平方米。项目为异地新建安置房安置，总建筑面积 282,402.96 平方米，新建安置房 1,660 套，其中，地上建筑面积为 207,496.99 平方米，地下建筑面积 74,905.97 平方米。地上建筑中住宅建筑面积 199,600.00 平方米，商业、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 7,896.99 平方米。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等基础配套设施等。

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 2019 年 2 月 15

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 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知（豫保安居办〔2019〕1 号）：太极镇项目、后上作项目已列入国家棚改计划均已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

根据温县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市温县太极镇棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（温发改〔2019〕16 号），原则同意《焦作市温县太极镇棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》。太极镇项目已经取得可行性研究报告的批复。

根据温县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市温县后上作城中村改造项目可行性研究报告的批复》（温发改〔2019〕17 号），原则同意《焦作市温县后上作城中村改造项目可行性研究报告》。后上作项目已经取得可行性研究报告的批复。

1.7 建设期

温县太极镇棚户区改造项目（二期）建设期为 2019 年 1 月-2023 年 12 月。温县后上作城中村改造项目建设期为 2019 年 1 月到 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 149,500.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

1、温县太极镇棚户区改造项目（二期）

安置区 1

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	m ²	41,761.86
2	总建筑面积	m ²	133,876.14
2.1	地上建筑	m ²	103,392.77
2.1.1	住宅	m ²	96,800.00
2.1.2	配套用房	m ²	6,592.77
2.2	地下建筑	m ²	30,483.37
3	建筑基底面积	m ²	7,325.03
4	居住户数	户	800.00
5	居住人口	人	2,560.00
6	容积率		2.48
7	建筑密度	%	17.54
8	绿地率	%	33.25
9	停车位	个	800.00
9.1	地上	个	80.00
9.2	地下	个	720.00

安置区 2

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	m ²	33,333.33
2	总建筑面积	m ²	80,000.00
2.1	地上建筑	m ²	66,000.00
2.1.1	住宅	m ²	60,256.00
2.1.2	配套用房	m ²	5,744.00
2.2	地下建筑	m ²	14,000.00
3	建筑基底面积	m ²	7,893.33
4	居住户数	户	500.00
5	居住人口	人	1,600.00
6	容积率		1.98
7	建筑密度	%	23.68
8	绿地率	%	35.00
9	停车位	个	500.00
9.1	地上	个	100.00

序号	项目	单位	数量
9.2	地下	个	400.00

2、温县后上作城中村改造项目

安置区 1

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	m ²	16,557.50
2	总建筑面积	m ²	51,196.04
2.1	地上建筑	m ²	40,992.58
2.1.1	住宅	m ²	38,784.00
2.1.2	配套用房	m ²	2,208.58
2.2	地下建筑	m ²	10,203.46
3	建筑基底面积	m ²	2,904.19
4	居住户数	户	268.00
5	居住人口	人	858.00
6	容积率		2.48
7	建筑密度	%	17.54
8	绿地率	%	33.25
9	停车位	个	268.00
9.1	地上	个	27.00
9.2	地下	个	241.00

安置区 2

序号	项目	单位	数量
1	用地面积	m ²	67,143.55
2	总建筑面积	m ²	231,206.92
2.1	地上建筑	m ²	166,504.41
2.1.1	住宅	m ²	160,816.00
2.1.2	配套用房	m ²	5,688.41
2.2	地下建筑	m ²	64,702.51
3	建筑基底面积	m ²	11,240.77
4	居住户数	户	1,392.00
5	居住人口	人	4,455.00
6	容积率		2.48

序号	项目	单位	数量
7	建筑密度	%	16.74
8	绿地率	%	30.26
9	停车位	个	1,618.00
9.1	地上	个	160.00
9.2	地下	个	1,458.00

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的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

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。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。

城市棚户区即城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区：一是房屋建筑密度较大，使用年限长；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是设市城市和县城规划区范围内的行政村、自然村。

2017年3月5日，国务院总理李克强在《政府工作报告》中指出，目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。今年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

2.2 项目的提出

近年来，温县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。为进一步加快全县棚户区改造工作步伐，改善居民居住条件，完善城

市功能，温县政府加大棚户区改造力度，着力改善群众住房条件。本项目划定的征收区域内，房屋密度均较高、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，存在严重消防隐患，居民居住环境令人担忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，对其改造已刻不容缓。

在上述背景下，为了贯彻落实国家、河南省及焦作市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高温县土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动温县棚户区（城中村）改造步伐，不断提高温县的经济发展水平，温县住建局提出了温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目的建设。

2.3 社会效益

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。通过统一规划、统一建设安置区，构建现代化居住社区，使居民集中居住，从而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，盘活并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。

2.4 经济效益

本项目的实施能够推进经济持续健康发展需要，推进以人为核心的新型城镇化建设，加快温县新型城镇化建设，棚户区改造无疑是最

大的前提，谁把棚户区改造工作做好、做到位，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。棚户区改造的建设工作在城市建设中的先行作用日益明显。首先增强县城对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，其次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，有利于带动房地产开发业的健康发展，发挥助推经济持续健康发展的积极效应。因此，本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 社会公益性

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。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。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。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时可大大改善温县城市面貌，提升当地居民的生活品质。可以让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定。

因此，本项目的建设具有较好的社会公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建安置区的建筑工程费、设备及其安装工程费以及室外工程费用等，安置费用、建设单位管理费、勘察设计的费用、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》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/GCI-2015)；
- 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.河南省建筑工程标准定额站《关于发布2021年1月-6月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》豫建标定(2021)23号；
- 8.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资估算为149,500.00万元。其中：

- 1、温县太极镇棚户区分区改造项目（二期）

项目总投资为65,500.00万元，其中项目静态投资60,685.00万元，建设期利息4,815.00万元。静态投资60,685.00万元，其中安置区工程

费用 46,424.68 万元，工程建设其它费用 11,370.56 万元（其中安置费用 4,037.75 万元，土地费用 5,069.00 万元，其他费用 2,263.81 万元），基本预备费 2,889.76 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
一	安置区工程费用					
(一)	建筑工程费用	34,939.27	6,165.75			41,105.02
1	地上建筑	25,864.66	4,564.35			30,429.01
1.1	住宅	24,029.57	4,240.51			28,270.08
1.2	配套用房	1,835.09	323.84			2,158.93
2	地下建筑	9,074.61	1,601.40			10,676.01
(二)	室外工程费	2,667.59	2,652.06			5,319.65
1	道路及硬化	940.62				940.62
2	绿化	315.39				315.39
3	变配电室		1,711.01			1,711.01
4	其他室外配套设施	1,411.58	941.06			2,352.64
	小计	37,606.86	8,817.82	-	-	46,424.68
二	工程建设其他费用					
1	安置区土地费用				5,069.00	5,069.00
2	安置费用				4,037.75	4,037.75
3	建设单位管理费				582.61	582.61
4	工程监理费				526.60	526.60
5	建设项目前期工作咨询费				42.48	42.48
6	工程勘察费				69.64	69.64
7	工程设计费				841.51	841.51
8	环境影响评价费用				3.83	3.83
9	招标代理服务费				39.01	39.01
10	工程造价咨询服务费				116.06	116.06
11	施工图审查费				42.08	42.08
	小计				11,370.56	11,370.56

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
三	基本预备费					2,889.76
四	项目静态投资					60,685.00
五	建设期利息					4,815.00
六	项目总投资					65,500.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2、温县后上作城中村改造项目

项目总投资为 84,000.00 万元，其中项目静态投资 77,880.00 万元，建设期利息 6,120.00 万元。静态投资 77,880.00 万元，其中安置区工程费用 60,787.08 万元，工程建设其它费用 13,384.35 万元（其中安置费用 5,451.12 万元，土地费用 5,650.00 万元，其他费用 2,283.23 万元），基本预备费 3,708.57 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
一	安置区工程费用					
（一）	建筑工程费用	45,932.49	8,105.73			54,038.23
1	地上建筑	32,561.78	5,746.20			38,307.97
1.1	住宅	31,387.10	5,538.90			36,926.00
1.2	配套用房	1,174.68	207.30			1,381.97
2	地下建筑	13,370.72	2,359.54			15,730.25
（二）	室外工程费	3,303.53	3,445.32			6,748.85
1	道路及硬化	1,137.06				1,137.06
2	绿化	387.34				387.34
3	变配电室		2,259.22			2,259.22
4	其他室外配套设施	1,779.14	1,186.09			2,965.23
	小计	49,236.03	11,551.05			60,787.08

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
二	工程建设其他费用					
1	安置区土地费用				5,650.00	5,650.00
2	安置费用				5,451.12	5,451.12
3	建设单位管理费				713.62	713.62
4	工程监理费				462.37	462.37
5	建设项目前期工作咨询费				52.60	52.60
6	工程勘察费				91.18	91.18
7	工程设计费				766.68	766.68
8	环境影响评价费用				4.27	4.27
9	招标代理服务费				44.75	44.75
10	工程造价咨询服务费				109.42	109.42
11	施工图审查费				38.33	38.33
三	基本预备费					3,708.57
四	项目静态投资					77,880.00
五	建设期利息					6,120.00
六	项目总投资					84,000.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

项目总投资 65,500.00 万元，拟申请专项债券 51,000.00 万元，其余 14,500.00 万元由财政投入。

2.温县后上作城中村改造项目

项目总投资 84,000.00 万元，拟申请专项债券 66,000.00 万元，其余 18,000.00 万元由财政投入。

除专项债券及财政预算资金投入外，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.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：

1. 温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
财政预算资金	2,636.00	2,202.00	3,662.00	4,000.00	2,000.00	14,500.00
专项债券资金	11,000.00		24,000.00		16,000.00	51,000.00
合计	11,000.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00	18,000.00	65,500.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2. 温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年	合计
财政预算资金	5,524.00	1,788.00	10,688.00					18,000.00
专项债券资金	7,000.00		15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	66,000.00
合计	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	84,000.00

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

- 1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

本项目计划申请债券资金总额 51,000.00 万元。其中：2019 年已发行 11,000.00 万元，2021 年已发行 24,000.00 万元，2023 年已发行 16,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2021 年	2023 年	合计
1.计划使用	11,000.00	24,000.00	16,000.00	51,000.00
其中：已发行	11,000.00	24,000.00	16,000.00	51,000.00
本次申请				
未使用				
2.期限	5 年	5 年	5 年	
3.测算利率 (已发行按实际发行利率)	1,000.00 万 3.34% 10,000.00 万 3.18%	5,200.00 万 3.26% 10,650.00 万 3.18% 8,150.00 万 2.97%	4.00%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	

2.温县后上作城中村改造项目

本项目计划申请债券资金总额 66,000.00 万元。其中：2019 年已发行 7,000.00 万元，2021 年已发行 15,000.00 万元，2022 年已发行 3,935.00 万元，2023 年已发行 22,300.00 万元，2024 年已发行 7,700 万元，2025 年计划使用 10,065.00 万元，已发行 2,600.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1.计划使用	7,000.00	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	66,000.00
其中：已发行	7,000.00	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00		55,935.00

项目	2019 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
本次申请						2,600.00	2,600.00
未使用						7,465.00	7,465.000
2. 期限	5 年	5 年	15 年	5 年	5 年	5 年	
3. 测算利率 (已发行按实际发行利率)	7,000.00 万 3.18%	7,000.00 万 3.26% 7,400.00 万 3.18% 600.00 万 2.97%	3.45%	4.00%	4.00%	1.76%	
4. 付息方式	每年一次	每年一次	每半年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次
5. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

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	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019 年		11,000.00		11,000.00		
2020 年	11,000.00			11,000.00	351.40	351.40
2021 年	11,000.00	24,000.00		35,000.00	351.40	351.40
2022 年	35,000.00			35,000.00	1,101.65	1,101.65
2023 年	35,000.00	16,000.00		51,000.00	1,421.65	1,421.65
2024 年	51,000.00		11,000.00	40,000.00	1,741.65	12,741.65
2025 年	40,000.00			40,000.00	1,390.25	1,390.25
2026 年	40,000.00		24,000.00	16,000.00	1,390.25	25,390.25
2027 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2028 年	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
合计		51,000.00	51,000.00		9,028.23	60,028.23

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

2.温县后上作城中村改造项目

为便于测算，本项目统一按 4.00%率进行测算。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	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019 年		7,000.00		7,000.00		-
2020 年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2021 年	7,000.00	15,000.00		22,000.00	280.00	280.00
2022 年	22,000.00	3,935.00		25,935.00	880.00	880.00

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2023 年	25,935.00	22,300.00		48,235.00	1,037.40	1,037.40
2024 年	48,235.00	7,700.00	7,000.00	48,935.00	1,929.40	8,929.40
2025 年	48,935.00	10,065.00	-	59,000.00	1,957.40	1,957.40
2026 年	59,000.00		15,000.00	44,000.00	2,360.00	17,360.00
2027 年	44,000.00			44,000.00	1,760.00	1,760.00
2028 年	44,000.00		22,300.00	21,700.00	1,760.00	24,060.00
2029 年	21,700.00		7,700.00	14,000.00	868.00	8,568.00
2030 年	14,000.00		10,065.00	3,935.00	560.00	10,625.00
2031 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2032 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2033 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2034 年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2035 年	3,935.00		3,935.00	-	157.40	4,092.40
合计		66,000.00	66,000.00	361,480.00	14,459.20	80,459.20

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，部分收入支出项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为温县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为温县住房和城乡建设局。温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温县住房和城乡建设局根据项目施工进度向温县财政局申请资金使用，审批通过后，由温县财政局将对应金额的债券资金拨付至温县住房和城乡建设局，再由温县住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，温县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，温县财政局根据温县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。项目运营期内，以车位销售收入为偿专项债券来源的，温县住房和城乡建设局负责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

本项目还款来源为项目腾出土地的出让收入和项目建成后的停车位出售收入，因土地和停车位数量有限，且土地出让一般为整块出让，因此计划在 2023 年-2027 年间按照项目规划分块出让，出让时产生收益，所产生的收益用于归还债券存续期间所产生的本息，具体如下：

温县太极镇棚户区改造项目（二期），项目运营期为 2024 年-2028 年，根据出让规划，可产生收益期间为 2024 年-2027 年。

温县后上作城中村改造项目，项目运营期为 2023 年-2035 年，根据出让规划，可产生收益期间为 2023 年-2026 年。

（1）土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，温县太极镇棚户区改造项目（二期）可出让住宅用地土地面积约 416.00 亩。温县后上作城中村改造项目可出让住宅用地土地面积约 260.00 亩。

②价格

温县近 2 年土地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2021 年 8 月	4108252021B00491	16.61	3,000.00	180.58
2	2021 年 8 月	4108252021B00476	3.85	800.00	208.00
3	2021 年 8 月	4108252021B00463	53.81	11,020.00	204.80
4	2021 年 8 月	4108252021B00440	25.80	5,160.00	200.00
5	2021 年 8 月	4108252021B00451	100.63	20,130.00	200.03
6	2021 年 7 月	4108252021B00429	14.17	2,550.00	179.98
7	2020 年 12 月	4108252020B00399	4.77	860.00	180.28
8	2020 年 8 月	4108252020B00317	28.00	4,500.00	160.73
9	2020 年 7 月	4108252020B00309	54.18	12,970.00	239.38
10	2020 年 12 月	4108252020B00375	10.83	1,980.00	182.87
平均价格					201.41

本项目住房用地出让价格参考以上平均价 201.41 万元/亩进行测算，价格不考虑上涨。

③出让计划

假设本项目可出让土地出让计划如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
温县太极镇棚户区改造项目（二期）		100.00	100.00	100.00	116.00	416.00
温县后上作城中村改造项目	50.00	50.00	50.00	110.00		260.00

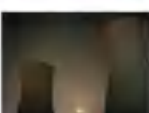
（2）销售收入

①停车位数量

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，温县太极镇棚户区改造项目（二期）可出让停车位数量为 1,300 个。温县后上作城中村改造项目可出让停车位数量为 1,886 个。

②停车位价格

参考焦作地区停车位出售价格：

58同城·房产		选择大别家和相关服务	房源
	地面车库出售，非诚勿扰，中介勿扰，房产证 新投·新投城 河南省焦作市新投城车2207号	28m² 建面约	9.8万 均价 3500元/㎡
	自己的，离出口近，位置也好 焦作·新投 焦作市解放区人民路394号	16m² 建面约	8万 均价 5000元/㎡
	车库宽敞明亮整洁，距离电梯口近，携带重物不用走太远 焦作·新投 13期13期大沙湾217号17期17期南园南园	19m² 建面约	11万 均价 3789.47元/㎡
	急用钱 车位便宜出售 山阳·山阳城 焦作市山阳城工业路大木尖城山阳城40号	12.8m² 建面约	8.5万 均价 6640.63元/㎡
	建业壹号城邦小区地下停车位及储藏室 焦作·沁阳 建业壹号城邦	16m² 建面约	12万 均价 7500元/㎡

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车

位出售收入按 5 万元/个进行测算，并假设出让比例如下：

项目	出让数量（个）					合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
温县太极镇棚户区改造项目（二期）	30%	30%	40%			
温县后上作城中村改造项目	30%	30%	40%			

（3）财政补贴收入

根据温县财政局针对本项目出具的补贴文件，针对本项目在债券存续期第 4-6 年（2025 年至 2027 年）每年安排不低于 2.35 亿元用于补贴本项目。针对债券申请情况，温县太极镇棚户区改造项目（二期）每年按 6,000.00 万元，温县后上作城中村改造项目每年按 17,500.00 万元。

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

土地出让税费

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

类型	征收标准
	纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，温县标准为 20 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），温县 14.00 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%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。

（2）销售成本

①销售费用

本项目销售费用按照当年销售收入的 1.00%测算。

②职工薪酬

考虑到项目建成后需要配备一定的销售人员，暂定温县太极镇棚户区改造项目（二期）及温县后上作城中村改造项目各 5 人，年均职工薪酬按 8 万。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长 2.10%。

③税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税 9%、城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、所得税 25%。土地增值税：停车场销售按 5%预征。房地产行业具体负担的税负会因为所建设项目的不同有很大的差异，一般税负率在 6%-10%左右。基于谨慎性原则，本项目按照综合税负 10%测算。

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：

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

a 土地出让

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期			
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、出让收入	83,786.56	20,141.00	20,141.00	20,141.00	23,363.56
面积(亩)	416.00	100.00	100.00	100.00	116.00
单价		201.41	201.41	201.41	201.41
二、成本合计	23,903.98	5,746.15	5,746.15	5,746.15	6,665.53
1.土地出让基金及费用	8,933.32	2,147.43	2,147.43	2,147.43	2,491.03
上解省财政费用	2,513.60	604.23	604.23	604.23	700.91
农业土地开发资金	166.40	40.00	40.00	40.00	46.40
国有土地收益基金	1,675.73	402.82	402.82	402.82	467.27
保障性安居工程资金	2,513.60	604.23	604.23	604.23	700.91
土地开发费用	1,675.73	402.82	402.82	402.82	467.27
新增建设用地土地有偿使用费	388.26	93.33	93.33	93.33	108.27

项目	合计	计算期			
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2.土地收益提取各类资金	14,970.66	3,598.72	3,598.72	3,598.72	4,174.50
教育资金	7,485.33	1,799.36	1,799.36	1,799.36	2,087.25
农田水利建设资金	7,485.33	1,799.36	1,799.36	1,799.36	2,087.25
三、土地出让净收益	59,882.58	14,394.85	14,394.85	14,394.85	16,698.03

b 停车位销售

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		2024 年	2025 年	2026 年
一、车位销售收入	6,500.00	1,950.00	1,950.00	2,600.00
数量：个		1,300	1,300	1,300
价格：万元/个		5.00	5.00	5.00
销售比率		30%	30%	40%
二、车位销售成本	838.64	254.50	255.70	328.44
人员费用		40.00	41.20	42.44
销售费用		19.5	19.5	26
税费		195.00	195.00	260.00
三、项目收益	5,661.36	1,695.50	1,694.30	2,271.56

2.温县后上作城中村改造项目

a.土地出让

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、出让收入	52,366.60	10,070.50	10,070.50	10,070.50	22,155.10
面积(亩)	260.00	50.00	50.00	50.00	110.00
单价		201.41	201.41	201.41	201.41
二、成本合计	14,940.02	2,873.09	2,873.09	2,873.09	6,320.75
1.土地出让基金及费用	5,583.36	1,073.73	1,073.73	1,073.73	2,362.17
上解省财政费用	1,571.01	302.12	302.12	302.12	664.65
农业土地开发资金	104.00	20.00	20.00	20.00	44.00
国有土地收益基金	1,047.33	201.41	201.41	201.41	443.10
保障性安居工程资金	1,571.01	302.12	302.12	302.12	664.65
土地开发费用	1,047.33	201.41	201.41	201.41	443.10
新增建设用地土地有偿使用费	242.68	46.67	46.67	46.67	102.67
2.土地收益提取各类资金	9,356.66	1,799.36	1,799.36	1,799.36	3,958.58

项目	合计	计算期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
教育资金	4,678.33	899.68	899.68	899.68	1,979.29
农田水利建设资金	4,678.33	899.68	899.68	899.68	1,979.29
三、土地出让净收益	37,426.58	7,197.41	7,197.41	7,197.41	15,834.35

b.停车位销售

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		2024 年	2025 年	2026 年
一、车位销售收入	9,430.00	2,829.00	2,829.00	3,772.00
数量：个		1,886	1,886	1,886
价格：万元/个		5.00	5.00	5.00
销售比率		30%	30%	40%
二、车位销售成本	1,160.94	351.19	352.39	457.36
人员费用		40.00	41.20	42.44
销售费用		28.29	28.29	37.72
税费		282.90	282.90	377.20
三、项目收益	8,269.06	2,477.81	2,476.61	3,314.64

综上，本项目收入成本汇总如下：

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

项目	合计				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、总收入	108,286.56	22,091.00	28,091.00	28,741.00	29,363.56
1、土地出让收入	83,786.56	20,141	20,141	20,141	23,364
2、车位销售收入	6,500.00	1,950.00	1,950.00	2,600.00	
3、财政补贴收入	18,000.00		6,000.00	6,000.00	6,000.00
二、总成本	24,742.62	6,000.65	6,001.85	6,074.59	6,665.53
1、土地出让成本	23,903.98	5,746.15	5,746.15	5,746.15	6,665.53
2、车位销售成本	838.64	254.50	255.70	328.44	
三、项目收益	83,543.94	16,090.35	22,089.15	22,666.41	22,698.03

2.温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

项目	合计				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、总收入	114,296.60	10,070.50	30,399.50	30,399.50	43,427.10
1、土地出让收入	52,366.60	10,071	10,071	10,071	22,155
2、车位销售收入	9,430.00		2,829.00	2,829.00	3,772.00
3、财政补贴收入	52,500.00		17,500.00	17,500.00	17,500.00
二、总成本	16,100.96	2,873.09	3,224.28	3,225.48	6,778.11
1、土地出让成本	14,940.02	2,873.09	2,873.09	2,873.09	6,320.75
2、车位销售成本	1,160.94		351.19	352.39	457.36
三、项目收益	98,195.64	7,197.41	27,175.22	27,174.02	36,648.99

6.现金流分析

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：

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	108,286.56						22,091.00	28,091.00	28,741.00	29,363.56	
经营活动支出（含税费）	24,742.62						6,000.65	6,001.85	6,074.59	6,665.53	
经营活动产生的现金净额	83,543.94						16,090.35	22,089.15	22,666.41	22,698.03	
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	47,500.00	13,636.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00						
投资活动产生的现金净额	-47,500.00	-13,636.00	-2,202.00	-27,662.00	-4,000.00						
三、融资活动产生的现金											
财政资金	14,500.00	2,636.00	2,202.00	3,662.00	4,000.00	2,000.00					
债券资金	51,000.00	11,000.00		24,000.00		16,000.00					
偿还债券本金	51,000.00						11,000.00		24,000.00	-	16,000.00
支付债券利息	7,223.78					1,421.65	1,741.65	1,390.25	1,390.25	640.00	640.00

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	7,276.22	13,636.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00	16,578.36	-12,741.65	-1,390.25	-25,390.25	-640.00	-16,640.00
四、净现金流量	43,320.16					16,578.36	3,348.71	20,698.91	-2,723.84	22,058.03	-16,640.00
五、累计现金流量	43,320.16					16,578.36	19,927.06	40,625.97	37,902.13	59,960.16	43,320.16

2.温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	114,296.60					10,070.50	30,399.50	30,399.50	43,427.10	-	-
经营活动支出（含税费）	16,100.96					2,873.09	3,224.28	3,225.48	6,778.11	-	-
经营活动产生的现金净额	98,195.64			-	-	7,197.41	27,175.22	27,174.02	36,648.99	-	-
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）	84,000.00	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00			
投资活动产生的现金净额	-84,000.00	-12,524.00	-1,788.00	-25,688.00	-3,935.00	-22,300.00	-7,700.00	-10,065.00			

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
三、融资活动产生的现金											
财政资金	18,000.00	5,524.00	1,788.00	10,688.00	-	-					
债券资金	66,000.00	7,000.00	-	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00			
偿还债券本金	66,000.00					-	7,000.00	-	15,000.00	-	22,300.00
支付债券利息	-										
支付银行借款利息	10,804.20					1,037.40	1,929.40	1,957.40	2,360.00	1,760.00	1,760.00
融资活动产生的现金净额	4,980.80	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	21,262.60	-1,229.40	8,107.60	-17,360.00	-1,760.00	-24,060.00
四、净现金流量	19,176.44	-	-	-	-	6,160.01	18,245.82	25,216.62	19,288.99	-1,760.00	-24,060.00
五、累计现金流量	19,176.44	-	-	-	-	6,160.01	24,405.83	49,622.45	68,911.44	67,151.44	43,091.44

(续表)

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-
经营活动支出 (含税费)	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出 (含建设期利息)							
投资活动产生的现金净额							

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
三、融资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
偿还债券本金	7,700.00	10,065.00	-	-	-	-	3,935.00
支付债券利息							
支付银行借款利息	868.00	560.00	157.40	157.40	157.40	157.40	157.40
融资活动产生的现金净额	-8,568.00	-10,625.00	-157.40	-157.40	-157.40	-157.40	-4,092.40
四、净现金流量	-8,568.00	-10,625.00	-157.40	-157.40	-157.40	-157.40	-4,092.40
五、累计现金流量	34,523.44	23,898.44	23,741.04	23,583.64	23,426.24	23,268.84	19,176.44

5.3 项目本息覆盖倍数

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

根据上述测算，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 83,543.94 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.39。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	
2019 年				
2020 年		351.40	351.40	
2021 年		351.40	351.40	
2022 年		1,101.65	1,101.65	
2023 年		1,421.65	1,421.65	
2024 年	11,000.00	1,741.65	12,741.65	16,090.35
2025 年		1,390.25	1,390.25	22,089.15
2026 年	24,000.00	1,390.25	25,390.25	22,666.41
2027 年		640.00	640.00	22,698.03
2028 年	16,000.00	640.00	16,640.00	
合计	51,000.00	9,028.23	60,028.23	83,543.94
本息覆盖倍数	1.39			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2.温县后上作城中村改造项目

根据上述测算，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 98,195.64 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。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	
2019 年			-	
2020 年		280.00	280.00	
2021 年		280.00	280.00	
2022 年		880.00	880.00	
2023 年		1,037.40	1,037.40	7,197.41
2024 年	7,000.00	1,929.40	8,929.40	27,175.22
2025 年	-	1,957.40	1,957.40	27,174.02
2026 年	15,000.00	2,360.00	17,360.00	36,648.99
2027 年		1,760.00	1,760.00	
2028 年	22,300.00	1,760.00	24,060.00	
2029 年	7,700.00	868.00	8,568.00	
2030 年	10,065.00	560.00	10,625.00	
2031 年		157.40	157.40	
2032 年		157.40	157.40	
2033 年		157.40	157.40	
2034 年		157.40	157.40	
2035 年	3,935.00	157.40	4,092.40	
合计	66,000.00	14,459.20	80,459.20	98,195.64
本息覆盖倍数	1.22			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作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

7.1 项目概况

项目名称：温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目。

主管部门：温县住房和城乡建设局。

实施单位：温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 117,000.00 万元用于温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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、收益预测的可实现性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目 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 建设单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	3
1.7 项目总投资	3
1.8 主要经济技术指标	3
1.9 主管部门责任	3
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	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	7
3.4 资金筹措计划	7
3.5 项目资金保障措施	8
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券使用计划	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 项目本息覆盖倍数	16
5.3 总体评价结果	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 事前绩效评估	19
7.1 评估方法	19
7.2 评估内容	20
7.3 评估结论	20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

1.2 建设单位

禹州市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于禹州市颍北新区商贸路以东，康城路以西，工业大道以南，颍北大道以北。

1.5 建设规模及内容

根据《禹州市发展和改革委员会关于禹州市褚河镇枣王老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》禹发改城市〔2018〕18号和可行性研究报告，本项目建设规模和内容如下所示：

该项目占地总面积341.07亩，规划总用地面积（红线内）259.21亩，建设用地面积（绿线内）195.61亩。容积率3.0，总建筑面积461,613.10平方米，其中，：地上建筑391,413.10平方米，地下建筑面积70,200.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积386,100.00平方米，配套公建建筑面积5,313.10平方米。项目建成后可提供安置房3510套，安置拆迁户数1755户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、

弱电、消防等基础设施工程。

(1) 禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容有：

项目安置区分为07-01-22、07-01-29两个地块。总用地面积80,954.97平方米（约121.43亩），建设用地面积69,801.43平方米（约104.70亩）。总建筑面积227,001.50平方米，其中：地上建筑面积192,401.50平方米，地下建筑面积34,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积190,300.00平方米，配套公建建筑面积2,101.50平方米。项目建成后可提供安置房1730套，安置拆迁户数865户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

(2) 禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为07-01-27、07-01-31-A两个地块。总用地面积91,856.16平方米（约137.78亩），建设用地面积60,608.93平方米（约90.91亩）。总建筑面积234,611.60平方米，其中：地上建筑面积199,011.60平方米，地下建筑面积35,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积195,800.00平方米，配套公建建筑面积3,211.60平方米。项目建成后可提供安置房1780套，安置拆迁户数890户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设

施工程。

1.6 建设期

本项目建设期为2019年-2025年。

1.7 项目总投资

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

1.8 主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	数据
1	城中村占地面积（红线内）	亩	259.21
2	征收户数	户	1755
3	拆迁总建筑面积	平方米	393,215.00
4	安置小区总建筑面积	平方米	461,613.10
4.1	地上建筑面积	平方米	391,413.10
4.1.1	安置住宅建筑面积	平方米	386,100.00
4.1.2	配套公建建筑面积	平方米	5,313.10
4.2	地下建筑面积	平方米	70,200.00

1.9 主管部门责任

本项目主管部门和项目单位均为禹州市住房和城乡建设局。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 项目社会经济效益

2.1 社会效益

(1) 是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

2018 年，国家棚户区进入关键性的一年，各种优惠政策频出。按照国务院常务会议决定，2018 年到 2020 年三年时间再改造各类棚户区 1500 万套，这是棚户区改造的第二个三年计划。住建部将于有关部门，加大中央财政补助和金融、用地等支持，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。2018 年将扎实推进新一轮棚改工作，改造各类棚户区 580 万套。根据禹州市 2018 年政府工作报告：围绕新区宜居、老城提升，强力推进百城建设提质工程，不断提升城市承载能力。扎实推进棚户区改造三年攻坚计划，加快褚河中心镇、褚河镇寺后王村等 2 个在建项目建设，启动褚河镇枣王村、吴湾村等新建项目，切实提升城市宜居水平。

项目实施后可使禹州市褚河镇 1755 户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，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

(2) 是完善城市功能、提高城市品味的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照禹州市未来城市发展定位，现有棚户区区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城能得以机会完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

2.2 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，禹州市通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、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。同时，本项目盘活土地、集约利用土地，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。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套公建、地下建筑等主体建筑工程，小区内的管网工程、绿化、道路及硬化以及其他附属设施的建设。投资估算费用包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用；项目拆迁补偿及奖励费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用；基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

- (1) 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- (2) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- (3) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (4) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (5) 河南省城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金238,900.00 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，加强项目专项资金管理，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. 《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. 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238,900.00万元。已于2019年使用债券资金69,300.00万元，已于2021年使用债券资金30,700.00万元，已于2022年使用债券资金64,300.00万元，已于2024年使用债券资金

19,900.00万元，2025年计划使用54,700.00万元。债券利率按照4.5%测算，债券期限5年，在债券存续期每年按期支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用2,200.00万元。

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 已申请和计划申请的债券存续期分别为 5 年,建设期 3 年,本项目测算数据基础为债券存续的第 1 年。

2.项目收入预测

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

(1) 土地出让进度

本项目可供出让的土地面积为 2,417.73亩。

其中住宅用地 1,176.95 亩、商服用地 800.05 亩、和工业用地440.73 亩。假设腾出土地在债券存续期第五年全部出让完毕。

(2) 土地出让价格

A. 土地出让单价

经查询中国土地市场网，禹州市类似土地出让信息如下表所示：

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
1	植物园路南侧、学 府西路西侧	(2017)019 号	42.85	城镇住宅	2018-3-9	389.68	16,698.00
2	祥云大道南侧、锦 华路西侧	(2018)009 号	40.84	城镇住宅	2018-5-21	353.48	14,436.00
3	祥云大道南侧、锦 华路东侧	(2018)010 号	14.62	城镇住宅	2018-5-21	392.89	5,744.00
4	颍川路北延伸段 西侧、锦程路北侧	(2018)015 号	39.73	城镇住宅	2018-9-10	280.02	11,125.00
	合计		138.04			347.75	48,003.00

(续)

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
1	大同路南侧、朱 寨路东侧	(2017)032 号	16.07	商业服务业 设施用地	2017-12-25	298.69	4,800.00
2	大同路南侧、朱 寨路东侧	(2017)034 号	16.60	商业服务业 设施用地	2017-12-25	290.12	4,816.00
3	轩辕大路西侧、 创业大厦北侧	(2018)014 号	8.59	商业服务业 设施用地	2018-5-21	352.27	3,026.00
4	大同路南侧、轩 辕大路西侧	(2018)013 号	11.12	商业服务业 设施用地	2018-9-10	286.96	3,191.00

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单价 (万元/亩)	成交额 (万元)
	合计		52.38			302.27	15,833.00

(续)

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单价 (万元/亩)	成交额 (万元)
1	市产业聚集区产业园、工业大道北侧	(2017)050 号	123.25	工业	2018-6-21	19.76	2,435.00
2	市产业聚集区产业园、祥云大道北侧	(2017)051 号	181.96	工业	2018-6-21	19.93	3,627.00
3	祥云大道北侧、单庄路西侧	(2017)052 号	359.05	工业	2018-3-12	34.26	12,300.00
	合计		664.26			27.64	18,362.00

根据以上禹州市类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为 347.75 万元/亩，商服用地的平均成交单价为 302.27 万元/亩，工业用地的平均成交单价为 27.04 万元/亩。结合本项目所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目住宅用地的土地价格为 340.00 万元/亩，商服用地的土地价格为 300.00 万元/亩，工业用地的土地价格为 25.00 万元/亩。

B.土地价格增速

根据禹州市人民政府公开政府工作报告的数据，2016 年、2017 年和 2018 年禹州市 GDP 的增长率分别为 9.0%、8.5%、9.2%，近三年的 GDP 增长率的平均值为 8.9%。依据谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照 8.0%的 80% 确定，即 6.4%。

3.经营成本预测

本项目成本支出主要为上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

（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%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让收入的 3%提取。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发[2004]8 号）的规定，从 2004 年 1 月 1 日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的附件，禹州市土地等级为十二等。因此，农业土地开发资金以土地出让面积为基数，按 9.00 元/平方米计取。

（3）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，按照土地出让收入 2%提取。

（4）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，按照土地出让收入的 3%提取。

（5）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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

（6）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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

4.净收益预测

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	单位/取费标准	合计	第五年
1	土地出让收入		803,750.99	803,750.99
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	409.55	409.55
1.1.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,176.95	1,176.95
1.2	商服用地出让单价	万元/亩	384.49	384.49
1.2.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	800.05	800.05
1.3	工业用地出让单价	万元/亩	32.04	32.04
1.3.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	440.73	440.73
2	土地出让基金及费用		65,750.73	65,750.73
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
2.2	农业土地开发资金	9.00 元/平方米	1,450.65	1,450.65
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	16,075.02	16,075.02
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
3	土地综合成本		45,371.76	45,371.76
4	土地出让收益		692,628.50	692,628.50
5	土地收益提取各类资金		138,525.70	138,525.70
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
6	土地出让净收益		599,474.56	599,474.56

5.2 项目本息覆盖倍数

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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 599,474.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.09 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		3,118.50	3,118.50	
第 2 年		3,118.50	3,118.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	
第 5 年	69,300.00	7,393.50	76,693.50	599,474.56
第 6 年	-	4,275.00	4,275.00	
第 7 年	30,700.00	5,170.50	35,870.50	
第 8 年	64,300.00	6,250.50	70,550.50	
第 9 年	-	3,357.00	3,357.00	
第 10 年	19,900.00	3,357.00	23,257.00	
第 11 年	54,700.00	2,461.50	57,161.50	
合计	238,900.00	47,502.00	286,402.00	599,474.56
本息覆盖倍数	2.09			

5.3 总体评价结果

经测算，债券存续期内禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目累计净收益 599,474.56 万元，应付债券本金及利息合计 286,402.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.09 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，可以实现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

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使用权出让收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于

上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

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）、《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：

7.1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评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得用地预审意见函、环评登记表等手续，项目成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

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

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

舞阳县李楼村城中村改造项目
棚户区改造专项债券

实
施
方
案

申报单位：舞阳县住房保障服务中心

主管部门：舞阳县住房和城乡建设局

财政部门：舞阳县财政局



目录

摘 要	4
第一章项目概况	6
1.1 项目名称	6
1.2 项目单位	6
1.3 项目性质	6
1.4 建设地点	7
1.5 建设规模及内容	7
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	10
1.8 主要经济技术指标	10
1.9 项目主体及运作模式	11
(1) 项目主体	11
(2) 项目建设模式	12
(3) 项目运作模式	12
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	12
2.1 符合国家发展规划和大政方针	12
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	15
第三章社会经济效益分析	16
3.1 社会效益分析	16
3.2 经济效益分析	17
3.3 生态效益	18
3.4 本项目具有显著的公益性	18
第四章项目投资估算及资金筹措方案	19
4.1 编制依据及原则	19
4.2 估算范围	20
4.3 估算说明	21
4.4 投资估算	22
4.5 资金筹措计划	27
4.6 资金使用计划	28
4.7 专项债券资金使用合规性	28
4.8 项目手续办理情况	29
4.9 项目建设方案	29
4.10 项目资金保障措施	32
第五章项目专项债券融资方案	33
5.1 编制依据	33
5.2 债券申请使用计划	35
5.3 发行场所	36
5.4 品种和数量	36

5.5 时间安排	36
5.6 上市安排	36
5.7 兑付安排	36
5.8 发行款缴纳	36
5.9 专项债券投资者保护措施	36
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	37
6.1 预期收入	37
6.2 预期成本	43
6.3 相关税费	49
6.4 项目损益	49
6.5 项目收益	51
6.6 资金测算平衡分析	52
(1) 偿债计划	52
(2) 敏感性分析（压力测试）	54
(3) 资金测算平衡情况	55
6.7 其他事项说明	58
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	58
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	58
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	59
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	60
第八章还款保障情况	60
8.1 还款责任及保障	60
8.2 项目资产管理	61
8.3 项目收入管理	61
8.4 资金管理方案	61
第九章信息披露计划	63
第十章事前绩效评估情况	63

摘 要

舞阳县李楼村城中村改造项目符合国家大政方针和河南省总体规划，符合舞阳县的城市发展规划，项目的实施将提升舞阳县城镇化水平，推动漯河市舞阳县经济结构调整和转型，社会效益和经济效益显著。项目的实施将促进舞阳县整体发展，具备明显的公益性。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目于 2022 年 5 月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复、土地证，并已经列入 2022 年省棚户区改造计划，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 52789.76 万元。其中，财政资金：23789.76 万元，占项目资金筹措总额的 45.07%；拟申请使用专项债券金额 29000.00 万元，占项目资金筹措总额的 54.93%。拟于 2022 年申请使用 14000.00 万元，2024 年申请使用 9400.00 万元，2025 年申请使用 5600.00 万元。债券期限：5 年期，债券性质：棚户区改造专项债券。已经于 2022 年 5 月使用专项债券资金 12000.00 万元，2022 年 10 月使用专项债券资金 2000.00 万元，2024 年 8 月使用专项债券资金 4400.00 万元，2024 年 9 月使用专项债券资金 500.00 万元，2024 年 10 月使用专项债券资金 4500.00 万元，2025 年 2 月使用专项债券资金 2200.00 万元，本次申请使用 3400.00 万元。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特点，按照谨慎保守原则取值。本项目经营期内总收入为 60292.33 万元，全部为土地出让收入，其中住宅用地出让收入为 24405.77 万元，占总收入比例为 40.48%；商业用地出让收入为 35886.56 万元，占总收入比例为 59.52%。

本项目计算期内累计现金流入 113082.09 万元，累计现金流出 102189.63 万元，现金结余 10892.46 万元。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

舞阳县李楼村城中村改造项目。

1.2 项目单位

(1) 主管部门

舞阳县住房和城乡建设局。

(2) 项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	124111214181891038
机构名称	舞阳县住房保障服务中心
机构性质	事业单位
机构地址	河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号
负责人	刘保红
登记管理机关	舞阳县事业单位登记管理局

舞阳县住房保障服务中心系在中国境内依法成立且合法存续的事业单位，具备以舞阳县李楼村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

本项目采用原地安置，位于舞阳县泰安路以南，张家港路以北，北大街以东，前进路以西，总占地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩）。

1.5 建设规模及内容

拆迁现状与范围：本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 m²，其中含住宅建筑面积 74880 m²，商业建筑面积 34100 m²。

建设规模：本项目安置区规划用地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 m²，其中：地上建筑 83297.60 m²，地下建筑 26840.00 m²。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 m²，配套服务中心 8367.6 m²，大门建筑面积 50 m²。地下建筑 26840 m²，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

1.6 建设期

本期项目实施周期为 48 个月（含前期工作），2022 年 1 月开始至 2025 年 12 月竣工验收。具体分为下面 3 个阶段：

前期工程准备阶段：项目可行性研究及批复。

设计阶段：项目可行性研究报告经审批后，立即进入初步设计及施工图设计阶段，初步设计、施工图设计根据建设单位的要求按时完成；勘探工作应提前进行。

施工阶段：待施工图设计完成后，土建施工和设备订货可同步进行，但必须强调要做好主管部门和有关部门的配合、协作，并要求土建施工和设备安装适时交叉作业，紧密配合，共同保证本项目的建设进度。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34—46	47	48
前期工作	√	√																																		
设计工作		√	√																																	
施工准备			√																																	
工程施工				√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
竣工验收																																			√	√

1.7 项目总投资

本项目总投资为 52789.76 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要技术经济指标一览表

表 1-2

序号	项目	单位	数量	备注
1	规划用地面积	m ²	41648.80	合 62.47 亩
2	总建筑面积	m ²	110137.60	
2.1	地上建筑	m ²	83297.60	
2.1.1	住宅	m ²	74880.00	11F, 框剪结构
2.1.2	配套服务中心	m ²	8367.6	框架结构
2.1.3	大门	m ²	50.00	1F 框架结构
2.2	地下建筑	m ²	26840.00	地下 1 层, 框架结构
2.2.1	地下车库	m ²	24840.00	含人防
2.2.2	设备用房	m ²	2000.00	
3	建筑基底面积	m ²	10744.07	
4	容积率	/	2.00	
5	建筑密度	%	25.80	
6	道路及硬化面积	m ²	16327.65	
8	绿化面积	m ²	14577.08	
9	绿地率	%	35.00	
10	居住户数	户	624	
11	居住人口	人	1997	
12	机动车停车位	个	690	住宅 1 车位/户, 公建配套 1 车位/100 m ² 建筑面积
12.1	地上机动车停车位	个	69	
12.2	地下机动车停车位	个	621	
13	非机动车停车位	个	833	1 车位/百平方米
14	非机动车充电设施	套	125	

1.9 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、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阳县住房保障服务中心，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为舞阳县住房保障服务中心，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

(2) 项目建设模式

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

(3) 项目运作模式

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

习近平总书记在十八届中央政治局第十次集体学习时指出，要重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，加快实施各类棚户区改造。在推进这项工作的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。住房是群众安身立命之所，质量安全至关重要。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。

2016年2月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市

规划建设管理工作的若干意见》，要求各地**深化城镇住房制度改革**，以政府为主保障困难群体基本住房需求，**加快配套基础设施建设**，切实解决群众住房困难。

《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》提出，**完善住房市场体系和住房保障体系**。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，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。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，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对

象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《“十四五”公共服务规划》（发改社会〔2021〕1946号）提出，住房保障。做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，实行实物保障和货币补贴并举，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。**稳步推进棚户区改造，坚持因地制宜、量力而行，严格把好棚户区改造范围和标准，科学确定棚户区改造年度计划，重点改造老城区内脏乱差的棚户区，加强配套基础设施建设和工程质量安全监管，加快工程进度和回迁安置。结合农村危房改造，对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。**

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。**推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。**并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发程序，合理安排

发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

根据《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资【2023】1232号），地方政府专项债券投向领域包括：交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、**保障性安居工程、特殊重大项目。**

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2015年10月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进。**

《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》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。

2021年3月，河南省住房和城乡建设厅下发《关于实施城市棚户区改造在建项目建成交付三年（2021-2023年）行动的通知》要求，加快推进棚改在建项目建设交付进度。**多渠道筹集建设资金**，抓住棚改专项债主要支持在建收尾项目的政策机遇，做好棚改专项债发行各项工作，争取更多专项债支持。

舞阳县李楼村城中村改造项目符合国家大政方针和河南省总体规划，符合舞阳市的城市发展规划，有利于舞阳县的社会和经济发展。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民 312 户，1248 人的居住困难。

极大地解决了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将大大改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

本项目的改造完成后，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，均具有重大推动作用。

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准开展棚户区改造和保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

（3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，为长远发展提供了土地保证。

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化舞阳县空间功能布局，推进服务等相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

（2）提升城市形象

本项目将遵照舞阳县城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对舞阳县的面貌改善效用巨大，为经济社会持续快速发展奠定基础。

3.3 生态效益

李楼片区位于舞阳县北区，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着舞阳县的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，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。

土地利用效率的提升、公共服务设施的完善、城市管理水平的提高都将增加现有城市资源的配置效率，优化城市环境，产生长远的生态效益。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目直接解决棚户区分区居民的居住问题，消除安全隐患，同时通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。

本项目是一项民心工程，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，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

《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）；

《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154号）；

《河南省人民政府办公厅关于转发省财政省政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》（豫政办〔2011〕109号）；

《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）；

河南省财政厅关于转发《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》的通知（豫财预〔2017〕248号）；

《漯河市人民政府关于国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（漯政〔2013〕89号）；

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的意见》；

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

4.2 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、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费、节能报告费用、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、消防设施及电气安全检测服务费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

4.3 估算说明

(1) 安置区建安工程费用：根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和漯河市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

1) 安置区土地费用：本项目为原地安置，安置区根据建设单位提供地块出让记录信息，土地出让价格为 5872.48 万元；

2) 拆迁及补偿费用：根据拆迁补偿方案测算，本项目征地补偿费用 3182.40 万元，拆迁补偿费用 6785.30 万元；

3) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504 号文件规定计入；

4) 勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件，结合市场情况计取；

5) 工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19 号文件，结合市场情况计取；

6) 建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283 号文件，结合市场情况计取；

7) 招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534 号文计取；

8) 工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35 号文件，结合市场情况计取；

9) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文规

定，工程费用的 0.5%计入；

10) 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.3%计入；

11) 消防设施及电气安全检测服务费：参照豫计收费〔2003〕102 号文规定计入；

4.4 投资估算

(1) 项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

项目总投资为 52789.76 万元，其中建设投资 50229.76 万元，占总投资比例为 95.16%；建设期债券利息为 2056.00 万元，占总投资比例为 3.89%；铺底流动资金为 504.00 万元，占总投资比例为 0.95%。具体如下：

总投资估算表

表 4-1

单位：万元

项目	总计	比例	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	50229.76	95.16%	14309.90	14309.90	12965.98	8643.98
工程费用	30552.56	57.88%	8560.50	8560.50	8058.94	5372.62
工程建设其他费用	17323.40	32.82%	5100.50	5100.50	4273.44	2848.96
预备费	2353.80	4.46%	648.90	648.90	633.60	422.40
二、建设期债券利息	2056.00	3.89%	0.00	560.00	560.00	936.00
三、铺底流动资金	504.00	0.95%	0.00	0.00	0.00	504.00
总投资	52789.76	99.99%	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98

明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	22390.28	5585.22	2577.06		30552.56				
1	主体工程	21039.64	3712.88			24752.52	m²	110137.60		
1.1	地上建筑	13807.16	2436.56			16243.72	m²	83297.60		
1.1.1	住宅	12411.36	2190.24			14601.60	m²	74880.00	1950.00	11F，框剪结构
1.1.2	配套服务中心	1388.58	245.05			1633.63	m²	8367.6		框架结构
1.1.3	大门	7.23	1.28			8.50	m²	50.00	1700.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	7232.48	1276.32			8508.80	m²	26840.00		地下 1 层，框架结构
1.2.1	地下车库	6756.48	1192.32			7948.80	m²	24840.00	3200.00	含人防
1.2.2	设备用房	476.00	84.00			560.00	m²	2000.00	2800.00	
2	设备及工器具购置			2577.06		2577.06				
2.1	电梯			900.00		900.00	部	30	300000.00	
2.2	电力设备			1101.38		1101.38	m²	110137.60	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	其他设备			550.69		550.69	m²	110137.60	50.00	含给排水及消防、燃气、热力设备等

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2.4	非机动车充电桩			25.00		25.00	套	125.00	2000.00	
3	室外工程费	1350.63	1872.34			3222.97				
3.1	道路及硬化	571.47				571.47	m²	16327.65	350.00	含路灯
3.2	绿化	320.70				320.70	m²	14577.08	220.00	
3.3	大门	60.00				60.00	个	2	300000.00	
3.4	围墙	65.28				65.28	延米	816	800.00	
3.5	室外热力工程	333.19				333.19	m²	83297.60	40.00	
3.6	综合管网		1872.34			1872.34	m²	110137.60	170.00	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气等工程
二	工程建设其他费用				17323.40	17323.40				
1	安置区土地费用				5872.48	5872.48	亩	62.47	940000	根据出地成交数据，按94万元/亩计入
2	征地拆迁及补偿费用				9967.70	9967.70	项	1	67853000.00	
2.1	征地补偿费用				3182.40	3182.40	亩	624	51000.00	
2.2	拆迁补偿费用				6785.30	6785.30	项	1	67853000.00	
3	项目建设管理费				199.74	199.74	项目动态投资（不含拆迁补偿费用及项目建设管理费本	35947.84	0.56%	

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
							身)			
4	工程勘察费				122.21	122.21	工程费用	30552.56	0.40%	
5	工程设计费				411.93	411.93	工程费用	30552.56	1.35%	
6	工程监理费				284.42	284.42	工程费用	30552.56	0.93%	
7	建设项目前期工作咨询费				26.07	26.07	工程费用	30552.56	0.09%	
8	招标代理服务费				40.83	40.83	工程费用	30552.56	0.13%	
9	工程造价咨询服务费				126.07	126.07	建安工程费用	27975.49	0.58%	
10	场地准备及临时设施费				152.76	152.76	工程费用	30552.56	0.50%	
11	工程保险费				91.66	91.66	工程费用	30552.56	0.30%	
12	消防设施及电气安全检测服务费				27.53	27.53	总建筑面积	110137.60	2.50	
三	基本预备费					2353.80	第一、二部分费用合计	47875.96	5.00%	
四	建设投资总计					50229.76				

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 52789.76 万元。

（1）资本金来源

资本金 23789.76 万元，占比 45.07%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券 29000.00 万元，占项目资金筹措总额的 54.93%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 5 年期债券 14000.00 万元；拟于 2024 年申请使用 5 年期债券 9400.00 万元，2025 年拟申请使用 5 年期债券 5600.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券资金总额 29000.00 万元，已经于 2022 年 5 月使用专项债券 12000.00 万元，2022 年 10 月使用专项债券 2000.00 万元，2024 年 8 月申请使用 4400.00 万元，2024 年 9 月使用 500.00 万元，2024 年 10 月使用 4500.00 万元，2025 年 2 月使用 2200.00 万元，本次申请使用 3400.00 万元。

4.6 资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 14309.90 万元，2023 年投资规模为 14869.90 万元，2024 年投资规模为 13525.98 万元，2025 年投资规模为 10083.98 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-4

单位：万元

序号	项 目	合计	建 设 期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	52789.76	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98
1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	12965.98	8643.98
2	建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00
3	铺底流动资金	504.00	0.00	0.00	0.00	504.00
二	资金筹措	52789.76	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98
1	发行债券	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00
2	资本金	23789.76	309.90	14869.90	4125.98	4483.98
2.1	用于项目投资	21229.76	309.90	14309.90	3565.98	3043.98
2.2	用于建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00
2.3	用于铺底流动资金	504.00	0.00	0.00	0.00	504.00

4.7 专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于保障性安居工程-棚户区改造，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

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为舞阳县发展和改革委员会。（详见附件：《关于舞阳县李楼村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】117号））

已经取得建设用地规划许可证，出具机关为舞阳县自然资源局。（详见附件：《建设用地规划许可证》（地字第411121202100017号））

已经取得不动产权证。（详见附件：《不动产权证》豫2021舞阳县不动产权第000910号）

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办【2022】1号））

本项目已经开工

4.9 项目建设方案

（1）棚户区拆迁情况

本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁

户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 m²，其中含住宅建筑面积 74880 m²，商业建筑面积 34100 m²。



拆迁范围位置图

项目拆迁情况详见下表：

项目拆迁情况一览表

表 4-5

项目名称	改造前性质	四至范围	户数	人数	拆迁总建筑面积 (m ²)	住宅建筑面积 (m ²)	商业建筑面积 (m ²)	土地面积 (亩)
舞阳县李楼村城中村改造项目	城中村	北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南	312	1248	108980	74880	34100	780

(2) 安置方式及规模

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号），河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合当地实际情况及李楼村被征收居民意愿调查，拟采用新建安置房的实物安置方式实施。

根据房屋拆迁征收补偿安置方案，本项目需建设安置住宅共计 74880 m²，624 套。

（3）建设规模与内容

1）建设规模：本项目安置区规划用地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 m²，其中：地上建筑 83297.60 m²，地下建筑 26840.00 m²。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 m²，配套服务中心 8367.6 m²，大门建筑面积 50 m²。地下建筑 26840 m²，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

安置区具体建设规模与内容详见下表：

建设规模与内容一览表

表 4-6

序号	项目	单位	指标	备注
1	总建筑面积	m ²	110137.60	
1.1	地上建筑	m ²	83297.60	

序号	项目	单位	指标	备注
1.1.1	住宅	m ²	74880.00	11F, 框剪结构
1.1.2	配套服务中心	m ²	8367.6	框架结构
1.1.3	大门	m ²	50.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	m ²	26840.00	地下 1 层, 框架结构
1.2.1	地下车库	m ²	24840.00	
1.2.2	设备用房	m ²	2000.00	
2	设备购置			
2.1	电梯	部	30	
2.2	电力设备	项	1	
2.3	其他设备	项	1	
3	室外工程			
3.1	道路及硬化	m ²	16327.65	
3.2	绿化	m ²	14577.08	
3.3	大门	个	2	
3.4	围墙	延米	816	
3.5	综合管网	项	1	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等工程

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金

使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的

规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本次舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2022 年	1.4	5 年
2024 年	0.94	5 年
2025 年	0.56	5 年
合计	2.9	

本项目已于 2022 年申请使用 5 年期债券 14000.00 万元；已于 2024 年申请使用 5 年期债券 9400.00 万元，2025 年拟申请使用 5 年期债券 5600.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券资金总额 29000.00 万元，已

经于 2022 年 5 月使用专项债券资金 12000.00 万元，2022 年 10 月使用专项债券资金 2000.00 万元，2024 年 8 月使用专项债券资金 4400.00 万元，2024 年 9 月使用专项债券资金 500.00 万元，2024 年 10 月使用专项债券资金 4500.00 万元，2025 年 2 月使用专项债券资金 2200.00 万元。

本次申请使用 3400.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，10 年期以下按年支付利息，10 年期及以上按半年支付利息。本金到期一次偿还。

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，漯河市舞阳县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

（1）项目实施的必要性和迫切性

李楼片区位于舞阳县北区，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着舞阳县的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，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。

为了贯彻落实国家、河南省、漯河市及舞阳县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善舞阳县李楼村城中村村民居住环境和生活水平，同时推动舞阳县城城中村改造步伐，不断提高舞阳县的经济发展水平和房地产市场，舞阳县住房保障服务中心提出了舞阳县李楼村城中村改造项目。

（2）政府投资的必要性

本项目的建设能盘活城中村的建设用地，可以集约利用土地资源，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。

上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

（3）项目运营方案

本项目完成后，共计腾出可出让土地面积 710.90 亩，根据舞阳县中心城区土地利用规划图可知，项目拆迁区域土地性质全部为商住用地。包括住宅用地面积 285.48 亩（含 62.47 亩已出让安置地块），商业用地面积 425.41 亩（含 17.71 亩已出让商业地块）。

（4）项目收入预测

1) 土地出让计划

本项目可出让用地共计 630.71 亩，其中可出让住宅用地面积 223.01 亩，可出让商业用地面积 407.70 亩。具体如下：

表 6-1

用地性质	地块编号	面积（m²）	面积（亩）	备注
住宅	住宅地块 1	42814	64.22	
	住宅地块 2	41109	61.66	
	住宅地块 3	28813.2	43.22	
	住宅地块 4	41648.8	62.47	已出让，94 万/亩，安置地块
	住宅地块 5	16785	25.18	
	住宅地块 6	19152	28.73	
	小计	190322	285.48	
商业	商业地块 1	11807.5	17.71	已出让，75.6 万元/ 亩
	商业地块 2	16503	24.75	
	商业地块 3	17042	25.56	
	商业地块 4	13651	20.48	
	商业地块 5	78029	117.04	
	商业地块 6	16420	24.63	
	商业地块 7	4209	6.31	
	商业地块 8	31727	47.59	
	商业地块 9	17215	25.82	
	商业地块 10	17893	26.84	
	商业地块 11	59112	88.67	
	小计	283608.5	425.41	
合计		473930.5	710.90	

本项目计划从 2026 年开始出让土地，分年出让面积及比例如下：

土地出让计划表

表 6-2

单位：亩

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	住宅用地出让面积	223. 01	22. 30	66. 90	44. 60	44. 60	44. 61
2	商业用地出让面积	407. 70	40. 77	122. 31	81. 54	81. 54	81. 54
3	出让比例	100. 00%	10. 00%	30. 00%	20. 00%	20. 00%	20. 00%

2) 土地出让价格依据

由于本项目地块范围内住宅地块 4 号和商业地块 1 号已经于 2020 年 12 月和 2021 年 12 月出让完毕，出让情况如下：

住宅地块 4 号出让情况

表 6-3

土地坐落	总面积 (m ²)	总面积 (亩)	土地 用途	成交价(万 元)	成交单价(万 元/亩)	供应 方式	签订 日期
舞阳县张家港 路中段北侧	41648.8	62.47	住宅	5872.48	94	挂牌 出让	2020/1 2/23

商业地块 1 号出让情况

表 6-4

土地坐落	总面积 (m ²)	总面积 (亩)	土地用 途	成交价 (万元)	成交单价(万 元/亩)	供应 方式	签订 日期
舞阳县上海路 北段西侧	11807.5	17.71	其他商 服用地	1338.97	75.60	挂牌 出让	2021/1 2/29

同时，经查询舞阳县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2021 年下半年商服地块成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县商服地块成交情况

表 6-5

序号	地址	宗地编号	成交价格 (万元)	出让面积 (公顷)	出让单价 (万元/ 亩)	成交时间
1	舞阳县三里河路与深圳路交叉口东南角	411121104214113	685.62	0.51	90.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	411121104214116	184.68	0.14	90.00	2021.11
3	舞阳县中山路与宁波路交叉口西南角	4111211119183	436.94	0.24	123.93	2021.10

本项目腾出土地位于舞阳县新老城区结合部，未来随着舞阳县经济进一步发展，经济活动半径进一步扩大，此区域拥有较大升值空间。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年住宅用地出让价格为 94 万元/亩计算（2020 年 12 月住宅 4 号地块出让价格），按年上涨 2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，至出让首年即 2026 年的住宅用地出让价格为 104.98 万元/亩；商业用地出让价格在 2022 年按 75.6 万元/亩计算（2021 年 12 月商业 1 号地块出让价格），按年上涨 2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，至出让首年即 2026 年的商业用地出让价格为 84.44 万元/亩。

经营期内第二年及第三年价格仍按年涨幅 2.8% 考虑，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，其后不再上涨。

本项目经营期内总收入为 60292.33 万元，全部为土地出让收入，其中住宅用地出让收入为 24405.77 万元，占总收入比例为 40.48%；商业用地出让收入为 35886.56 万元，占总收入比例为 59.52%。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-6

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	60292.33	5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
1.1	住宅用地出让收入（万元）	24405.77	2341.05	7219.85	4947.92	4947.92	4949.03
	出让面积（亩）	223.01	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
	出让单价（万元/亩）		104.98	107.92	110.94	110.94	110.94
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		
1.1	商业用地出让收入（万元）	35886.56	3442.62	10616.51	7275.81	7275.81	7275.81
	出让面积（亩）	407.70	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
	出让单价（万元/亩）		84.44	86.80	89.23	89.23	89.23
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 29000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券利息共计 5800.00 万元，其中建设期利息累计 2056.00 万元，计入总投资。经营期利息累计 3744.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-6

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	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
3	本年应计债券利息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
3.1	计入建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00					
3.2	计入经营期债券利息	3744.00					1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
4	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
4.1	债券还本	29000.00						14000.00	0.00	9400.00	5600.00
4.2	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
5	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00	0.00

（2）土地出让成本

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）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政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）、《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）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计16655.87万元，占土地出让收入的27.63%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-7

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
2	农业综合开发资金	对土地出让面积按 6 元/平方米
3	上解省财政费用	国有土地出让金收入的 3%
4	提取保障房资金	土地出让收入的 3%
5	新增建设用地有偿使用费	对土地出让面积按 14 元/平方米
6	计提城市规划费	对土地出让面积按 0.2 万元/亩
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 11%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 36949.58 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 1847.48 万元。

项目待摊销的无形资产原值为 15840.18 万元，摊销年限按 20 年计算，年摊销额为 792.01 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本为 16655.87 万元，折旧费总计为 9237.40 万元，摊销费总计为 3960.05 万元，财务费用为 3744.00 万元。总成本费用为 33597.32 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-8

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让总成本	16655.87	1600.87	4930.52	3374.72	3374.72	3375.04
1.1	国有土地收益基金	1205.84	115.67	356.73	244.47	244.47	244.50
1.2	农业综合开发资金	252.29	25.23	75.68	50.46	50.46	50.46
1.3	上解省财政费用	1765.02	169.28	522.12	357.86	357.86	357.90
1.4	提取保障房资金	1808.77	173.51	535.09	366.71	366.71	366.75
1.5	新增建设用地有偿使用费	588.67	58.87	176.60	117.73	117.73	117.74
1.6	计提城市规划费	126.14	12.61	37.84	25.23	25.23	25.23
1.7	提取农田水利建设资金	5454.57	522.85	1613.23	1106.13	1106.13	1106.23
1.8	提取教育资金	5454.57	522.85	1613.23	1106.13	1106.13	1106.23
2	折旧费	9237.40	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48
3	摊销费	3960.05	792.01	792.01	792.01	792.01	792.01
4	利息支出	3744.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
5	总成本费用合计	33597.32	5400.36	8730.01	6614.21	6614.21	6238.53

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 26695.01 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-9

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	60292.33	5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	33597.32	5400.36	8730.01	6614.21	6614.21	6238.53
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	26695.01	383.31	9106.35	5609.52	5609.52	5986.31
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	26695.01	383.31	9106.35	5609.52	5609.52	5986.31
10	息税前利润	30439.01	1543.31	10266.35	6209.52	6209.52	6210.31

序号	项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
11	息税折旧摊销前利润	43636.46	4182.80	12905.84	8849.01	8849.01	8849.80

6.5 项目收益

本项目经营性净现金流量总计为 43636.46 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.25，本金覆盖倍数为 1.50。

项目收益表

表 6-10

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		560.00	560.00	
2024 年		560.00	560.00	
2025 年		936.00	936.00	
2026 年		1160.00	1160.00	4182.80
2027 年	14000.00	1160.00	15160.00	12905.84
2028 年	0.00	600.00	600.00	8849.01
2029 年	9400.00	600.00	10000.00	8849.01
2030 年	5600.00	224.00	5824.00	8849.80
合计	29000.00	5800.00	34800.00	43636.46
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	34800.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	43636.46		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.25		

6.6 资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 5 年期专项债券 14000.00 万元，将于 2027 年还本；2024 年计划申请使用 5 年期专项债券 9400.00 万元，将于 2029 年还本，2025 年计划申请使用 5 年期专项债券 5600.00 万元，将于 2030 年还本。

利率按 4% 计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-11

单位：万元

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
年初债券融 资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00
本年新增债 券融资	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
本年债券还 本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
债券还本	29000.00					0.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00
债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
年末债券融 资本金累计		14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-12

项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
经营性净现金流量	41454.64	42327.37	43636.46	44945.55	45818.28
债券本息支付	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00
收益本息覆盖倍数	1.19	1.22	1.25	1.29	1.32

当项目收入下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 113082.09 万元，累计现金流出 102189.63 万元，现金结余 10892.46 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-13

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	43636.46					4182.80	12905.84	8849.01	8849.01	8849.80
1.1	现金流入	60292.33					5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
1.1.1	营业收入	60292.33					5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
1.1.2	销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	16655.87					1600.87	4930.52	3374.72	3374.72	3375.04
1.2.1	经营成本	16655.87					1600.87	4930.52	3374.72	3374.72	3375.04
1.2.2	税金及附加	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	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
2	投资活动净现金流量	-50733.76	-14309.90	-14309.90	-12965.98	-9147.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	50733.76	14309.90	14309.90	12965.98	9147.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	12965.98	8643.98					
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	504.00	0.00	0.00	0.00	504.00					
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量	17989.76	14309.90	14309.90	12965.98	9147.98	-1160.00	-15160.00	-600.00	-10000.00	-5824.00
3.1	现金流入	52789.76	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98					
3.1.1	项目资本金投入	23789.76	309.90	14869.90	4125.98	4483.98					

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
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	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	0.00									
3.2	现金流出	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
3.2.1	债券利息支付	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00									
3.2.3	偿还债务本金	29000.00						14000.00	0.00	9400.00	5600.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00									
3.2.5	其他流出	0.00									
4	净现金流量	10892.46	0.00	0.00	0.00	0.00	3022.80	-2254.16	8249.01	-1150.99	3025.80
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	3022.80	768.64	9017.65	7866.66	10892.46

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：项目前期准备充分，并在 2022 年 5 月开始实施。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（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。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好

专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由舞阳县财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章信息披露计划

按照《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）和《关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知》（财预〔2021〕5号）规定，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

地方财政部门应当按照公开办法等制度规定，在公开平台相应栏目及时公开地方政府债务限额、余额，地方政府债券发行、项目、还本付息、重大事项、存续期管理，以及经济社会发展指标、财政状况等相关信息。

按此规定，舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区分区改造专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）及河南省财政厅网站披露。

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”。

河南省三门峡市湖滨区 2019 年棚户区改造 项目实施方案



二〇一九年元月



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.....	4
1.6 建设期.....	5
1.7 项目总投资.....	5
1.8 主要技术经济指标.....	5
1.9 主管部门责任.....	9
第二章 项目社会经济效益.....	10
2.1 社会效益.....	10
2.2 经济效益.....	10
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.....	14
3.5 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 债券规模和期限安排.....	16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	18
5.1 现金流入.....	18
5.2 现金流出.....	28
5.3 资金平衡分析.....	29
5.4 结论.....	33
第六章 风险分析.....	34
6.1 拆迁安置的风险及控制措施.....	34
6.2 融资平衡结果的风险及控制措施.....	35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目、三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目

1.2 项目单位

企业名称：三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室

事业单位法人证书代码：141120200300

法定代表人：张平

发证日期：2015 年 03 月 31 日

开办资金：5 万元

举办单位：三门峡市湖滨区人民政府

住所：三门峡市湖滨区五原路与文化路交叉口区信访局院内

1.3 项目性质

棚户区改造项目

1.4 建设地点

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目

根据豫保安居办〔2018〕13 号文，斜桥村及周边棚户区改造项目已列入 2018 年棚户区改造计划，本项目征收对象为三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区，征收范围为站东路以南、河提北路以北、崤山东路以东、迎宾花园以西，总占地面积 796137.31 m²（约 1194.2 亩）。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目

根据豫保安居办〔2017〕53 号文，新兴村及周边棚户区改造项目已列入 2018 年棚户区改造计划，本项目征收对象为三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区，征收范围为黄河以南、沿黄公路以北、会兴村以东、新兴沟以西，总占地面积 190666.67 m²（约 286.00 亩）。

1.5 建设规模及内容

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目

本项目涉及斜桥村及周边棚户区居民 1763 户、4584 人，征收拆迁建筑面积 316491.23 m²，全部为住宅建筑。其中：征收斜桥村居民 1729 户、4434 人，拆迁斜桥村有效宅基地面积为 237600.00 m²，征收拆迁住宅建筑面 312091.23 m²；征收斜桥村周边棚户区居民 34 户、150 人，共拆迁住宅建筑面积 4400 m²。

本项目为异地安置，分为 B-1-2、B-3-1 两个安置地块，B-1-2 安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、斜桥路以东、复兴路以西，用地面积 52500.00 m²（约合 78.75 亩）；B3 安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、复兴路以东、站南路以西，用地面积 47400.00 m²（约合 71.10 亩）；总用地面积为 99900.00 m²（约合 149.85 亩）。另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目

本项目征收新兴村及周边棚户区居民 434 户，征收拆迁建筑面积 205000.00 m²。本项目为异地安置，安置地块位于河堤北路

以北、虢国东路以南、站东路以西、站南路以东，用地面积 39200.00 m²（约合 58.80 亩）。其中建筑基底面积 10976.00 m²，绿化面积 11760.00 m²，道路及硬化面积 16464.00 m²；总建筑面积 120654.00 m²，其中：地上建筑面积 94404.00 m²，包括住宅建筑面积 86404.00 m²、配套服务用房建筑面积 8000.00 m²，地下建筑面积 26250.00 m²。另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施。

1.6 建设期

两个项目建设期均安排 36 个月。

1.7 项目总投资

斜桥村及周边棚户区项目总投资约 189555.44 万元。该项目资金筹措方式为自有资本金及棚户区改造专项债券资金。项目总投资 189555.44 万元，其中：自筹资金 39555.44 万元，占总投资的 20.87%；拟申请使用专项债券资金 150000 万元，占总投资的 79.13%。

新兴村及周边棚户区改造项目总投资约 63337.00 万元。该项目资金筹措方式为自有资本金及棚户区改造专项债券资金。项目总投资 63337.00 万元，其中：自筹资金 13337.00 万元，占总投资的 21.06%；拟申请使用专项债券资金 50000.00 万元，占总投资的 78.94%。

1.8 主要技术经济指标

1) 项目主要技术指标

斜桥村及周边棚户区改造项目主要技术指标表：

表1-2 B-1-2 地块的技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	52500.00	约合 78.75 亩
2	总建筑面积	m ²	264660.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	237150.00	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	193000.00	
2.1.2	配套服务用房面积	m ²	44150.00	
	配套商业	m ²	42330.00	
	公厕	m ²	60.00	
	物业管理	m ²	840.00	
	便民店	m ²	920.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	27510.00	
3	建筑基底面积	m ²	13175.00	
4	绿地面积	m ²	15750.00	
5	道路及硬化面积	m ²	23575.00	
6	居住户数	户	2197	
7	居住人口	人	7030	
8	容积率	—	4.50	
9	建筑密度	%	25	
10	绿地率	%	30	
11	机动车停车位	个	786	
12	非机动车停车位	个	3296	

表1-3 B-3-1 地块技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	47400.00	约合 71.10 亩
2	总建筑面积	m ²	231780.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	213300.00	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	167000.00	
2.1.2	配套服务用房面积	m ²	46300.00	
	配套商业	m ²	37810.00	
	幼儿园	m ²	3960.00	12 班
	公厕	m ²	60.00	

	物业管理	m ²	840.00	
	便民店	m ²	880.00	
	卫生服务站	m ²	350.00	
	社区居委会	m ²	2400.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	18480.00	
3	建筑基底面积	m ²	11850.00	
4	绿地面积	m ²	14220.00	
5	道路及硬化面积	m ²	21330.00	
6	居住户数	户	1953	
7	居住人口	人	6249	
8	容积率	—	4.5	
9	建筑密度	%	25	
10	绿地率	%	30	
11	机动车停车位	个	528	
12	非机动车停车位	个	2930	

新兴村及周边棚户区改造项目主要技术指标表：

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	39200.00	约合 58.80 亩
2	总建筑面积	m ²	120654.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	94404.00	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	86404.00	
2.1.2	配套服务用房建筑面积	m ²	8000.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	26250.00	

序号	项目	单位	数量	备注
3	建筑基底面积	m ²	10976.00	
4	绿地面积	m ²	11760.00	
5	道路及硬化面积	m ²	16464.00	
6	居住户数	户	1000	
7	居住人口	人	3200	
8	容积率	—	2.41	
9	建筑密度	%	28.00	
10	绿地率	%	30	
11	机动车停车位	个	1000	
12	非机动车停车位	个	1500	

2) 项目主要经济指标

斜桥村及周边棚户区改造项目主要经济指标表：

表1-4 项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	数值	备注
一	项目总投资	万元	189555.44	
1	拆迁投资	万元	27544.42	
1.1	拆迁费用	万元	25718.41	
1.2	其他费用	万元	514.37	
1.3	基本预备费	万元	1311.64	
2	新建安置房投资	万元	146486.03	
2.1	工程费用	万元	110960.03	
	主体工程费	万元	91896.30	
2.2	工程建设其他费用	万元	28550.47	
	安置区土地费	万元	20229.75	
2.3	基本预备费	万元	6975.53	
3	建设期利息	万元	15525.00	
二	资金筹措	万元	189555.44	
1	自筹资金	万元	39555.44	20.87%

序号	指标名称	单位	数值	备注
2	发行资金	万元	150000	79.13%

新兴村及周边棚户区改造项目主要经济指标表：

序号	指标名称	单位	数值	备注
一	项目总投资	万元	63337.00	
1	拆迁投资	万元	16211.62	
1.1	拆迁费用	万元	15136.90	
1.2	其他费用	万元	302.74	
1.3	基本预备费	万元	771.98	
2	新建安置房投资	万元	41950.38	
2.1	工程费用	万元	29402.96	
	主体工程费	万元	90215.55	
2.2	工程建设其他费用	万元	10549.78	
	安置区土地费	万元	7938.00	
2.3	基本预备费	万元	1997.64	
3	建设期利息	万元	5175.00	
二	资金筹措	万元	63337.00	
1	自筹资金	万元	13337.00	21.06%
2	市场融资	万元	50000	78.94%

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。项目主管单位和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可为安置人员提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为三门峡市经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。项目建设可改观住房面貌，优化人居环境本项目将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。城中村改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。城中村改造还为城市规划、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。

2.2 经济效益

项目的建设是扩大内需，拉动投资增长，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，可以加快三门峡市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，征地及拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费等、工程造价咨询服务费、施工图审查等其它费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

(1)工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场价格和三门峡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三门峡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) 征地费用：根据建设单位提供的数据，本项目安置小区规划总用地面积 146.20 亩，土地费用参照周边同类型地块出让费用计算，按 135 万元/亩计入；

2) 拆迁补偿费：根据拆迁安置方案计入；

3) 项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

4) 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；

5) 工程监理费：参照《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监协〔2015〕19 号文规定计入；

6) 建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入；

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 号文规定计入；

8) 环境影响咨询费用：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 号文规定计入；

9) 节能报告费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定计入；

10) 工程造价咨询服务费：参照中价协〔2013〕35 号规定计入；

11) 施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

12) 劳动安全卫生评审费：按第一部分工程费的 0.3%计入；

13) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的 0.5%计入；

14) 工程保险费：按第一部分工程费的 0.3%计入。

(4)基本预备费按工程费用与其他费用之和的 5%估算；

(5)建设期利息：参考近期河南省发行的棚改专项债券票面利率，暂按 4.5%计算。

3.3 投资估算

(一) 斜桥村及周边棚户区改造项目投资估算

项目总投资189555.44万元，其中：

(1)用于拆迁投资27544.42 万元，包括拆迁费用25718.41万元，其他费用514.37万元，基本预备费1311.64万元。

(2)用于新建安置房投资146486.03万元，包括工程费用110960.03万元，工程建设其他费用28550.47万元，基本预备费6975.53万元。

(3)用于建设期利息 15525.00 万元。

(二) 新兴村及周边棚户区改造项目投资估算

项目总投资61807.00万元，其中：

(1)用于拆迁投资16211.62万元，包括拆迁费用15136.90万元，其他费用302.74万元，基本预备费771.98万元。

(2)用于新建安置房投资41950.38万元，包括工程费用29402.96万元，工程建设其他费用10549.78万元，基本预备费1997.64万元。

(3)用于建设期利息3645.00万元。

3.4 资金筹措计划

(一) 斜桥村及周边棚户区改造项目筹措计划

项目总投资 189555.44 万元，其中：自筹资金 39555.44 万

元，占总投资的 20.87%；；拟申请使用专项债券资金 150000 万元，占总投资的 79.13%。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目筹措计划

项目总投资 61807.00 万元，其中：自筹资金 13807.00 万元，占总投资的 22.34%；拟申请使用专项债券资金 48000.00 万元，占总投资的 77.66%。

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，加强土地储值项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；
- (3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (5) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- (6) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- (7) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (8) 《三门峡市建设工程主要材料预结算基准价格信息》（2018年最近一期）；
- (9) 河南省相关的造价文件。

4.2 债券规模和期限安排

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目债券规模和期限安排

本项目拟发行专项债券规模为150000.00万元，根据《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）文件的相关要求，棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15年。结合河南省2018年棚户区改造专项债券的发行情况，确定本次发行年限为5年。

本项目拟发行专项债券规模为150000.00万元，本项目2025年及以前年度已发行债券95900.00万元，本次申请发行专项债券资金 6800.00 万元。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目债券规模和期限安排

本项目拟发行专项债券规模为48000.00 万元，根据《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）文件的相关要求，棚改专项债券期限应当与棚户区改造项目的征迁和土地收储、出让期限相适应，原则上不超过15 年。结合河南省2018 年棚户区改造专项债券的发行情况，确定本次发行年限为5 年。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

(一) 斜桥村及周边棚户区改造项目现金流入

1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于三门峡市湖滨区，经查询三门峡市湖滨区近期土地交易中心 3 宗商住用地土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

三门峡市 2016-2018 生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为 7.7%、8.5%、8%，近三年平均增速 8.07%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 8.07%。

2) 用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询三门峡市自然资源和规划局网站公示的三门峡国土资源局土地使用权招拍挂出让情况，选取 2018 年项目周边地块 3 宗，本次评价参考下表 3 宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m ²)	(万元)		(元/m ²)
1	大岭路西、向川路南	23,306.00	11,397.00	商住用地	4,890.16
2	崤山路南、魏野路东	16,972.00	7,793.00	商住用地	4,591.68
3	陕州大道、甘山东	39,318.00	8,847.00	商住用地	2,250.11
	平均地价				3,910.65

项目土地出让价格预测表

金额单位：人民币万元/亩

		性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	备注
三门峡湖滨区斜桥村及周边棚改项目测算	预测地价 1	商住	260.71	281.75	304.49	329.06	355.62	384.31	地价随 GDP8.07% 增速增长
	预测地价 2	商住	260.71	279.65	299.96	321.74	345.11	370.18	地价随 GDP8.07% 增速的 90%
	预测地价 3	商住	260.71	277.54	295.46	314.54	334.84	356.46	地价随 GDP8.07% 增速的 80%
	预计每年出让亩数	895.65	0	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13	

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100%，即增幅 8.07%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	50,470.01	54,542.94	58,944.56	63,701.38	68,842.08

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90%，即增幅 7.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	50,093.13	53,731.40	57,633.91	61,819.86	66,309.84

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速

8.07%的 80%，即增幅 6.46%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	49,716.25	52,925.94	56,342.83	59,980.33	63,852.66

3) 用于资金平衡土地相关收益预测

根据《三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》，假设自融资开始日起第 1 年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%，即增幅 8.07%

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
1.1	商住用地出让收入	万元	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
	商住用地出让价格	万元/亩		281.75	304.49	329.06	355.62	384.31
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	25409.88	4375.56	4701.40	5053.52	5434.07	5845.33
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	5930.02	1009.40	1090.86	1178.89	1274.03	1376.84
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26

3	其他土地综合成本	万元	36126.68	7225.34	7225.34	7225.34	7225.34	7225.34
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	234964.42	38869.11	42616.21	46665.70	51041.98	55771.42
5	土地收益提取各类资金	万元	46992.88	7773.82	8523.24	9333.14	10208.40	11154.28
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	224098.22	38320.63	41318.30	44557.89	48058.92	51842.47

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90%，即增幅 7.26%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84
1.1	商住用地出让收入	万元	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84
	商住用地出让价格	万元/亩		279.65	299.96	321.74	345.11	370.18
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用 (含资金)	万元	24856.85	4345.41	4636.47	4948.67	5283.55	5642.75
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	5791.76	1001.86	1074.63	1152.68	1236.40	1326.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
3	其他土地综合成本	万元	35988.42	7197.68	7197.68	7197.68	7197.68	7197.68
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	228742.86	38550.04	41897.24	45487.55	49338.63	53469.40
5	土地收益提取各类资金	万元	45748.57	7710.01	8379.45	9097.51	9867.73	10693.88
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94

5.2	农田水利建设资金	土地出让 收益的 10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	218982.71	38037.71	40715.48	43587.73	46668.59	49973.21

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速
8.07% 的 80%，即增幅 6.46%

序号	项目	单位/取 费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
1.1	商用地出让收入	万元	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
	商用地出让价格	万元/亩		277.54	295.46	314.54	334.84	356.46
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用 (含资金)	万元	24315.24	4315.26	4572.04	4845.39	5136.39	5446.17
2.1	上解省财政费用	土地出让 收入的 3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
2.2	农业土地开发资金	41 元/平 方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让 收入的 2%	5656.36	994.33	1058.52	1126.86	1199.61	1277.05
2.4	新增建设用地有偿使 用费	16 元/平 方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让 收入的 3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
3	其他土地综合成本	万元	35853.02	7170.60	7170.60	7170.60	7170.60	7170.60
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	222649.75	38230.39	41183.30	44326.84	47673.34	51235.88
5	土地收益提取各类资 金	万元	44529.95	7646.08	8236.66	8865.37	9534.67	10247.18
5.1	教育资金	土地出让 收益的 10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
5.2	农田水利建设资金	土地出让 收益的 10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	213972.82	37754.92	40117.24	42632.08	45309.27	48159.31

根据上述测算,按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%

的 100%即 8.07%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 224098.22 万元；

同理计算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%即 7.26%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 218982.71 万元；

同理计算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 80%即 6.46%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 213972.82 万元。

（二）新兴村及周边棚户区改造项目现金流入

1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于三门峡市湖滨区，经查询三门峡市湖滨区近期土地交易中心 3 宗商住用地土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

三门峡市 2016-2018 生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为 7.7%、8.5%、8%，近三年平均增速 8.07%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 8.07%。

2) 用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询三门峡市自然资源和规划局网站公示的三门峡国土资源局土地使用权招拍挂出让情况，选取 2018 年项目周边地块 3 宗，本次评价参考下表 3 宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m ²)	(万元)		(元/m ²)
1	大岭路西、向川路南	23,306.00	11,397.00	商住用地	4,890.16
2	崮山路南、魏野路东	16,972.00	7,793.00	商住用地	4,591.68
3	陕州大道、甘山东	39,318.00	8,847.00	商住用地	2,250.11
	平均地价				3,910.65

项目土地出让价格预测表

金额单位：人民币万元/亩

三门峡湖滨区新兴村及周边棚改项目测算		性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	备注
	预测地价 1	商住	260.71	281.75	304.49	329.06	355.62	384.31	地价随 GDP8.07% 增速增长
	预测地价 2	商住	260.71	279.65	299.96	321.74	345.11	370.18	地价随 GDP8.07% 增速的 90%
	预测地价 3	商住	260.71	277.54	295.46	314.54	334.84	356.46	地价随 GDP8.07% 增速的 80%
	预计每年出让亩数	286.00	0	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60	

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100%，即增幅 8.07%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目	8,058.07	8,708.36	9,411.12	10,170.60	65,948.20

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90%，即增幅 7.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目	7,997.90	8,578.79	9,201.86	9,870.19	63,522.40

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80%，即增幅 6.46%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目	7,937.73	8,450.19	8,995.73	9,576.49	61,168.51

3) 用于资金平衡土地相关收益预测

根据《三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》，假设自融资开始日起第 1 年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100%，即增幅 8.07%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	102296.36	8058.07	8708.36	9411.12	10170.60	65948.20
1.1	商住用地出让收入	万元	102296.36	8058.07	8708.36	9411.12	10170.60	65948.20
	商住用地出让价格	万元/亩		281.75	304.49	329.06	355.62	384.31
	出让数量	亩	286.00	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60
2	土地出让基金及费	万元	8723.30	698.60	750.63	806.85	867.61	5599.61

	用（含资金）							
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3068.89	241.74	261.25	282.33	305.12	1978.45
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米 *30%	234.52	23.45	23.45	23.45	23.45	140.71
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2045.93	161.16	174.17	188.22	203.41	1318.96
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	305.07	30.51	30.51	30.51	30.51	183.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	3068.89	241.74	261.25	282.33	305.12	1978.45
3	其他土地综合成本	万元	18612.83	1861.28	1861.28	1861.28	1861.28	11167.70
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	74960.23	5498.18	6096.45	6742.99	7441.71	49180.90
5	土地收益提取各类资金	万元	14992.05	1099.64	1219.29	1348.60	1488.34	9836.18
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	7496.02	549.82	609.64	674.30	744.17	4918.09
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7496.02	549.82	609.64	674.30	744.17	4918.09
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	78581.01	6259.83	6738.44	7255.68	7814.65	50512.41

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速
 8.07%的 90%，即增幅 7.26%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	99171.15	7997.90	8578.79	9201.86	9870.19	63522.40
1.1	商住用地出让收入	万元	99171.15	7997.90	8578.79	9201.86	9870.19	63522.40
	商住用地出让价格	万元/亩		279.65	299.96	321.74	345.11	370.18
	出让数量	亩	286.00	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	8473.28	693.79	740.26	790.11	843.57	5405.55
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2975.13	239.94	257.36	276.06	296.11	1905.67
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米 *30%	234.52	23.45	23.45	23.45	23.45	140.71
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1983.42	159.96	171.58	184.04	197.40	1270.45

2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	305.07	30.51	30.51	30.51	30.51	183.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	2975.13	239.94	257.36	276.06	296.11	1905.67
3	其他土地综合成本	万元	18550.32	1855.03	1855.03	1855.03	1855.03	11130.19
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	72147.54	5449.08	5983.49	6556.72	7171.59	46986.66
5	土地收益提取各类资金	万元	14429.51	1089.82	1196.70	1311.34	1434.32	9397.33
5.1	教育资金	土地出让收益的 10%	7214.75	544.91	598.35	655.67	717.16	4698.67
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7214.75	544.91	598.35	655.67	717.16	4698.67
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	76268.36	6214.29	6641.83	7100.41	7592.30	48719.52

设土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80%，即增幅 6.46%

序号	项目	单位/取费标准	合计 (万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	96128.65	7937.73	8450.19	8995.73	9576.49	61168.51
1.1	商住用地出让收入	万元	96128.65	7937.73	8450.19	8995.73	9576.49	61168.51
	商住用地出让价格	万元/亩		277.54	295.46	314.54	334.84	356.46
	出让数量	亩	286.00	28.60	28.60	28.60	28.60	171.60
2	土地出让基金及费用 (含资金)	万元	8229.88	688.98	729.97	773.62	820.08	5217.23
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2883.86	238.13	253.51	269.87	287.29	1835.06
2.2	农业土地开发资金	41 元/平方米 *30%	234.52	23.45	23.45	23.45	23.45	140.71
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1922.57	158.75	169.00	179.91	191.53	1223.37
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	305.07	30.51	30.51	30.51	30.51	183.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	2883.86	238.13	253.51	269.87	287.29	1835.06
3	其他土地综合成本	万元	18489.47	1848.95	1848.95	1848.95	1848.95	11093.68
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	69409.30	5399.80	5871.26	6373.17	6907.47	44857.60
5	土地收益提取各类资金	万元	13881.86	1079.96	1174.25	1274.63	1381.49	8971.52
5.1	教育资金	土地出让收益	6940.93	539.98	587.13	637.32	690.75	4485.76

		的 10%						
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益 的 10%	6940.93	539.98	587.13	637.32	690.75	4485.76
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	74016.91	6168.79	6545.96	6947.48	7374.92	46979.76

根据上述测算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100% 即 8.07% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 78581.01 万元；

同理计算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90% 即 7.26% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 76268.36 万元；

同理计算，按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80% 即 6.46% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 74016.91 万元。

5.2 现金流出

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目现金流出

2019 三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目本次拟申请使用专项债券资金 150000.00 万元，期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期棚户区改造债券全部用于三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目。假设申报使用的棚户区改造专项债券票面利率为 4.5%，期限五年，在债券存续期每年按期支付债券利息，第五年归还本金，自申请使用之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

序号	项目	合计	计算期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	融资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	期初借款余额	0.00	0.00	70,000.00	120,000.00	150,000.00	150,000.00	80,000.00	30,000.00
	档期借款	150,000.00	70,000.00	50,000.00	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设期利息	15,300.00	3,150.00	5,400.00	6,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	档期还本付息数	183,750.00	3,150.00	5,400.00	6,750.00	6,750.00	76,750.00	53,600.00	31,350.00
	其中：还本	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00	50,000.00	30,000.00
	付息	33,750.00	3,150.00	5,400.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	3,600.00	1,350.00
1.3	期末借款余额		70,000.00	120,000.00	150,000.00	150,000.00	80,000.00	30,000.00	0.00

（二）新兴村及周边棚户区改造项目现金流出

2019 三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目本次拟申请使用专项债券资金 50000.00 万元，期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期棚户区改造债券全部用于三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目。假设申报使用的棚户区改造专项债券票面利率为 4.5%，期限五年，在债券存续期每年按期支付债券利息，第五年归还本金，自申请使用之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

日期	期初债券本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第 1 年		0	5,000.00	4.50%	2,25.00	2,25.00
第 2 年	50,000.00	0	28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 3 年	28,000.00	0	48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第 4 年	48,000.00	0	48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第 5 年	48,000.00	5,000.00	43,000.00	4.50%	2,160.00	7,160.00
第 6 年	43,000.00	23,000.00	20,000.00		1,935.00	24,935.00
第 7 年	20,000.00	20,000.00	0		900.00	20,900.00

5.3 资金平衡分析

（一）斜桥村及周边棚户区改造项目资金平衡分析

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚改项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100% 即 8.07% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 224098.22 万元，本息覆盖倍数 1.23；按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90% 即 7.26% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 218982.71 万元，本息覆盖倍数 1.22；按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80% 即 6.46% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 213972.82 万元，本息覆盖倍数 1.20。

表 1-1: 按以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		6,750.00	6,750.00	38,320.63
2020 年		6,750.00	6,750.00	41,318.30
2021 年		6,750.00	6,750.00	44,557.89
2022 年		6,750.00	6,750.00	48,058.92
2023 年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	51,842.47
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	224,098.22

项目收益本息 覆盖率	1.23

表 2-1: 按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		6,750.00	6,750.00	38,037.71
2020 年		6,750.00	6,750.00	40,715.48
2021 年		6,750.00	6,750.00	43,587.73
2022 年		6,750.00	6,750.00	46,668.59
2023 年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	49,973.21
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	218,982.71
项目收益本息 覆盖率	1.22			

表 3-1: 按以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		6,750.00	6,750.00	37,754.92
2020 年		6,750.00	6,750.00	40,117.24
2021 年		6,750.00	6,750.00	42,632.08
2022 年		6,750.00	6,750.00	45,309.27
2023 年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	48,159.31
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	213,972.82
项目收益本息 覆盖率	1.20			

（二）新兴村及周边棚户区改造项目资金平衡分析

三门峡市湖滨区新兴村及周边棚改项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，三门峡市湖滨区新兴村及周边棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.4；以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

表 1-1: 按以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		225.00	225.00	6,259.83
2020 年		1,260.00	1,260.00	6,738.44
2021 年		2,250.00	2,160.00	7,255.68
2022 年		2,250.00	2,160.00	7,814.65
2023 年	48,000.00	2,150.00	50,160.00	50,512.41
合计	48,000.00	7,965.00	55,965.00	78,581.01
项目收益本息覆盖率	1.4			

表 2-1: 按 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		2,25.00	225.00	6,214.29
2020 年		1,260.00	1,260.00	6,641.83
2021 年		2,250.00	2,160.00	7,100.41
2022 年		2,250.00	2,160.00	7,592.30
2023 年	48,000.00	2,150.00	50,160.00	48,719.52
合计	48,000.00	7,965.00	55,965.00	76,268.36
项目收益本息 覆盖率	1.36			

表 3-1: 按以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019 年		2,25.00	225.00	6,168.79
2020 年		1,260.00	1,260.00	6,545.96
2021 年		2,160.00	2,160.00	6,947.48
2022 年		2,160.00	2,160.00	7,374.92
2023 年	48,000.00	2,160.00	50,160.00	46,979.76
合计	48,000.00	7,965.00	55,965.00	74,016.91
项目收益本息 覆盖率	1.32			

5.4 结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目、三门峡市湖滨区新兴村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 100%、90%、

80%比例计算土地价格的 growth 时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 拆迁安置的风险及控制措施

与一般的房地产项目相比，城中村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。

控制措施：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。因此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。

6.2 融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

(2) 存在债券置换不畅风险

若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时，需发行专项债券周转偿还，但存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与住建、财政部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

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

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则。

（2）评估方法

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

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

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

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

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

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

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

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

7.2 评估结论

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

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

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 9,500.00 万元，本次申请使用 2,100.00 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	268,275.01	335,069.14
本息覆盖 倍数	1.25			

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 335,069.14 万元，应付债券本金及利息合计 268,275.01 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的发展，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总

额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 项目事前绩效评估

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

绩效目标	实施目标			
	目标 1：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡。 目标 2：完善城市功能、提高城市品味需要，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：建筑面积	334846.11 m ²
			指标 2：运营后出租面积	2300 亩
		质量指标	指标 1：项目工程阶段施工质量达标率	100%
			指标 2：项目工程竣工验收合格	100%
		时效指标	指标 1：项目开工完成率	100%
			指标 2：项目按期完成率	100%
		成本指标	指标 1：工程年度投资资金	100%
			指标 2：成本控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1：直接经济效益	> 111689 万元/年
			指标 2：间接经济效益	显著
		社会效益指标	指标 1：人居环境优化率	100%
			指标 2：促进土地集约高效利用率	100%
		生态效益指标	指标 1：扬尘控制有效性	有效

		可持续影响指标	指标 1: 项目可持续发展年限	>50 年
			指标 2: 对未来行业产生的可持续发展影响	显著提高
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 群众对棚改项目的满意度	>90%
			指标 2: 投诉率	<0.5%

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

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造（B）区 实施方案



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 项目的必要性	2
1.9 主管部门责任	5
1.10 项目单位合规性	5
1.11 项目建设运营模式	6
第二章 项目手续办理情况	7
2.1 项目审批手续	7
第三章 项目主体及运作模式	10
第四章 项目社会经济效益	11
4.1 社会效益	11
4.2 经济效益	12
4.3 项目公益性	13
第五章 项目投资估算与资金筹措	16

5.1 估算范围	16
5.2 估算依据	16
5.3 投资估算	16
5.4 资金筹措计划	18
5.5 建设资金来源情况	199
5.6 项目资金保障措施	20
第六章 项目资本金安排情况	21
第七章 项目专项债券融资方案	22
7.1 编制依据	22
7.2 债券使用计划	23
7.3 债券规模和期限安排	23
7.4 投资者保护措施	23
7.5 信息披露工作	24
第八章 债券资金使用合规性	26
第九章 项目收益与融资自求平衡分析	27
9.1 项目收益	27
9.2 融资本息	30
9.3 资金平衡分析	30
9.4 结论	31
第十章 风险分析	32
10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	32
10.2 影响项目收益的风险及控制措施	32

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....	33
第十一章 事前项目绩效评估报告	35
11.1 事前评估方法	35
11.2 评估内容	36
11.3 事前绩效评估结论	36
总投资估算明细表.....	388

第一章 项目概况

1.1 项目名称

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

1.2 项目单位

扶沟县住房保障服务中心

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区采取异地安置，建设地址位于扶沟县大程路以北、双洎路以东、立雪路以南、扶周路以西。

1.5 建设规模及内容

项目主要拆迁房屋建筑面积 94700.00 m²；新建安置房 1112 套，用地面积 80244.46 m²（120.36 亩），建筑面积 221400.2 m²，其中：地上建筑面积 160950.2 m²（包括安置住宅建筑面积 148892 m²，配套服务用房 7831.20 m²、物业及配套用房 4227 m²），地下车库（含人防）建筑面积 60450 m²。同时配套建设室外道路、绿化、管网、变电室等基础设施。

容积率 2.199，建筑密度 20.12%，绿地率 35.12%，新建安置住宅 1112 套。

1.6 建设期

项目预计建设期为三年。

1.7 项目总投资

项目所需资金 104,808.42 万元，其中：工程建设费用 79,003.62 万元、工程建设其它费 8,041.13 万元、预备费 6,963.67 万元、建设期利息 10,800.00 万元。

1.8 项目的必要性

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

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，是政府必须

做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了扶沟县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为扶沟县靓丽的风景。因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解扶沟县土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动扶沟县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步提高扶沟的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进扶沟县经济社会又快又好发展。因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。因此，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。

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

是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目单位合规性

本项目的申报单位为扶沟县住房保障服务中心。根据扶沟县住房保障服务中心的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12411721769478847T），扶沟县住房保障服务中心的宗旨和业务范围：为全县居民住房提供政策服务。贯彻落实保障性住房（含租赁住房、经济适用住房、公共租赁住房等）相关政策、监督管理保障

性住房项目申请申报、资金筹措、项目建设、供应对象准入、退出管理、配售管理、上市交易等工作；住所：河南省扶沟县城南大街99号；法定代表人：朱俊峰；经费来源：财政补助收入；开办资金：5.2万元；举办单位：扶沟县住房和城乡建设局。

扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.11 项目建设运营模式

(1) 项目建设模式

本项目建设采用 EPC 模式。

(2) 项目运营模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区采取异地安置方式，可腾出土地 1,189.65 亩，规划用地性质为商住用地。

项目具体运营模式为在腾空土地达到可出让条件后挂牌交易，预计将在债券存续期内（五年）完成全部的土地使用权出让，然后以取得的土地出让金，扣除上缴省级出让金、新增建设土地有偿使用费、提取国有土地收益金、提取农业开发基金、提取廉租房基金、提取教育基金、提取水利基金后的净收益作为还款来源。

第二章 项目手续办理情况

2.1 项目审批手续

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

1、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书》

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目建议书的批复》（扶发改〔2022〕284 号），扶沟县发展和改革委员会同意实施本项目，本项目已取项目建议书的批复手续。

2、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告》。

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区可行性研究报告的批复》（扶发改〔2022〕290 号），扶沟县发展和改革委员会同

意实施本项目，本项目已取得可行性研究报告批复手续。

3、节能评估批复手续

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区节能评估报告的批复》（扶发改〔2022〕287号），扶沟县发展和改革委员会原则同意本项目节能评审报告，本项目已取得节能评估批复手续。

4、建设项目用地预审与选址意见书

2022年8月5日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411621202200016号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书。

5、建设用地规划许可手续

根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第411621202200005号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

6、环评手续

根据周口市生态环境局扶沟分局出具的《情况说明》，本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）版第四十

四项第 97 小项中的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等，且不涉及环境敏感区，环评属于豁免类项目，本项目已取得环评手续。

基于以上情况，本项目已取得立项批复、节能评估批复、建设用地规划许可、环评手续等审批手续。因此本项目的审批手续真实有效。

第三章 项目主体及运作模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

第四章 项目社会经济效益

4.1 社会效益

项目的建设是改善居民居住环境，促进城市和谐建设的需要。

21 世纪是“城市世纪”，城市化进程加快，城市框架迅速拉大。随着城镇化进程的加速推进和户籍制度改革的不断深化，大量农民成为市民，使原来的农村成为城中村。城中村是城市化发展过程中城市建设快速发展与城市管理体制相对滞后造成的特殊现象。长期以来，城中村一直保留着农村建制，实行农村管理体制，形成了相对封闭的小社会，虽地处城市规划区范围内，但城中村的规划、建设和管理与周边城区大相径庭，处于混乱无序的低水平状态，不仅严重影响城市形象、破坏城市景观，容易诱发治安、消防、环保、卫生等诸多方面的问题，同时也不利于土地利用实现由粗放型向集约型转变。激化了城中村与城市化进程快速推进的矛盾。因此，有人把城中村现象视为城市病。城市要发展、要繁荣，就必须对城中村进行改造，让城中村的身影在城市中消失。

城中村改造不仅有利于合理利用城市土地，优化城市空间布局，落实城市规划，优化土地资源配置，提高土地利用率，增强急需发展用地的保障能力，而且有利于改善人民群众的生活环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，有利于扩大内需，拉动经济增长，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展，是一项

功在当代、利在千秋的民心工程。

通过项目的建设，创造优美、有活力的生活空间，着力改善居民居住环境，提高旧城景观品质，同时为扶沟县城市建设提供发展用地。

4.2 经济效益

城中村改造是伴随着统筹城乡发展、构建和谐社会应运而生的，是城乡经济社会发展到一定阶段的必然要求。实施城中村改造，不仅能从根本上改善居民生产生活环境，提升公共服务水平，促进公共服务均等化，还能集约、节约利用土地资源，推动产业向集聚区转移，人口向社区转移，有效盘活城市建设用地存量，解决新型工业化、新型城市化进程中的建设用地需求，促进城乡融合发展、一体化发展。同时，通过城中村改造，实现科技普及、教育培训、文化娱乐、医疗卫生等社会事业发展，有效引导居民自觉接受现代文明生活方式，从而转变思想观念，提高自身素质，为经济发展提供长久和持续的动力。

通过城中村改造，建设新型安置区，推进建设用地、基础设施、公共服务等诸多资源要素的优化整合与集约利用，可以从根本上改善居住条件、生活环境和公共服务，进而加速城镇化建设。

通过城中村改造，推进居住由分散到集中、由平房向楼房转变，

通过配套建设功能齐全、设施完善的建设新型安置区，为居民生产生活提供集约化、一体化的统一服务。在改善居民居住条件和生活方式的同时，必然带来传统生产结构和经营方式的重大变革，为加速现代化发展铺平道路。

4.3 项目公益性

（1）社会效益

①有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进扶沟县和谐社会的发展。

②有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的位置，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

③有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

（2）社会综合评价

项目的实施，改善了村民的居住环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，促进老城区、市北城区协调发展，可以完善城市功能，提高城市品位，改善居民生活质量，对当地社会、经济发展起

到积极的推动作用。虽然可能对征收居民和生态环境产生一些不利影响因素，但只要考虑广大人民群众的利益，切实解决好被征收居民的安置补偿问题，采取必要的环保措施就能消除不利因素，保证项目顺利实施。由于扶沟县政府对项目征收安置工作有明确的安排，因此，本项目社会风险很小。

项目的实施优化了土地资源配置，落实了城市规划，提高了土地利用率，增强扶沟县进一步发展的用地保障，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展。

项目实施后周边地区的后续开发所产生的“乘数效应”将为项目区及整个扶沟县至少带来 2-3 倍于建设投资的经济和社会效益，同时解决大量的劳动力就业，将发挥极大的经济和社会效益。

项目的建设改善了 539 户居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快扶沟县城市建设，促进扶沟县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工

等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

- 1、加快了扶沟县城市化进程，以适应城市居民居住需要。
- 2、节约集约用地效益明显。
- 3、可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。
- 4、促进扶沟县相关行业的发展。
- 5、可以改善棚户区居民的住房条件。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

第五章 项目投资估算与资金筹措

5.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

5.2 估算依据

- (1) 《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016）；
- (2) 《周口建设工程造价信息》2022 年第 1 季度；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- (4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (5) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (6) 项目设计方案。
- (7) 当地类似工程造价指标。

5.3 投资估算

项目所需资金 104,808.42 万元，其中：工程建设费用 79,003.62 万元、工程建设其它费 8,041.13 万元、预备费 6,963.67 万元、建设

期利息 10,800.00 万元。具体如下：

总投资估算表

序号	项目	面积 (m ²)	单价 (元 / m ²)	费用 (万元)
一	工程建设费用			79,003.62
(一)	建安工程费	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	148,892.00		48,827.66
1.1	土建装饰工程	148,892.00	2640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯			1,480.00
2	配套服务用房	7,831.20		2,380.68
2.1	土建装饰工程	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	7,831.20	230.00	180.12
2.4	消防工程	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	2,231.00	2,940.03	655.92
3.1	土建工程 (含装饰)	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	2,231.00	230.00	51.31
3.4	消防工程	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	1,996.00		636.72
4.1	土建装饰工程	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	1,996.00	230.00	45.91
4.4	消防工程	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	60,450.00		23,495.82

5.1	人防工程	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）			3,017.98
2.1	围墙			81.00
2.2	大门			140.00
2.3	道路场地硬化	37,339.61	270.00	1,008.17
2.4	景观绿化	28,181.85	350.00	986.36
2.5	各种管道管线基础设施	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用			8,041.13
1	拆迁补偿费			3,788.70
2	管理费用			772.03
3	勘察设计费			840.00
4	工程监理费			613.10
5	招标费			360.00
6	文物勘探费	60,450.00	6元/m ²	36.27
7	场地准备及临时设施费			632.03
8	可行性研究报告编制费			45.00
9	节能报告编制费			15.00
10	环评编制费			25.00
11	工程保险费			36.27
12	工程量清单及预算编制费			355.52
13	城市基础设施配套费	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费		(一+二) *8%	6,963.67
	建设投资			94,008.43
四	建设期利息			10,800.00
	总投资			10,4808.42

5.4 资金筹措计划

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42

万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。

5.5 建设资金来源情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，占总投资额的 28.41%，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，占总投资额的 71.56%。该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	29,808.42	4,808.42	10,000.00	15,000.00
专项债券	75,000.00	4,000.00	51,000.00	20,000.00
合计	104,808.42	8,808.42	61,000.00	35,000.00

5.6 项目资金保障措施

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

（2）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

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

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第六章 项目资本金安排情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资本金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

第七章 项目专项债券融资方案

7.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (4) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- (8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- (9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》

（豫政办〔2017〕39号）。

7.2 债券使用计划

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。

7.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金。

7.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

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

（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

7.5 信息披露工作

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

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

合相关部门及时披露相关信息。

第八章 债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第九章 项目收益与融资自求平衡分析

9.1 项目收益

(1) 项目收益来源

扶沟县贾鲁嘉园棚户户区改造项目（B）区拆迁范围为：贾鲁河以北、扶亭路以东、五干渠以南、东大桥路以西。拆迁户数 539 户（其中家属楼 48 户），拆迁房屋总面积 94,700.00 平方米，腾出建设用地 1,189.65 亩，用地性质为商住用地。

项目收入为土地使用权出让收入。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，拟选取与本次拟出让土地距离较近的 3 宗已成交地块，并考虑本次拟出让土地与上述宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价 (万元/ 亩)
		(平方米)	用途	(万元)	
FGG-2022-04	雕亭路南侧、花园路西侧、支亭路北侧	58,208.45	商住	11,350.00	129.99
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双洎路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
平均值					122.70

(2) 项目收入测算

1) 收入预测假设条件

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 3 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 3 宗已出让土地平均单价 122.70 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%计算商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2027 年挂牌出让，则预测 2027 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以2023年预计增速的100.00%预测	以2023年预计增速的90.00%预测	以2023年预计增速的80.00%预测
扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区	122.70	134.15	132.97	131.79

2) 土地出让收入预测

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地融资完成后第五年出让金收入分别为 159,591.55 万元、158,187.76 万元、156,783.97 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计出让面积 (亩)	预计出让用地单价 (万元/亩)	预计地块出让收入 (万元)
100%完成增长目标	1,189.65	134.15	159,591.55
90%完成增长目标	1,189.65	132.97	158,187.76
80%完成增长目标	1,189.65	131.79	156,783.97

3) 项目成本估算

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地出让成本，测算本次拟出让成本分别为：43,591.49 万元、43,220.88 万元、42,850.28 万元。

单位：人民币万元

项目	100%完成增长目标	90%完成增长目标	80%完成增长目标
上缴省级出让金	4,787.75	4,745.63	4,703.52
新增建设土地有偿使用费	1,110.35	1,110.35	1,110.35
提取国有土地收益金	3,191.83	3,163.76	3,135.68
提取农业开发基金	713.79	713.79	713.79
提取廉租房基金	4,787.75	4,745.63	4,703.52
提取教育基金	14,500.01	14,370.86	14,241.71
提取水利基金	14,500.01	14,370.86	14,241.71
合计	43,591.49	43,220.88	42,850.28

(3) 可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益分别为：116,000.06 万元、114,966.88 万元、113,933.69 万元。情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计地块出让收入	预计地块出让成本	预计用于资金平衡的收入
100%完成增长目标	159,591.55	43,591.49	116,000.06
90%完成增长目标	158,187.76	43,220.88	114,966.88
80%完成增长目标	156,783.97	42,850.28	113,933.69

9.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	51,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00
第 3 年	55,000.00	20,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	71,000.00		51,000.00	20,000.00	4.50%	3,195.00
第 7 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计	/	75,000.00	75,000.00	/	/	16,875.00

9.3 资金平衡分析

单位：人民币万元

CPI增速1.80%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
100%完成增长目标	116,000.06	91,875.00	1.26
90%完成增长目标	114,966.88	91,875.00	1.25
80%完成增长目标	113,933.69	91,875.00	1.24

9.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第十章 风险分析

10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

项目实施过程中对附近居民会造成一定影响，周边居民可能会向上级部门投诉反映，甚至发生冲突。在拆迁过程中可能会造成噪声污染，影响出行，也会一定程度影响周边居民正常生产。

为应对上述风险，可做好前期的宣传工作，加强政府与当地群众的沟通 and 交流。建立相应的管理机制，加强社会与政府有关部门的管理配合。文明拆迁，尽可能加快速度。加强和完善运营管理制度，妥善处理社会矛盾。

10.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）经济增长不及预期的风险

土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入注入时间。

为应对上述风险，政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时调整，保持经济平稳较快增长。

（2）运营成本超出预期的风险

控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资风险及控制措施

城中村改造项目投入资金数目较大，单靠自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

（2）偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

（3）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持

有的债券，可能会出现本期专项债券在生意人交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

第十一章 事前项目绩效评估报告

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

11.1 事前评估方法

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

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

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

目进行评估。

11.2 评估内容

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

11.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

总投资估算明细表

序号	项目	单位	数量	单价	费用(万元)
—	工程建设费用				79,003.62
(一)	建安工程费	m ²	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	m ²	148,892.00		48,827.66
1.1	土建工程（含装饰）	m ²	148,892.00	2,640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	m ²	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	m ²	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	m ²	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	m ²	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯				1,480.00
2	服务用房	m ²	7,831.20		2,380.68
2.1	土建工程（含装饰）	m ²	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	m ²	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	m ²	7,831.20	230.00	180.12
2.5	消防工程	m ²	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	m ²	2,231.00		644.76
3.1	土建工程（含装饰）	m ²	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	m ²	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	m ²	2,231.00	230.00	51.31
3.5	消防工程	m ²	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	m ²	1,996.00		636.72
4.1	土建工程（含装饰）	m ²	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	m ²	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	m ²	1,996.00	230.00	45.91
4.5	消防工程	m ²	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	m ²	60,450.00		23,495.82
5.1	人防工程	m ²	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	m ²	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）				3,017.98
1	围墙	m	1,800.00	450.00	81.00

序号	项目	单位	数量	单价	费用(万元)
2	大门				140.00
3	道路场地硬化	m ²	37,339.61	270.00	1,008.17
4	景观绿化	m ²	28,181.85	350.00	986.36
5	各种管道管线基础设施	m ²	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用				8,041.13
1	土地出让金		120.36 亩	0 万/亩	0.00
2	拆迁补偿费				3,788.70
3	管理费用				772.03
4	勘察设计费				840.00
5	工程监理费				613.10
6	招标费				360.00
7	文物勘探费	m ²	60,450.00	6 元/m2	36.27
8	场地准备及临时设施费			0.80%	632.03
9	可行性研究报告编制费				45.00
10	节能报告编制费				15.00
11	环评编制费				25.00
12	工程保险费			0.06%	36.27
13	工程量清单及预算编制费			0.45%	355.52
14	城市基础设施配套费	m2	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费			(一+二) *8%	6,963.67
	建设投资				94,008.43
	建设期利息				10,800.00
	总投资				104,808.42

(此页无正文，为《扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目(B)区实施方案》签章页)

项目单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



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）



二〇二五年六月

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。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 12 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 and 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 13,900.00 万元，本次申请使用 4,000.00 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 13,900.00 万元，本次申请使用 4,000.00 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

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期
棚户区改造项目
实施方案

沈丘县住房保障管理中心

沈丘县财政局

二〇二二年七月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主体及运作模式	1
1.2.1 项目单位	1
1.2.2 项目运作模式	1
1.3 项目主管部门	2
1.4 项目性质	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	2
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 资金筹措方式	3
1.10 项目资本金安排情况	4
1.11 项目建设必要性	4
1.12 主管部门责任	7
1.13 项目单位合规性	7
1.14 项目手续办理情况	7
1.15 事前绩效评估情况	8
第二章 项目社会经济效益	9
2.1 社会效益	9

2.2 经济效益	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 估算依据	11
3.3 投资估算	12
3.4 建设资金来源情况	14
3.5 项目资金保障措施	14
第四章 项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	15
4.2 融资方案	16
4.3 投资者保护措施	16
4.4 债券资金使用合规性	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 资金平衡分析	17
5.2 项目收益与融资平衡情况	23
5.3 总结	25
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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目

1.2 项目主体及运作模式

1.2.1 项目单位

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为沈丘县住房保障管理中心。

沈丘县住房保障管理中心为事业单位法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

1.2.2 项目运作模式

(1) 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为沈丘县住房保障管理中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为沈丘县住房保障管理中心。

(2) 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位沈丘县住房保障管理中心。项目运营期内，项目单位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。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.3 项目主管部门

沈丘县住房保障管理中心

1.4 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.5 建设地点

本项目建设地点为沈丘县龚寨村，金沙港湾北兴旺路以东、沟渠以南、思源学校以西、金沙港湾门前路以北。

1.6 建设规模及内容

本项目拆迁范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域，计划拆迁户数 2700 户，计划征收房屋建筑面积 716500 平方米。

项目规划用地面积 382.9 亩，总建筑面积为 731795.36 m²。地上建筑面积 520767.86 m²，其中规划建设安置房 2712 套，安置房总建筑面积 313881.68 m²；另有配套商业建设以及其他设施。地下建筑面积 211027.50 m²，地下机动车库 205314.00 m²，地下非机动车库 5713.50 m²，另规划机动车停车位 2702 个，非机动车停车位 7618 个。

安置区主要技术指标表

项目	数量	单位
规划建设用地面积	255267.943	m ²
总建筑面积	731795.36	m ²

项目		数量	单位
地上建筑面积		520767.86	m²
其中	住宅建筑面积	313881.68	m²
	其他用房面积	206886.18	m²
地下总建筑面积		211027.5	m²
其中	地下机动车库	205314	m²
	非机动车库	5713.5	m²
居住总户数		2712	户
居住总人数		9002	人
建筑基地面积		46182.82	m²
道路广场面积		119745.76	m²
建筑密度		18.09%	%
绿地面积		89339.36	m²
绿地率		35%	%
机动车停车位		2702	个
其中	地上	689	个
	地下	2013	个
非机动车停车位		7618	个
其中	地上	1829	个
	地下	5789	个

1.7 建设期

项目建设为 5 年，预计完工时间为 2025 年 8 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资：230,427.73 万元，工程费用 157,054.65 万元，工程建设其他费用 58,366.32 万元（含拆迁补偿费），预备费 4,881.76 万元，建设期利息 10,125.00 万元。

1.9 资金筹措方式

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目总投资为 230,427.73 万元。资金来源为财政资金和专项债券资金。其中：本项目申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元，2025 年计划

申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 3,000.00 万元，本次申请使用 4,200.00 万元；财政资金 80,427.73 万元。

1.10 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 80,427.73 万元作为项目资本金，占总投资的 34.90%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。

1.11 项目建设必要性

1.11.1 是改善居民住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。住宅换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；拆迁居民入住档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。通过改造棚户区，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。

安置房建设是重要的民生工程，事关人民群众切身利益，事关社会和谐稳定和全县经济社会发展大局。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

随着经济的快速发展，群众对生活居住环境的要求也越来越高，要求建设“生态、人文、精致、宜居”新农村的愿望越来越迫切。安置房属于保障性住房的一种，也是国家民生工程的一项。安置房建设目的是进一步解决中低收入人群以及被拆迁住户的居住条件，促进城市化建设的不断发展。加快建设安置房工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

沈丘县住房保障管理中心实施沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目是加快新农村建设、改善群众居住条件的一项十分关键的工作。通过深入开展改造活动，会使农村面貌日新月异，人居环境也能得到明显改善。

1.11.2 是周口市沈丘县经济发展的需要

2021 年周口市全市生产总值完成 3267.19 亿元，增长 1.7%，高于全省 0.4 个百分点；一般公共预算收入增长 5.2%，高于全省 2.4 个百分点；居民人均可支配收入增长 4.5%，高于全省 0.7 个百分点；产业结构首次实现由“二三一”向“三二一”的历史性转变；城镇化率稳步提高；生态环境质量好于全省平均水平，“三高三优”目标顺利实现。

1.11.3 是实现土地集约化的重要途径

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3,一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。

棚户区改造能够优化装备土地资源，推进土地合理使用。会集连片棚户区的改造能够盘活土地资源存量，较大极限进步出让收益、显化土地价值。更是在土地资源有限的情况下，腾出更多土地用于开发建设和招商引资，实现土地集约化的途径。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。。

综上所述，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的建设是十分必要的。

1.12 主管部门责任

项目主管部门沈丘县住房保障管理中心在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度尽早安排使用,形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的项目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。

1.13 项目单位合规性

沈丘县住房保障管理中心为沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的项目单位。

沈丘县住房保障管理中心为事业单位法人,现持有《事业单位法人证书》(统一社会信用代码:124117280572007086),机构性质:事业单位;登记机关:沈丘县事业单位登记管理局;机构地址:河南省沈丘县金光大道金地花园 160 号;负责人:刘建涛。

沈丘县住房保障管理中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业法人,具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.14 项目手续办理情况

本项目手续办理工作主要由沈丘县住房保障管理中心负责,包括项目可行性研究报告的批复、项目环境影响报告表的批复、工程用地、规划等。

本项目已经取得的审批手续情况如下:

(1) 2022 年 3 月 22 日，沈丘县人民政府作出的《关于实施沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的批复》（沈政文〔2022〕36 号）。

(2) 2022 年 3 月 23 日，沈丘县发展和改革委员会作出的《关于对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目建议书的批复》（沈发改〔2022〕47 号）。

(3) 2022 年 3 月 31 日，周口市生态环境局沈丘分局作出的《关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目不用办理环保手续的情况说明》。

(4) 2022 年 3 月 31 日，沈丘县自然资源局作出的《关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目不涉及新增土地的情况说明》。

(5) 2022 年 4 月 1 日，沈丘县发展和改革委员会作出的《关于对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2022〕101 号）。

1.15 事前绩效评估情况

本项目绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

经事前绩效评估分析，本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。（详见上报材料《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目-事前绩效评估报告》）

第二章 项目社会经济效益

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置，解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题，通过腾空整合土地资源，完善所在县域的规划功能、提升城市形象。提升居民的生活质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

2.1 社会效益

（1）改善区域环境，提升区域品质

项目的建设不但可以为项目区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

（2）有力地推进城市化进程

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，商业地产是城市化建设的主要内容之一。

近几年来，沈丘县城市化进程不断加快，城市基础设施、环境面貌有了较大改善。项目建设对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。

本项目的建成投入使用将为沈丘县城区规划范围内的土地开发腾出空间，彻底改变土地使用性质，使沈丘县的综合投资环境得到根本改善。是一项功在当代，利在千秋，造福于后代子孙的事业。

(3) 带来一定的就业机会

项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会；项目建成以后，要想维护良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。

(4) 项目建设不会产生负面影响

实施项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。项目的建设实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。

2.2 经济效益

科学合理规划原有土地用途，充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，使土地使用效率得到切实提高，让土地资源实现了收益最大化。

棚户区改造能够有力拉动经济增长，促进居民消费，不仅可以直接推动建筑业、建材业的发展，也能够带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，同时也可以为建筑公司施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供就业机会，扩大就业范围。

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土地征收、拆迁补偿、安置区住宅及小区内基础设施等建设。

具体投资估算费用包括土地征收费用、拆迁补偿费用、安置区建设费用，工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算依据

- 1、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 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、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；
- 4、《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）；

5、《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）；

6、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；

7、《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）；

8、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）；

9、《周口市城市总体规划》（2014-2030）；

10、《沈丘县土地利用总体规划》（2006-2020年）；

11、《关于对沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

3.3 投资估算

本项目总投资：230,427.73万元，工程费用157,054.65万元，工程建设其他费用58,366.32万元（含拆迁补偿费），预备费4,881.76万元，建设期利息10,125.00万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	134228.94	21465.70	1360.00	0.00	157054.65
1	住宅	56498.70	10044.21	1360.00	0.00	67902.92
1.1	主体工程	47082.25				47082.25
1.2	装修工程	9416.45				9416.45
1.3	安装工程					0.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.3.1	给排水工程		2511.05			2511.05
1.3.2	强电工程		2511.05			2511.05
1.3.3	弱电工程		1883.29			1883.29
1.3.4	消防工程		1255.53			1255.53
1.3.5	燃气工程		1255.53			1255.53
1.3.6	暖通工程		627.76			627.76
1.3.7	电梯工程			1360.00		1360.00
2	配套服务用房	37239.51	4137.72	0.00	0.00	41377.24
1.1	主体工程	31032.93				31032.93
1.2	装修工程	6206.59				6206.59
1.3	安装工程	0.00	4137.72	0.00	0.00	4137.72
1.3.1	给排水工程		1241.32			1241.32
1.3.2	强电工程		1241.32			1241.32
1.3.3	弱电工程		827.54			827.54
1.3.4	消防工程		413.77			413.77
1.3.5	暖通工程		413.77			413.77
3	地下车库	36507.76	4220.55	0.00	0.00	40728.31
1.1	主体工程	36507.76				36507.76
1.3	安装工程					0.00
1.3.1	给排水工程		1266.17			1266.17
1.3.2	强电工程		1266.17			1266.17
1.3.3	弱电工程		844.11			844.11
1.3.4	暖通工程		422.06			422.06
1.3.5	消防工程		422.06			422.06
4	配套设施	3982.97	3063.22	0.00	0.00	7046.19
4.1	道路	2873.90				2873.90
4.2	景观绿化	1072.07				1072.07
4.3	围墙	21.00				21.00
4.4	大门	16.00				16.00
4.5	小区给排水管网		1659.24			1659.24
4.6	小区电力		1403.97			1403.97
二	建设工程其他费				58366.32	58366.32
1	拆迁补偿费				52695.56	52695.56
2	建设单位管理费				1070.43	1070.43
3	工程前期咨询费				139.35	139.35
4	环境影响评价咨询费				48.04	48.04
5	工程设计费				2140.35	2140.35
6	工程监理费				1672.35	1672.35
7	工程招标代理服务费				66.23	66.23
8	施工图审查费				107.02	107.02
9	工程造价咨询费				427.00	427.00
三	预备费				4881.76	4881.76

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1	基本预备费				4881.76	4881.76
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设投资					220302.73
五	建设期利息				10125.00	10125.00
六	建设总投资					230427.73

3.4 建设资金来源情况

本项目建设资金即总投资 230,427.73 万元。其中：财政资金安排 80,427.73 万元，占建设资金的比例为 34.90%；项目拟申请使用专项债券 150,000.00 万元，占建设资金的比例为 65.10%。本项目申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 3,000 万元，本次申请使用 4,200.0 万元，专项债券不用作项目资本金。

项目分年度计划投资额如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
专项债券（万元）	6,000.00	9,200.00	134,800.00	150,000.00	65.10%
财政资金（万元）	40,213.86	40,213.87	0.00	80,427.73	34.90%
总投资（万元）	46,213.86	49,413.87	134,800.00	230,427.73	100.00%

3.5 项目资金保障措施

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

依据《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）、《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）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于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）、《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）、《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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于对沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的可行性研究报告的批复》。

4.2 融资方案

该项目总投资 230,427.73 万元，本项目申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 3,000.00 万元，本次申请使用 4,200.00 万元，期限 5 年，年利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 183,750.00 万元。

本次申请政府专项债券资金 2,000.00 万元，为 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）到期一次性偿还 2,000.00 万元本金，每年付息一次。

4.3 投资者保护措施

本次申请使用的募集资金将全部用于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目。沈丘县住房保障管理中心、沈丘县财政局、沈丘县住房保障管理中心将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

4.4 债券资金使用合规性

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

本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 资金平衡分析

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入,假设沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目在本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易,第三年出让 30%、第四年出让 30%、第五年出让 40%。通过对 2020 年、2021、2022 年项目周边地块成交情况的查询,按照周口市沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下,预期土地出让收益分别为 252,834.58 万元、247,461.00 万元、242,181.27 万元。预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:沈丘县 2019-2021 年生产总值平

均增速 5.43%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.38、1.35、1.32。

(1) 基本假设条件和依据

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目现金流入通过土地出让实现，相应土地全部位于沈丘县。经查询沈丘县土地交易中心土地出让信息，选取 2020 和 2022 年项目周边地块 10 宗，本次评价参考 10 宗土地出让情况进行预测。

序号	位置	性质	金额 (单位：万元)	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	县城高铁片区内，东邻大于楼路，南邻纬五路，西邻表正路，北邻纬六路	住宅用地	5,359.00	44.66	120.00
2	县西环路东侧，东邻新华南街，南邻居民点，北邻龙城花园用地和南关幼儿园用地	商住综合用地	1,924.00	14.20	135.49
3	县城和谐路东段南侧，东邻规划路、南邻华丰工程投资有限公司、北邻和谐路	商住综合用地	1,500.00	9.51	157.73
4	沈丘县高铁片区，东邻经六路、西邻经五路、南邻纬五路、北邻纬六路	商住综合用地	8,289.00	59.20	140.02
5	丘县高铁片区站前大道以北，东邻经四路、西邻经三路、南邻绿地、北邻纬五路	商住综合用地	5,760.00	50.11	114.95
6	沈丘县高铁片区，东邻经三路、西邻经二路、南邻绿地、北邻纬五路	住宅用地	5,000.00	43.99	113.66
7	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	商住综合用地	37,046.00	151.27	244.90
8	县城兆丰大道西侧，东邻兆丰大道、西邻居民、南邻现状路、北邻河南群峰置业有限公司	商住综合用地	5,112.00	31.34	163.11
9	县城纬三路北侧，东邻规划路、西邻儿童福利院用地、南邻纬三路、北邻路	商住综合用地	8,000.00	55.82	143.32

序号	位置	性质	金额 (单位: 万元)	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
10	县城兆丰大道西侧, 东邻兆丰大道、南路规划路和空地、西邻空地及干渠、北邻高速公路绿化带	商住综合用地	15,600.00	120.64	129.31
	平均值	146.25			

参照上述土地出让信息, 地块平均出让单价为 146.25 万元/亩, 结合项目实际情况, 出于谨慎性原则考虑, 预测土地出让的参考价格为 146.00 万元/亩。沈丘县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 7.6%、1.8%和 6.90%, 近三年平均增速 5.43%, 2022 年沈丘县 GDP 增速目标为 9.0%, 此次预测按照近三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地价格的增长, 即增速 5.43%。

①按照 5.43%增速的 100%计算土地价格增长, 经测算, 债券存续期测算的出让土地价格如下表:

单位: 万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	146.00	153.93	162.29	171.11	180.41	190.21

②按照 5.43%增速的 90%计算土地价格增长, 经测算, 债券存续期测算的出让土地价格如下表:

单位: 万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	146.00	153.14	160.63	168.48	176.72	185.36

③按照 5.43%增速的 80%计算土地价格增长, 经测算, 债券存续期测算的出让土地价格如下表:

单位：万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚 户区改造项目	146.00	152.35	158.97	165.88	173.09	180.61

(2) 土地收益

根据《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目征收总范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域。共分 7 个子项目，分别为：

①东城惠庄棚户区改造项目位于东城惠庄社区，沙河北、沈界路南、东环路东，征收房屋面积 65180 平方，征收土地面积 157.5 亩。

②槐店镇皇后坑棚户区改造项目位于槐店镇中心街社区，生产南街、解放街以北，东长安街南，征收房屋面积 155000 平方米，征收土地面积 421.4 亩。

③槐店镇交通西路棚户区改造项目位于槐店镇河南社区，交通东路、丙申路南，长春路西，征收房屋面积 216500 平方米，征收土地面积 564.2 亩。

④槐店镇马庄棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，尚德路西、电视台东、沈界公路北，征收房屋面积 15500 平方米，征收土地面积 38.5 亩。

⑤槐店镇马楼棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，沈界路南马楼村，征收房屋面积 149600 平方米，征收土地面积 347.2 亩。

⑥槐店镇田沟棚户区改造项目位于槐店镇颍河社区，东环路东，滨河东路北，沙河南，征收房屋面积 29000 平方米，征收土地面积 59.5 亩。

⑦槐店镇刘楼棚户区改造项目位于槐店镇刘楼社区，滨河路南，长春路西，泰安路北，征收房屋面积 157500 平方，征收土地面积 315 亩。

综上，7 个征收项目共拆迁居民 2700 户，拆迁房屋面积 716500 平方米，征收土地面积 1903.3 亩。

假设沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可出让土地于债券存续期第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 30%、第四年出让 30%、第五年出让 40%。分别以 2019-2021 年生产总值平均增速 (5.43%) 的 100%、90%、80% 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，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	面积 (亩)	出让土地收益		
		按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 100%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 90%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 80%
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	1903.3	252,834.58	247,461.00	242,181.27

根据债券存续期测算的出让土地价格，土地出让收入预测如下：

单位：万元

项目	面积	出让土地收入

		按 2019-2021 年 生产总值平均增 速 6.47%的 100%	按 2019-2021 年 生产总值平均增 速 6.47%的 90%	按 2019-2021 年 生产总值平均增 速 6.47%的 80%
沈丘县 2019 年槐店镇丰产 河二期棚户区改造项目	1903.3	345,525.08	338,224.02	331,050.49

表 1 按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%计算的土
地收益

单位：万元

序 号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP)平 均增速的 100%
1	出让土地收入	345,525.08
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,365.75
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,910.50
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,365.75
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	31,604.32
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	31,604.32
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	252,834.58

表 2 按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 90%计算的土
地收益

单位：万元

序 号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP) 平均增速的 90%
1	出让土地收入	338,224.02
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,146.72
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,764.48
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,146.72
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	30,932.62
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	30,932.62
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	247,461.00

表 3 按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 80%计算的土
地收益

单位：万元

序号	项目	2019年-2021年生产总值(GDP) 平均增速的 80%
1	出让土地收入	331,050.49
2	上解省财政费用 (土地出让收入*3%)	9,931.51
3	国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	6,621.01
4	保障性安居工程资金 (土地出让收入*3%)	9,931.51
5	农业土地开发资金 (出让面积m ² *15*30%)	570.99
6	新增建设用地有偿使用费 (实际新增建设用地面积*10)	1,268.87
7	教育资金 (政府性收益*10%)	30,272.66
8	农田水利建设资金 (政府性收益*10%)	30,272.66
9	资金平衡净收益 (1-2-3-4-5-6-7-8)	242,181.27

(3) 项目融资应还本付息情况

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目计划申请使用专项债券总额 150,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 6,000.00 万元，2024 年使用债券资金 9,200.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 3,000 万元，本次申请使用 4,200.00 万元，期限为 5 年期，假设债券票面利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 183,750.00 万元。

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2024	6,000.00	9,200.00		15,200.00	4.50%	684.00	684.00
2025	15,200.00	134,800.00		150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
2026	150,000.00			150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
2027	150,000.00		6,000.00	144,000.00	4.50%	6,750.00	12,750.00
2028	144,000.00		9,200.00	134,800.00	4.50%	6,480.00	15,680.00
2029	134,800.00		134,800.00	-	4.50%	6,066.00	140,866.00
合计		150,000.00	150,000.00			33,750.00	183,750.00

5.2 项目收益与融资平衡情况

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目

收益与融资平衡情况

（沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 100% 比例计算土地价格）

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	252,834.58
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	252,834.58
本息覆盖倍数	1.38			

（沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 90% 比例计算土地价格）

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	247,461.00
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	247,461.00
本息覆盖倍数	1.35			

（沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 80% 比例计算土地价格）

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	

第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	242,181.27
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	242,181.27
本息覆盖倍数	1.32			

5.3 总结

综上所述，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目在债券存续期内对应收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.38、1.35、1.32，项目预期收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

风险分析：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

风险分析：影响沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期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。

控制措施:针对该风险,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

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

风险控制措施:本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出,分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算,测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入及时缴入国库,用于还本付息,并根据收入实现进度进行动态预测,当预计不能到期偿还本息时将采取财政补贴等措施,确保债券到期时本息的可靠偿还。

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造 安置项目 实施方案



日期：二〇二二年十二月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	6
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 项目的提出	8
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	11
第三章 项目投资估算	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算表	12
第四章 项目专项债券融资方案	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	28
5.4 总体评价结果	28
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	30
第七章 事前绩效评估	32
7.1 事前绩效评估方法	32
7.2 事前绩效评估内容	33
7.3 事前绩效评估结论	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

1、南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

2、西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

总规划用地面积 5,792.00 m²（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1	建筑工程	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	m ²	1,361.71	1,500.00

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1.4	地下建筑	m²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置	项		
2.1	电梯	部	24	200,000.00
2.2	变配电	项	1	4,800,000.00
3	室外工程			
3.1	道路及硬化	m²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	m²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	项	1	2,100,000.00
4	基础设施			
4.1	给水工程	m²	183,652.16	25.00
4.2	雨水工程	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程	m²	183,652.16	20.00

1.6 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 24 个月，2022 年 11 月开工，工期延长，预计结束日期 2025 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 66,646.39 万元。其中：财政预算资金 14,646.39 万元，专项债券资金 52,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	4,646.39			14,646.39	21.98%
专项债券资金		11,000.00	7,000.00	34,000.00	52,000.00	78.02%
合计	10,000.00	15,646.39	7,000.00	34,000.00	66,646.39	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；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 9 月 17 日下发的《关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号），沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入全省 2019 年棚改计划和国家棚改计划。

2018 年 11 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2018〕191 号），同意实施本项目。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2020 年 10 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告延期的批复》（沈发改〔2020〕379 号），本项目延期期限为 2 年。本项目已取得可行性研究报告延期的批复。

2018 年 4 月 18 日，沈丘县城乡规划建设规划管理办公室核发《建设用地规划许可证》（地字第 201803 号），本项目符合城乡规划要求，规划用地面积 57929.00 平方米。

2016 年 9 月 23 日，沈丘县国土资源局核发《国有土地使用权证》

(沈国用(2016)第 0222 号), 土地使用权人: 沈丘县住房保障管理中心; 坐落位置: 县城西环路西侧; 地类(用途): 住房用地; 使用权面积: 57929 平方米。

2018 年 4 月 20 日, 沈丘县环境保护局出具《关于沈丘县住房保障管理中心沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目环境影响报告表的批复》(沈环审〔2018〕12 号), 原则同意本项目环境影响报告表。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求, 专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目, 债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费, 不得用于置换存量债务, 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沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建设及运营单位均为沈丘县住房保障管理中心。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县住房保障管理中心负责

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

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，沈丘县按照市委、市政府的决策部署，把新型城镇化作为引领经济社会协调快速发展的重中之重，狠抓城中村、棚户区改造，狠抓城建重点项目建设，确保新型城镇化工作稳步、有序、顺利推进。进入“十三五”，全国城镇化发展进入以提升质量为主的转型发展新阶段，众多城市也纷纷走向“提质升级”的道路，沈丘县政府多次开展城建工作指导会议，并做出重要部署，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快新型城镇化进程，全力建设大美沈丘。

本次实施的沈丘县槐店镇小王楼棚户区改造项目征收范围区域内房屋密度高、建设使用年限久、采光通风条件差、基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县城市发展的“痼疾”。

根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意

见》（豫政〔2014〕17号），本项目改造区域符合棚户区改造的条件，且项目已经列入河南省2019年度棚户区改造计划，建设单位决定提出本区域的开发改造工作，通过本项目的实施，可大力改善民生、建设和谐沈丘、促进经济社会协调发展。改善棚户区居民特别是低收入家庭的居住和生活条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升沈丘县整体形象，积极推进科学发展示范市建设，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城镇社区。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号）、《河南省城乡建设三年大提升行动计划》、河南省人民政府发布的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。住宅换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可

以得到改善；拆迁居民入住档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。通过改造棚户区，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

2.4 经济效益

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 $1/3$ ，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建

设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

2.5 项目公益性

棚户区改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与棚户区治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制棚户区控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目估算范围主要为工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
3. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；
4. 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；
5. 《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；
6. 《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)》(“园林绿化工程”)。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 66,646.39 万元，其中：工程费用为 45,624.47 万元，工程建设其他费用 13,613.94 万元，预备费 2,961.98 万元，建设期利息 4,446.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	工程费用								
1	建筑工程	27,613.71	7,204.27	1,203.38		36,021.36	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	18,050.77	4,813.54	1,203.38		24,067.69	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	475.02	118.75			593.77	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	163.41	40.85			204.26	m ²	1,361.71	1,500.00
1.4	地下建筑	8,924.51	2,231.13			11,155.64	m ²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置		96.00	864.00		960.00	项		
2.1	电梯		48.00	432.00		480.00	部	24	200,000.00
2.2	变配电		48.00	432.00		480.00	项	1	4,800,000.00
3	室外工程	1,205.20	-			1,205.20			
3.1	道路及硬化	498.42				498.42	m ²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	496.78				496.78	m ²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	210.00				210.00	项	1	2,100,000.00
4	基础设施		7,437.91			7,437.91			
4.1	给水工程		459.13			459.13	m ²	183,652.16	25.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
4.2	雨水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程		2,754.78			2,754.78	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程		1,561.04			1,561.04	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程		642.78			642.78	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程		367.30			367.30	m²	183,652.16	20.00
	工程费用小计	28,818.90	14,738.18	2,067.38	-	45,624.47			
二	工程建设其他费用								
1	项目搬家、奖励及过渡安				6,351.46	6,351.46	项	1.00	63,514,560.00
2	安置区土地费用				4,779.12	4,779.12	亩	86.89	550,000.00
3	建设单位管理费				403.40	403.40	项目总投资（不含搬家、奖励及过渡安置费、土地费及管理费本身）	54,535.66	0.01
4	建设工程监理费				551.49	551.49	工程费用	45,624.47	0.01
5	建设项目前期工作咨询费				50.36	50.36	工程费用	45,624.47	0.00
6	节能评估费				28.77	28.77	工程费用	45,624.47	0.00
7	工程勘察费				365.00	365.00	工程费用	45,624.47	0.01
8	工程设计费				710.22	710.22	工程费用	45,624.47	0.02
9	环境影响评价费				14.98	14.98	工程费用	45,624.47	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
10	招标代理服务				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务				152.45	152.45	建安工程费用	43,557.09	
12	施工图审查费				35.51	35.51	工程设计费	710.22	0.05
13	工程保险费				136.87	136.87	工程费用	45,624.47	
	小计					13,613.94			
三	基本预备费					2,961.98	一+二	59,238.41	0.05
四	建设投资					62,200.39	一+二+三		
五	建设期利息					4,446.00	专项债券	52,000.00	4.5%
六	项目总投资					66,646.39			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 52,000.00 万元。其中：2023

年计划申请 11,000.00 万元，2024 年计划申请 7,000.00 万元，2025 年计划申请 34,000.00 万元；已于 2023 年发行 11,000.00 万元，已于 2024 年发行 7,000.00 万元，已于 2025 年发行 3,000.00 万元，本次申请使用 2,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	7,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00	34,000.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 4 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		11,000.00	41,000.00	4.50%	2,340.00	13,340.00
第 6 年	41,000.00		7,000.00	34,000.00	4.50%	1,845.00	8,845.00
第 7 年	34,000.00		34,000.00		4.50%	1,530.00	35,530.00
合计		52,000.00	52,000.00			11,700.00	63,700.00

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

5.2 经营现金流分析

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：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年。

2.项目运营收入分析

本项目建成后收入主要来自土地出让收入。

本项目现金流入通过土地出让方式实现。项目土地出让价格参照近年来沈丘国土资源局成交的项目所在区域用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

根据提供的近三年沈丘县土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积 (亩)	成交金额	单价	成交时间
1	沈丘县天龙郡置业有限公司	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻空地、西邻尚德路、北邻纬三路	居住（兼容商业）用地	96.4335	16,008.00	166	2018/1/29
2	沈丘县九龙府置业有限公司	县城建设路北侧，东邻安置区、南邻建设路、西邻阳光花园用地、北邻 SQ2017-21 号宗地	居住（兼容商业）用地	101.9775	18,000.00	176.51	2018/4/4
3	沈丘县佳	县城商务中心区，东邻 SQ2018-03 号	居住（兼容商业）用地	52.5705	13,000.00	247.29	2018/5/15

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积 (亩)	成交金 额	单价	成交时间
	房保障管理中心	宗地，南邻纬一路，西邻经三路，北邻建设路					
4	沈丘恒大天鉴房地产发展有限公司	县城长安东路南侧，东邻沈丘县人民医院，南邻河堤下道路，西邻空地，北邻长安东路	居住（兼容商业）用地	153.6525	43,400.00	282.46	2018/5/16
5	沈丘县宏鑫置业有限公司	冯营乡政府所在地，东邻路，南邻路，西邻粮管所，北邻粮管所	商服 40 住宅 70	2.4855	200	80.47	2018/7/11
6	沈丘县腾业房地产	县城世纪大道东侧	商用兼容住宅	130.565	23,817.00	182.41	2018/9/26
7	沈丘县建城置业有限公司	县城人民大道西侧	商用兼容住宅	105.648	18,701.00	177.01	2018/10/25
8	张建普	县城建设路北侧		88.41	19,742.00	223.3	2018/10/22
9		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	103.5105	19,259.00	186.06	已成交,未签订合同
10		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	70.92	12,981.00	183.04	已成交,未签订合同

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第 4 年开始进行土地出让，根据沈丘县土地出让情况，出让规模按照 25%、75%的比例出让，计算期第 5 年全部出让完毕。结合沈丘县总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易均价 205 万元/亩的市场情况，本项目土地出让价格按照谨慎原则以 205 万元/亩计算收入，出让期间按照每年增长 5%考虑土地增值因素。

项目运营期间土地收益情况具体如下：

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	205.00	150.64	30,881.20
第五年	215.25	451.92	97,275.78
第六年			
第七年			
合计			128,156.98

3.项目运营成本分析

该项目成本主要支出有项目开发成本、土地出让税费及基金等

A、本项目开发成本包括拆迁补偿费、建设投资费、利息。经计算本项目开发成本 **9,364.26** 万元。

B、土地出让税费及基金

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

②国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

③农业土地开发资金：土地出让面积×15 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积 $\times$ 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，沈丘县土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为 15 元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 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 $\times$ 64 元/平方米

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提取。根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），沈丘土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 10 元/平方米。

⑥教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金） $\times$ 10%

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

彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）*10%

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

4.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	30,881.20	97,275.78
2	政策性基金及费用	7,331.61	25,320.28
2.1	土地出让基金及费用	3,233.74	10,164.44
2.1.1	其中：上解省财政费用（3%）	926.44	2,918.27
2.1.2	农业土地开发资金	45.19	135.58
2.1.3	国有土地收益基金	617.62	1,945.52
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	100.43	301.28
2.1.5	保障性安居工程资金	926.44	2,918.27
	土地出让业务费（2%）	617.62	1,945.52
	土地出让净收益	20,489.33	75,779.21
2.2	土地收益提取各类资金	4,097.87	15,155.84
2.2.1	其中：教育资金	2,048.93	7,577.92
2.2.2	农田水利建设资金	2,048.93	7,577.92
3	项目开发成本	3,928.93	5,435.33
3.1	土地综合整治成本	3,928.93	5,435.33

序号	项目	第 4 年	第 5 年
3.1.1	腾出地块五通一平费用	753.2	2,259.60
3.1.2	拆迁补偿及奖励费用	3,175.73	3,175.73
	用于资金平衡土地相关收益	23,549.59	71,955.50

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。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	128,157.52		30,881.20	97,275.78		
2	经营活动支出（含税费）	32,651.89		7,331.61	25,320.28		
	经营活动产生的现金净额	95,505.63		23,549.59	71,955.50		
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	66,646.39	66,646.39				
	投资活动产生的现金净额	-66,646.39	-66,646.39				
三	融资活动产生的现金						
1	财政预算资金	14,646.39	14,646.39				
2	债券资金	52,000.00	52,000.00				
3	银行借款						

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
4	偿还债券本金	52,000.00			11,000.00	7,000.00	34,000.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付债券利息	8,055.00		2,340.00	2,340.00	1,845.00	1,530.00
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	6,591.39	66,646.39	-2,340.00	-13,340.00	-8,845.00	-35,530.00
四	净现金流量	35,450.63		21,209.59	58,615.50	-8,845.00	-35,530.00
五	累计现金流量	35,450.63		21,209.59	79,825.09	70,980.09	35,450.09

5.3 项目本息覆盖倍数

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		2,340.00	2,340.00	
第 4 年		2,340.00	2,340.00	23,549.59
第 5 年	11,000.00	2,340.00	13,340.00	71,955.50
第 6 年	7,000.00	1,845.00	8,845.00	
第 7 年	34,000.00	1,530.00	35,530.00	
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	95,505.09
本息覆盖倍数	1.50			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 95,505.09 万元，应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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。

项城市产业集聚区棚改项目 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	3
1.11 主要技术经济指标	4
1.12 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
2.3 公益性	7
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	8
3.4 项目资本金安排情况	9
3.5 建设资金来源情况	9
3.6 债券资金使用合规性	11
3.7 项目资金保障措施	11
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	13

4.3 债券规模和期限安排	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 项目运营模式	15
5.2 现金流入	15
5.3 现金流出	17
5.4 资金平衡分析	20
5.5 结论	21
第六章 风险分析	21
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	21
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	23
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告	24
7.1 专项债券项目基本情况	24
7.2 专项债券项目实施的必要性	25
7.3 专项债券项目绩效目标	26
7.4 专项债券项目实施方案的有效性	28
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性	30
7.6 专项债券项目预算	30
7.7 其他	30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市产业集聚区棚改项目

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

项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

1.6 建设规模及内容

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000 m²，总建筑面积630000 m²。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967 m²，总建筑面积343245 m²，其中：安置房建筑面积228830 m²，配套服务

用房建筑面积 3950 平方米（包括物业管理用房 650 m²、托儿所 3300 m²），沿街商业 34188 m²，地下车库建筑面积 62817 m²，人防地下室建筑面积 13460 m²，新建安置房 1907 套，设置机动车位 2180 个。

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）：建设用地面积 91033 m²，总建筑面积 286755 m²，其中：安置房建筑面积 191170 m²，配套服务用房建筑面积 910 m²（包括物业管理用房 650 m²、垃圾中转站 200 m²、公厕 60 m²），沿街商业 30952 m²，地下车库建筑面积 52478 m²，人防地下室建筑面积 11245 m²，新建安置房 1593 套，设置机动车位 1820 个。

1.7 建设期

项目建设期 7 年。2019 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市产业集聚区棚改项目已列入 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 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053；

2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054；

2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划建设管理办公室核发的《建设

项目选址意见书》项规预选字第 4127022018008 号；

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》项规预选字第 4127022018009 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》项规地字第 4127022018006；

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》项规地字第 4127022018007。

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，对项城市产业集聚区棚改项目进行了客观、公正的事前评估。项城市产业集聚区棚改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 123.21 公顷，新建安置房 3500 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 203352 万元。其中：工程费用 157810.98 万元，工程建设其它费用 25000.59 万元，基本预备费 19673.83 万元，建设期利息 866.60 万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

总投资 110788 万元。其中：工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

总投资 92564 万元。其中：工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

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	合计	备注

一	项目拆迁规模					
1.1	拆迁建筑面积	m ²	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	m ²	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	m ²	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	建设规模及内容					
2.1	建设用地面积	m ²	108967	91033	200000	
2.2	折合（亩）	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积（m ² ）	m ²	343245	286755	630000	
其中	住宅	m ²	228830	191170	420000	
	配套社区用房	m ²	650	910	1560	
	幼儿园	m ²	3300		3300	
	配套商业	m ²	34188	30952	65140	
	地下车库	m ²	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	经济指标					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,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 203352 万元。其中：工程费用 157810.98 万元，工程建设其它费用 25000.59 万元，基本预备费 19673.83 万元，建设期利息 866.60 万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

总投资 110788 万元。其中：工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

总投资 92564 万元。其中：工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

3.4 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 42852 万元，占总投资的 21.07%。除专项债券外，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 21.07%，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 建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

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）	6000	4000	0	32000	4400	10000	104100	160500
财政资金（万	2000	2000	1000	2000	10000	6000	19852	42852

元)								
总投资(万元)	8000	6000	1000	34000	14400	16000	123952	203352

其中:

一、项城市产业集聚区棚改项目 (A 区)

A 区总投资 110788 万元, 拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元, 已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元, 2022 年使用债券资金 16000 万元, 2023 年使用债券资金 4400 万元, 2024 年使用债券资金 10000 万元, 2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元, 2 月使用 2000 万元, 本次申请使用 2200 万元。剩余资金 24188 万元, 由财政资金投资的方式安排。

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)	3000	2000		16000	4400	10000	51200	86600
财政资金(万元)	1000	1000	500	1000	5000	5000	10688	24188
总投资(万元)	4000	3000	500	17000	9400	15000	61888	110788

二、项城市产业集聚区棚改项目 (B 区)

B 区投资 92564 万元, 拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 73900 万元, 已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元, 2022 年使用债券资金 16000 万元, 2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元, 由财政资金投资的方式安排。

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）	3000	2000		16000			52900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	1000	9164	18664
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	1000	62064	92564

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《关于项城市产业集聚区棚改项目（A 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕213 号）；

16、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（B 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕214 号）。

4.2 债券使用计划

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200 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 196029.50 万元。

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	到期本息合计
1	项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	110788	86600	105793
2	项城市产业集聚区棚改项目（B 区）	92564	73900	90236
3	合计	203352	160500	196029.50

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产业集聚区棚改项目建设，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

本次申请专项债券，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、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

该项目可出让用地面积 67.12 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 167.8 万 m²。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 17.22 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 14.95 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（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	172162.80
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1678000.00

2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	土地扣减项目	万元	22679.18
1	四项基本政策成本	万元	16708.85
2	政策性基金	万元	5970.32
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	149483.62

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

该项目可出让用地面积 56.09 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 140.23 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 14.38 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 12.49 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（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	143879.40
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1402333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	土地扣减项目	万元	18953.38
1	四项基本政策成本	万元	13963.87
2	政策性基金	万元	4989.50
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	124926.02

三、项城市产业集聚区棚改项目总体情况

该项目可出让用地面积 123.21 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 308.03 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 31.6 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 27.44 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	316042.20
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	3080333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	2052.00
二	土地扣减项目	万元	41632.56
1	四项基本政策成本	万元	30672.73
2	政策性基金	万元	10959.83
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	274409.64

5.3 现金流出

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）拟使用棚户区改造专项资金 86600 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划

申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200 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 105793.50 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目（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
项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00	4400.00		25400.00	886.70	886.70
	2024	25400.00	10000.00	3000.00	32400.00	1084.70	4084.70
	2025	32400.00	51200.00	2000.00	81600.00	1434.80	3434.80
	2026	81600.00		0.00	81600.00	3672.00	3672.00
	2027	81600.00		16000.00	65600.00	3672.00	19672.00
	2028	65600.00		4400.00	61200.00	2952.00	7352.00
	2029	61200.00		10000.00	51200.00	2754.00	12754.00
	2030	51200.00		51200.00	0.00	2304.00	53504.00
	合计		86600.00	86600.00		19193.50	105793.50

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）拟使用棚户区改造专项资金 73900 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划

申请使用债券资金 52900 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 90236.00 万元。

土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-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
项城市产业集聚区棚改项目(B区)	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00			21000.00	886.70	886.70
	2024	21000.00		3000.00	18000.00	886.70	3886.70
	2025	18000.00	52900.00	2000.00	68900.00	786.80	2786.80
	2026	68900.00		0.00	68900.00	3100.50	3100.50
	2027	68900.00		16000.00	52900.00	3100.50	19100.50
	2028	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2029	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2030	52900.00		52900.00	0.00	2380.50	55280.50
	合计		73900.00	73900.00		16336.00	90236.00

三、项城市产业集聚区棚改项目总体情况

项城市产业集聚区棚改项目拟使用棚户区改造专项资金 160500 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200

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 196029.50 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息汇总

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
项城市产业集聚区棚改项目	2019	0.00	6000.00		6000.00	0.00	0.00
	2020	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
	2021	10000.00	0.00		10000.00	333.40	333.40
	2022	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
	2023	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40
	2024	46400.00	10000.00	6000.00	50400.00	1971.40	7971.40
	2025	50400.00	104100.00	4000.00	150500.00	2221.60	6221.60
	2026	150500.00		0.00	150500.00	6772.50	6772.50
	2027	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
	2028	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
	2029	114100.00		10000.00	104100.00	5134.50	15134.50
	2030	104100.00		104100.00	0.00	4684.50	108784.50
	合计		160500.00	160500.00		35529.50	196029.50

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为 203352 万元，其中：财政资金资金 42852 万元；计划申请发行专项债券 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资

金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，本次申请使用 2200 万元。在债券存续期内，还本付息共计 196029.50 万元。

假设项城市产业集聚区棚改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，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益 274409.64 万元，对项目本息的覆盖倍数为 1.40，项目收益和融资能够自求平衡。

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市产业集聚区棚改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 1.40，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市产业集聚区棚改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的等等，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：影响项城市产业集聚区棚改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，项城市产业集聚区棚改项目在实施期间，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，本期债券申报结束后，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“居有所归”。为贯彻《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于加强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，提出本项目为项城市产业集聚区棚改项目。

项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积 200000 m²，总建筑面积 630000 m²。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积 108967 m²，总建筑面积 343245 m²，其中：安置房建筑面积 228830 m²，配套服务用房建筑面积 3950 平方米（包括物业管理用房 650 m²、托儿所 3300

m²），沿街商业 34188 m²，地下车库建筑面积 62817 m²，人防地下室建筑面积 13460 m²，新建安置房 1907 套，设置机动车位 2180 个。

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）：建设用地面积 91033 m²，总建筑面积 286755 m²，其中：安置房建筑面积 191170 m²，配套服务用房建筑面积 910 m²（包括物业管理用房 650 m²、垃圾中转站 200 m²、公厕 60 m²），沿街商业 30952 m²，地下车库建筑面积 52478 m²，人防地下室建筑面积 11245 m²，新建安置房 1593 套，设置机动车位 1820 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. 项城市产业集聚区棚改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 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053。

3. 2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054。

4. 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》项规预选字第 4127022018008 号。

5. 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》项规预选字第 4127022018009 号。

6. 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》项规地字第 4127022018006。

7. 2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划建设办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第 4127022018007。

8. 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。

9. 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 123.21 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

项城市产业集聚区棚改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 123.21 公顷，新建安置房 3500 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；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。

1、 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 20.10%
≥20%。

2、 产出指标：

数量指标：置换土地 123.21 公顷、新建安置房 3500 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。

3、 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 274409.64 万元；

4、 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%。

5、 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 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元。剩余资金 42852 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他

无。