

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目 实施方案



日期：二〇二三年十一月

目 录

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

2.项目单位

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

项目单位具体情况如下：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

| | | | |
|----------|---|------|------------|
| 名称 | 洛阳安旗置业开发有限公司 | | |
| 法定代表人 | 何奇 | 成立日期 | 2022年7月28日 |
| 注册资本 | 壹仟万圆整 | 营业期限 | 长期 |
| 统一社会信用代码 | 91410300MA9LP6W414 | | |
| 注册地址 | 中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601 | | |
| 经营范围 | 许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） | | |
| 公司类型 | 有限公司（国有独资） | | |

洛阳安旗置业开发有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

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

1.5 建设规模及内容

(1) 腾出土地情况

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

(2) 建设内容

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

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

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

| 技术经济指标 | | | |
|--------|-------------|----------------|----------------|
| 项目 | 面积 | 单位 | 备注 |
| 用地面积 | 38,696.09 | m ² | |
| 总建筑面积 | 187,330.63 | m ² | |
| 地上建筑面积 | 171,036.74 | m ² | |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 164,679.57 | m ² |
| | 商业建筑面积 | 5,117.28 | m ² |
| | 社区物业及设备用房面积 | 1,239.88 | m ² |
| 地下建筑面积 | 16,293.89 | m ² | |
| 容积率 | 4.42 | % | |
| 绿化率 | 31.10 | % | |
| 机动车位 | 1,567 | 个 | 充电桩比例按照百分之十 |

1.7 建设期

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

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

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

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

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

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

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

关于债券本息偿付，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管

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

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

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

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

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

2.2 社会效益

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

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

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

视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。

2.3 经济效益

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

棚户区（城中村）改造有利于拉动洛阳市市政投资和消费，加速洛阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进洛阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.4 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算表

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

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

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

| 序号 | 项目或费用名称 | 单位 | 工程量 | 经济指标（元） | 投资额（万元） | 占总投资比例 |
|---------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------|
| 3.2 | 安装工程 | m ² | 1,239.88 | 500.00 | 61.99 | 0.06% |
| (二) | 地下工程 | m ² | 16,293.89 | 3,400.00 | 5,539.92 | 4.99% |
| 1 | 普通地下车库 | m ² | 16,293.89 | 3,400.00 | 5,539.92 | 4.99% |
| 1.1 | 建筑装饰工程 | m ² | 16,293.89 | 2,500.00 | 4,073.47 | 3.67% |
| 1.2 | 安装工程 | m ² | 16,293.89 | 900.00 | 1,466.45 | 1.32% |
| (三) | 室外配套工程 | m ² | 38,696.09 | 230.66 | 892.56 | 0.80% |
| 3.1 | 道路及铺装 | m ² | 9,465.52 | 400.00 | 378.62 | 0.34% |
| 3.2 | 景观及绿化 | m ² | 12,034.48 | 120.00 | 144.41 | 0.13% |
| 3.3 | 室外综合管网 | m ² | 17,196.09 | 150.00 | 257.94 | 0.23% |
| 3.4 | 室外照明监控 | m ² | 17,196.09 | 30.00 | 51.59 | 0.05% |
| 3.5 | 变配备设备 | 套 | 1 | 600,000.00 | 60.00 | 0.05% |
| 工程费用小计 | | m² | 187,330.62 | 2,768.29 | 51,858.61 | 46.72% |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | | |
| (一) | 土地及拆迁费用 | | | | 45,716.13 | 41.19% |
| 1 | 土地费用 | 项 | | | 0.00 | 0.00% |
| 2 | 拆迁补偿费 | 项 | | | 45,670.46 | 41.15% |
| 3 | 拆迁单位管理费 | 项 | | | 45.67 | 0.04% |
| (二) | 工程建设相关费用 | | | | 4,146.75 | 3.74% |
| 1 | 建设单位管理费 | 项 | | | 518.59 | 0.47% |

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

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

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

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

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年已使用债券资金 12,600.00 万元，2025 年计划使用 45,400.00 万元，已使用 5,500.00 万元，本次申请使用 1,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

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

(1) 土地出让收入

①数量：

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

地块位置详见下表：

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

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

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

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

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 15.00%）计提。

根据（财综〔2004〕49 号），洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 元/平方米。

根据（豫政办〔2009〕38 号）文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

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

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

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

4.净收益分析

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

表 5-3 收益明细表

金额单位：人民币万元

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

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 105,036.46 万元，应付债券本金及利息合计 80,215.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

新乡高新区德源安置区项目 实施方案

财政部门：新乡高新技术产业开发区管委会财政局



主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局



项目单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局



日期：二〇二五年六月

目录

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称 | 1 |
| 1.2 项目手续办理情况 | 1 |
| 1.3 项目主体及运作模式 | 1 |
| 1.4 项目性质及债权资金使用合规性 | 1 |
| 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 棚改计划情况 | 3 |
| 1.9 项目总投资 | 3 |
| 1.10 主要技术经济指标 | 3 |
| 1.11 主管部门责任 | 4 |
| 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 |
| 2.3 项目公益性 | 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 | 8 |
| 3.3 投资估算 | 8 |
| 3.4 资金筹措计划 | 10 |
| 3.5 项目资本金安排情况 | 10 |
| 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 债券使用计划和偿还计划 | 12 |
| 4.3 投资者保护措施 | 12 |
| 4.4 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 现金流入 | 13 |
| 5.2 现金流出 | 16 |
| 5.3 资金平衡分析 | 17 |
| 5.4 结论 | 17 |
| 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 | 18 |
| 6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 | 18 |

| | |
|------------------------|----|
| 第七章 事前绩效评估情况..... | 19 |
| 7.1 项目的总体绩效目标..... | 19 |
| 7.2 项目的具体绩效指标及目标值..... | 19 |
| 7.3 事前绩效评估方法..... | 20 |
| 7.4 事前绩效评估结论..... | 20 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区德源安置区项目

1.2 项目手续办理情况

本项目已取得的批复文件如下：

新乡市高新技术产业开发区经济发展局于 2022 年 2 月 8 日就项目单位报送的《关于呈报新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的请示》作出了《关于新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的批复》（新开经〔2022〕10 号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模和内容、项目总投资及资金来源等予以批复。

本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

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

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

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

1.4 项目性质及债权资金使用合规性

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

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

1.6 建设规模及内容

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2个村庄拆迁户数256户，其中白马村部分拆迁66户，塔小庄部分拆迁190户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积141500平方米，安置用房804套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地487.7亩，其中可出让土地410亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#）7栋楼为安置区，规划区占地面积37317.41 m²（55.98亩），总建筑面积124063.54 m²。其中，地上建筑面积90975.5 m²，地下建筑面积33088.04 m²，基底面积6576.04 m²。

其中，住宅建筑面积87462.45 m²，商业建筑面积1898.39 m²，配套用房建筑面积1614.66 m²，地下车库建筑面积26040 m²，地下储藏室面积7048.04 m²，共建设安置房804套。

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

1.7 建设期

本项目建设期限为3年（包含前期准备工作），2022年6月开工，预计2025年12月竣工。

1.8 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），新乡高新区德源安置区项目地块已纳入棚户区改造项目计划。

1.9 项目总投资

本项目估算工程总投资为72000.00万元，其中工程费用45228.08万元，其他费用19772.75万元，预备费用2499.17万元，建设期利息4500.00万元。

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|---------|-------------|----------------|-----------|--------|
| 1 | 规划区用地面积 | m ² | 37317.41 | 55.98亩 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 124063.54 | |
| 2.1 | 地上建筑面积 | m ² | 90975.5 | |
| 2.1.1 | 住宅建筑面积 | m ² | 87462.45 | |
| 2.1.2 | 商业建筑面积 | m ² | 1898.39 | |
| 2.1.3 | 配套用房建筑面积 | m ² | 1614.66 | |
| 2.1.3.1 | 2号楼社区服务中心面积 | m ² | 793.31 | |
| 2.1.3.2 | 3号楼社区服务中心面积 | m ² | 507.11 | |
| 2.1.3.3 | 消防控制室面积 | m ² | 34.04 | |
| 2.1.3.4 | 配电室面积 | m ² | 150 | |
| 2.1.3.5 | 开闭所面积 | m ² | 130.2 | |

| | | | | |
|-------|-----------|----------------|----------|----------|
| 2.2 | 地下建筑面积 | m ² | 33088.04 | |
| 2.2.1 | 地下车库面积 | m ² | 26040 | |
| 2.2.2 | 储藏室面积 | m ² | 7048.04 | |
| 3 | 基地面积 | m ² | 6576.04 | |
| 4 | 容积率 | | 2.43 | |
| 5 | 建筑密度 | % | 17.62 | |
| 6 | 总套数 | 套 | 804 | 每户3.2人计算 |
| 7 | 总人数 | 人 | 2573 | |
| 8 | 绿地率 | % | 35.26 | |
| 9 | 集中公共绿地面积 | m ² | 2748.12 | |
| 10 | 人均公共绿地面积 | m ² | 1.07 | |
| 11 | 机动车停车位 | 辆 | 940 | |
| 11.1 | 地上机动车停车位 | 辆 | 64 | |
| 11.2 | 地下机动车停车位 | 辆 | 876 | |
| 12 | 非机动车停车位 | 辆 | 1651 | |
| 12.1 | 地上非机动车停车位 | 辆 | 588 | |
| 12.2 | 地下非机动车停车位 | 辆 | 1063 | |
| 13 | 总投资 | 万元 | 72000 | |
| 13.1 | 专项债券资金 | 万元 | 50000 | |
| 13.2 | 财政资金 | 万元 | 22000 | |
| 14 | 建设周期 | 年 | 3 | |

1.11 主管部门责任

本项目的主管部门是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目单位是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，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。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（简称《意见》）指出，将多渠道筹措资金，保证 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造。

按照《意见》，2013 年至 2017 年五年时间，我国将改造城市棚户区 800 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

《意见》的提出，对河南省棚户区改造项目的推进，起到了至关重要的作用，河南省将紧跟我国棚户区改造的步伐，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

中共中央政治局 4 月 29 日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度，把握好目标导向下政策的提前量和冗余度。要全力扩大国内需求，发挥有效投资的关键作用，强化土地、用能、环评等保障，全面加强基础设施建设。要发挥消费对经济循环的牵引带动作用。要做好能源资源保供稳价工作，抓好春耕备耕工作。要切实保障和改善民生，稳定和扩大就业，组织好重要民生商品供应，保障城市核心功能运转，稳控安全生产形势，维护社会大局稳定。

会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。要及时回应市场关切，稳步推进股票发行注册制改革，积极引入长期投资者，保持资本市场平稳运行。要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。

2.2 经济效益

据住房和城乡建设部网站消息，2017年全国各类棚户区改造开工609万套，完成投资1.84万亿元，顺利完成年度目标任务。2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.74万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大棚户区改造工作力度，至2020年末，计划完成3650万户改造，届时，将使1亿人口搬出棚户区，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

新乡高新区成立于1992年，2012年8月被国务院批准为国家级高新区。2016年4月被国务院批准为郑洛新国家自主创新示范区。全区总规划面积52平方公里，建成区19.3平方公里，常住人口11万人。是“国家创新创业特色载体”“国家制冷高新技术产业化基地”“河南省优秀产业集聚区”“河南省第一批先进制造业和现代服务业融合试点园区”“河南省双创基地”“河南省数字化示范产业集聚区”“河南省产城联动发展示范产业集聚区”“河南省新型工业化产业示范基地”和“河南省企业服务工作先进单位”。全区拥有各类企业4712家，其中工业企业536家。

新乡高新区拥有国家级科技企业孵化器2家，国家级专业化众创空间1家，高新技术企业103家，国家科技型中小企业入库181家，数量均居全市第一；拥有市级以上创新平台227家，其中国家级各类企业技术中心和国家级工程实验室等国家级创新平台17个，拥有省级工程（技术）研究中心和企业技术中心等省

级创新平台 99 家，各类技术创新中心能够为企业提供充足的科研技术合作平台。每万人发明专利拥有量达到 35.4 件，技术合同交易额达到 3.2 亿元。参与设立基金 13 支，全省首家郑洛新国家自创区（新乡）科技金融中心在新乡高新区挂牌成立。

近年来，新乡高新区围绕主导产业，谋划建设了规划面积 2880 亩总投资 110 亿元的新乡万华生命科学产业园、规划面积 506 亩总投资 20.5 亿元的氢能产业园、规划面积 252 亩总投资 10 亿元的航空航天制造产业园、规划面积 158 亩总投资 20 亿元的新乡大数据产业园等一批产业集聚发展载体，已分期建设并陆续投入使用，配套专业服务团队，统筹协调各类资源，助力产业集聚创新发展。同时，充分发挥财政资金的引导、示范、撬动效应，积极引进天使基金、风投、私募等不同投资方向的投资机构；积极开展“五未土地”处置，鼓励区内现有企业充分利用现有厂房、土地资源开展项目合作，承载更多符合主导产业的优质项目。

新乡经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给新乡房地产业带来新一轮发展机遇，新乡高新区德源安置区项目建设力度的逐步加大，使得新乡市整体经济不断升温。

2.3 项目公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目的投资估算，主要依据建筑设计方案、相关图纸及河南省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。投资估算范围包括征地拆迁前期费用、工程费

用、工程建设其他费用及预备费。

3.2 估算说明

投资估算依据：

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资[2002]15号）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；
- 5.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB500854-2013）；
- 6.《通用安装工程计量规范》（GB500854-2013）；
- 7.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》；
- 8.《河南省通用安装工程预算定额（2016）》；
- 9.《新乡市建设工程价格信息》（2020年第5期）发布的市场价格，不全者参照最新的市场价格；
- 10.《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》新政文〔2017〕97号；
- 11.工程建设其他费用按照河南省下发的取费标准和当地建设部门的其它费用估算标准。

3.3 投资估算

本期项目总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

投资估算表

| 序号 | 项目 | 建筑面积 (平方米) | 费用(元/ 平方米) | 建筑工程费用 (万元) | 设备费 用(万 元) | 其它费用 (万元) | 合计(万 元) | 备注 |
|----|----|---------------|---------------|----------------|------------------|--------------|------------|----|
|----|----|---------------|---------------|----------------|------------------|--------------|------------|----|

| | | | | | | | | |
|-------|----------|----------------|---------|--------------------|--------|--|----------|-----------------------|
| 一 | 工程费用 | 124063.54 | | 44388.08178 | 840 | | 45228.08 | |
| 1 | 建筑工程 | 124063.54 | | 39693.03 | | | 40533.03 | |
| 1.1 | 地上建筑 | 90975.50 | | 27285.02 | | | 27285.02 | |
| 1.1.1 | 住宅建筑 | 87462.45 | 3000 | 26238.74 | | | 26238.74 | 含简装 |
| 1.1.2 | 商业建筑 | 1898.39 | 3300 | 626.47 | | | 626.47 | |
| 1.1.3 | 配套建筑 | 1614.66 | 2600 | 419.81 | | | 419.81 | 含社区服务中心、开闭所、配电室和消防控制室 |
| 1.2 | 地下建筑 | 33088.04 | 3750 | 12408.02 | | | 12408.02 | 含人防费工程 |
| 1.3 | 电梯 | 28.00 | 300000 | | 840.00 | | 840.00 | 30万元/台 |
| 2 | 基础设施 | | | 4695.05 | | | 4695.05 | |
| 2.1 | 道路及硬化 | 13061.00 | 300 | 391.83 | | | 391.83 | |
| 2.2 | 供水工程 | 124063.54 | 20 | 248.13 | | | 248.13 | |
| 2.3 | 排水工程 | 124063.54 | 30 | 372.19 | | | 372.19 | |
| 2.4 | 消防工程 | 124063.54 | 30 | 372.19 | | | 372.19 | |
| 2.5 | 供电工程 | 124063.54 | 108 | 1339.89 | | | 1339.89 | |
| 2.6 | 供气工程 | 124063.54 | 30 | 372.19 | | | 372.19 | |
| 2.7 | 供热工程 | 124063.54 | 50 | 620.32 | | | 620.32 | |
| 2.8 | 照明工程 | 124063.54 | 15 | 186.24 | | | 186.24 | |
| 2.9 | 绿化及景观工程 | 7463.00 | 300 | 223.89 | | | 223.89 | |
| 2.10 | 园区智能化工程 | 124063.54 | 30 | 372.19 | | | 372.19 | |
| 2.11 | 大门及其他 | | | 196.00 | | | 196.00 | (含大门、围墙等) |
| 二 | 其他费用 | | | | | | 19772.75 | 19772.75 |
| 1 | 土地费用 | 55.98 | 2550000 | | | | 14274.9 | 14274.9 |
| 2 | 拆迁安置费用 | | | | | | 3149.00 | 3149.00 |
| 2.1 | 临时安置补助 | 户 | 256 | 2000元/户, /24个月 | | | 1228.80 | 1228.80 |
| 2.2 | 居民搬迁补助费 | 户 | 256 | 1000元/户, 按搬迁2次补助 | | | 51.20 | 51.20 |
| 2.3 | 地上附属物补偿 | 户 | 256 | 21000.00 | | | 537.60 | 537.60 |
| 2.4 | 提前搬迁奖励费 | 户 | 256 | 10000.00 | | | 256.00 | 256.00 |
| 2.5 | 按期搬迁补贴奖励 | m ² | 141500 | 16元/m ² | | | 226.40 | 226.40 |

| | | | | | | | | |
|----------|------------------|-----------------|-----------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 2.6 | 建筑物拆除、清运、处理费 | m ² | 141500 | 60.00 | | 849.00 | 849.00 | |
| 3 | 前期工程费用 | | | | | 1023.52 | 1023.52 | |
| 3.1 | 三通一平费 | 124063.54 | 10 | | | 124.06 | 124.06 | 按每平方米 10 元计取 |
| 3.2 | 勘察费 | 124063.54 | 12 | | | 148.88 | 148.88 | |
| 3.3 | 设计费 | | | | | 678.42 | 678.42 | |
| 3.4 | 审图费 | 124063.54 | 4 | | | 49.63 | 49.63 | |
| 3.5 | 可研报告编制费 | | | | | 11.68 | 11.68 | 按市场价计取 |
| 3.6 | 能评报告编制费 | | | | | 10.85 | 10.85 | 按市场价计取 |
| 4 | 公共基础设施配套费 | 90975.50 | 50 | | | 454.88 | 454.88 | 市政大配套免 70 元 |
| 6 | 工程监理费 | | | | | 452.28 | 452.28 | 按监理费取费标准 |
| 7 | 造价咨询费 | | | | | 109.14 | 109.14 | 千分之四 |
| 8 | 建设单位管理费 | | | | | 272.85 | 272.85 | |
| 9 | 招标代理费 | | | | | 36.18 | 36.18 | |
| 三 | 预备费 | | | | | 2499.17 | 2499.17 | |
| 1 | 基本预备费 | | | | | 2499.17 | 2499.17 | 费率 5.3% |
| 四 | 建设投资 | | | 44388.08 | 840.00 | 22271.92 | 67500.00 | (1+2+3) |
| 五 | 建设期利息 | | | | | 4500.00 | 4500.00 | |
| 六 | 工程总投资 | | | 44388.08 | 840.00 | 26771.92 | 72000.00 | |

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

3.5 项目资本金安排情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 22000 万元，占总投资的 30.56%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.6 项目资金保障措施

(1) 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

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (4) 《地方政府债券发行管理办法》（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 50000 万元，其中：已申请使用 11959 万元，已于 2023 年使用债券资金 3319 万元，已于 2024 年使用债券资金 6640 万元，已于 2025 年使用债券资金 2000 万元，2025 年拟申请使用 40041 万元；本次申请使用 3000 万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目单位是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，项目的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。如果项目的主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。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、管、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 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 现金流入

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为410亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

| 电子监管号 | 项目位置 | 用途 | 签订日期 | 面积 (亩) | 成交价 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|--------------------|-----------------|---------------|------------|-------------|-------------|---------------|
| 4107002021B02149 | 新飞大道与东风路西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-12-24 | 22.97621012 | 10,339.35 | 450.000 |
| 4107002021B00356-1 | 纺织路与新飞大道东南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-3-9 | 14.94613527 | 6,098.05 | 408.000 |
| 4107002022B02408 | 人民路和新五街东南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022-09-20 | 96.42677787 | 53,034.99 | 550.000 |
| 4107002022B02228 | 玉都大道与建设大道交叉口东南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022-7-12 | 55.19115904 | 27,043.80 | 490.000 |
| 平均单价 | | | | | | 474.50 |

经测算，上述地块的平均单价为474.5万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值474.5万元确认。假设项目可

出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|------------------|
| 1、土地出让收入 | | - | - | 48,636.25 |
| 住宅用地出让价格 | | - | - | 474.50 |
| 住宅用地出让亩数 | | - | - | 102.500 |
| 2、土地出让基金及费用 | | - | - | 5,061.79 |
| 2.1 上解省财政费用 | | - | - | 1,459.09 |
| 2.2 国有土地收益基金 | | - | - | 972.73 |
| 2.3 农业土地开发资金 | | - | - | 61.50 |
| 2.4 新增建设用地有偿使用费 | | - | - | 136.67 |
| 2.5 土地出让业务费 | | - | - | 972.73 |
| 2.6 保障性安居工程资金 | | - | - | 1,459.09 |
| 净收益（1-2）小计 | | - | - | 43,574.46 |
| 3、土地收益提取资金 | | - | - | 8,714.89 |
| 3.1 农田水利建设资金 | | - | - | 4,357.45 |
| 3.2 教育资金 | | - | - | 4,357.45 |
| 净收益(1-2-3) | | - | - | 34,859.57 |

(续表)

| 项目 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1、土地出让收入 | 48,636.25 | 48,636.25 | 48,636.25 | 194,545.00 |
| 住宅用地出让价格 | 474.50 | 474.50 | 474.50 | 1,898.000 |
| 住宅用地出让亩数 | 102.500 | 102.500 | 102.500 | 410.000 |
| 2、土地出让基金及费用 | 5,061.79 | 5,061.79 | 5,061.79 | 20,247.17 |
| 2.1 上解省财政费用 | 1,459.09 | 1,459.09 | 1,459.09 | 5,836.35 |
| 2.2 国有土地收益基金 | 972.73 | 972.73 | 972.73 | 3,890.90 |
| 2.3 农业土地开发资金 | 61.50 | 61.50 | 61.50 | 246.00 |
| 2.4 新增建设用地有偿使用费 | 136.67 | 136.67 | 136.67 | 546.67 |
| 2.5 土地出让业务费 | 972.73 | 972.73 | 972.73 | 3,890.90 |
| 2.6 保障性安居工程资金 | 1,459.09 | 1,459.09 | 1,459.09 | 5,836.35 |
| 净收益（1-2）小计 | 43,574.46 | 43,574.46 | 43,574.46 | 174,297.83 |
| 3、土地收益提取资金 | 8,714.89 | 8,714.89 | 8,714.89 | 34,859.57 |

| | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 3.1 农田水利建设资金 | 4,357.45 | 4,357.45 | 4,357.45 | 17,429.78 |
| 3.2 教育资金 | 4,357.45 | 4,357.45 | 4,357.45 | 17,429.78 |
| 净收益(1-2-3) | 34,859.57 | 34,859.57 | 34,859.57 | 139,438.26 |

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

（三）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）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（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。

5.2 现金流出

本项目计划申请使用债券资金总额50000万元，其中：已申请使用11959万元，已于2023年使用债券资金3319万元，已于2024年使用债券资金6640万元，已于2025年使用债券资金2000万元，2025年拟申请使用40041万元；本次申请使用3000万元。

债券期限为7年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为4.50%，应还本付息情况如下：

单位：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 |
|-------|----------------|----------------|------|----------------|-------|---------------|
| 2023年 | - | 33,190,000.00 | - | 33,190,000.00 | 4.50% | 746,775.00 |
| 2024年 | 33,190,000.00 | 66,400,000.00 | - | 99,590,000.00 | 4.50% | 2,987,550.00 |
| 2025年 | 99,590,000.00 | 400,410,000.00 | - | 500,000,000.00 | 4.50% | 13,490,775.00 |
| 2026年 | 500,000,000.00 | - | - | 500,000,000.00 | 4.50% | 22,500,000.00 |
| 2027年 | 500,000,000.00 | - | - | 500,000,000.00 | 4.50% | 22,500,000.00 |
| 2028年 | 500,000,000.00 | - | - | 500,000,000.00 | 4.50% | 22,500,000.00 |

| | | | | | | |
|-------|----------------|---|-----------------------|----------------|-------|-----------------------|
| 2029年 | 500,000,000.00 | - | | 500,000,000.00 | 4.50% | 22,500,000.00 |
| 2030年 | 500,000,000.00 | - | 33,190,000.00 | 466,810,000.00 | 4.50% | 21,753,225.00 |
| 2031年 | 466,810,000.00 | - | 66,400,000.00 | 400,410,000.00 | 4.50% | 19,512,450.00 |
| 2032年 | 400,410,000.00 | - | 400,410,000.00 | - | 4.50% | 9,009,225.00 |
| 合计 | / | / | 500,000,000.00 | / | / | 157,500,000.00 |

5.3 资金平衡分析

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2023年 | - | 746,775.00 | 746,775.00 | - |
| 2024年 | | 2,987,550.00 | 2,987,550.00 | - |
| 2025年 | - | 13,490,775.00 | 13,490,775.00 | 348,595,700.00 |
| 2026年 | - | 22,500,000.00 | 22,500,000.00 | 348,595,700.00 |
| 2027年 | - | 22,500,000.00 | 22,500,000.00 | 348,595,700.00 |
| 2028年 | - | 22,500,000.00 | 22,500,000.00 | 348,595,700.00 |
| 2029年 | - | 22,500,000.00 | 22,500,000.00 | |
| 2030年 | 33,190,000.00 | 21,753,225.00 | 54,943,225.00 | |
| 2031年 | 66,400,000.00 | 19,512,450.00 | 85,912,450.00 | |
| 2032年 | 400,410,000.00 | 9,009,225.00 | 409,419,225.00 | |
| 合计 | 500,000,000.00 | 157,500,000.00 | 657,500,000.00 | 1,394,382,600.00 |
| 本息覆盖倍数 | 2.12 | | | |

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.12，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，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。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 项目的总体绩效目标

提高民众生活水平，改善民生、增强群众向心。缩小当地居民住房差距，促进社会和谐。改善城市生态环境和居民的生活环境，促进了人与自然的和谐。

7.2 项目的具体绩效指标及目标值

| 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：建设用地面积 | 37317.41 平方米 |
| | | 指标 2：总建筑面积 | 124063.54 平方米 |
| | | 指标 3：地上建筑面积 | 90975.5 平方米 |

| | | | |
|-------------------------|-----------|---------------------|--------------|
| | | 指标 4: 地下建筑面积 | 33088.04 平方米 |
| | | 指标 5: 机动车停车位 | 940 个 |
| | 质量指标 | 指标 1: 竣工验收率 | >90% |
| | | 指标 2: 工程质量评级 | 优 |
| | 时效指标 | 指标 1: 项目完工及时率 | >95% |
| | | 指标 2: 项目建设时间 | 3 年 |
| | | 指标 3: 项目一次性通过验收 | 是 |
| | 成本指标 | 指标 1: 年运营成本 | 与平均水平保持一致 |
| 指标 2: 财政投入系数 (财政资金投入占比) | | ≥20% | |
| 效益指标 | 经济效益指标 | 指标 1: 项目预计拉动投资 | >2 亿元 |
| | 社会效益指标 | 指标 1: 带动就业 | 效果显著 |
| | 可持续影响指标 | 指标 1: 管理制度完善情况 | 良好 |
| | | 指标 2: 基础设施使用年限 | ≥30 年 |
| | | 指标 3: 对当地经济可持续发展的影响 | 作用显著 |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 指标 1: 就业人员满意度 | >90% |
| | | 指标 2: 周边居民满意度 | >95% |

7.3 事前绩效评估方法

本项目事前绩效评估采用的方法包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法。具体如下：

(1) 成本效益分析法。是指通过将政策项目的预算支出安排与预期效益进行对比分析，对其进行评估。

(2) 比较法。是指通过对绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同部门和地区同类预算支出（项目）安排的比较，对其进行评估。

(3) 因素分析法。是指通过综合分析影响政策项目绩效目标实现、实施效果的内外因素，对其项目进行评估。

(4) 最低成本法。是指对预期效益不易计量的政策项目，通过综合分析测算其最低实施成本，对其进行评估。

7.4 事前绩效评估结论

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。

本项目事前绩效评估结论：予以支持。

（以下无正文）

辉县市灾后重建城南片区棚户区

改造项目(二期)

实施方案



日期：二〇二三年四月

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称 | 1 |
| 1.2 项目参与单位 | 1 |
| 1.3 项目性质 | 1 |
| 1.4 建设地点 | 2 |
| 1.5 建设规模及内容 | 3 |
| 1.6 建设期 | 6 |
| 1.7 总投资及资金筹措 | 7 |
| 1.8 项目手续 | 7 |
| 1.9 债券资金使用合规性 | 8 |
| 1.10 项目资金保障措施 | 8 |
| 1.11 主管部门责任 | 8 |
| 1.12 项目主体及运作模式 | 9 |
| 第二章 项目社会经济效益 | 11 |
| 2.1 项目的提出 | 11 |
| 2.2 政策背景 | 12 |
| 2.3 社会效益 | 12 |
| 2.4 经济效益 | 13 |
| 2.5 项目公益性 | 13 |
| 第三章 项目投资估算 | 14 |
| 3.1 估算范围 | 14 |
| 3.2 估算说明 | 14 |
| 3.3 投资估算表 | 14 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 25 |
| 4.1 编制依据 | 25 |
| 4.2 债券使用计划及期限 | 26 |
| 4.3 债券信息披露 | 26 |
| 4.4 投资者保护措施 | 26 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 28 |
| 5.1 应付债券本息情况 | 28 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| 5.2 经营现金流分析 | 28 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 | 40 |
| 5.4 总体评价结果 | 40 |
| 第六章 风险分析 | 41 |
| 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 | 41 |
| 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 | 41 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 42 |
| 第七章 事前绩效评估 | 44 |
| 7.1 事前绩效评估方法 | 44 |
| 7.2 事前绩效评估内容 | 45 |
| 7.3 事前绩效评估结论 | 45 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

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

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

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

①本项目采用异地安置的方式。项目安置区选址位于胡桥南路以南、佳怡街以北，卫源路以东的 G、H 两个地块，如下图：



②根据辉县市城南片区总体规划图，拆迁可腾出 789.73 亩土地，其中 148.86 亩用作商业用地，640.87 亩土地用作居住用地。用红线框起来的为拆迁区域地块，红框内红色部分为商业用地共 148.86 亩、黄色部分为居住用地共 640.87 亩，如下图：



1.5 建设规模及内容

(1) 安置区建设内容与规模

安置总用地面积 88,974.14 m²（合 133.46 亩），建设总建筑面积 245,232.87 m²，其中地上建筑面积 195,742.91 m²，地下建筑面积 49,489.96 m²。地上主要建设住宅 183,867.44 m²，商业服务网点/商业 8,420.77 m²，社区综合服务中心 1,494.48 m²，变电室 711.42 m²，物业管理用房 984.80 m²，消防控制室 120.00 m²、再生资源回收点 6.35 m²，公厕 137.65 m²。

共建设安置住房 1,440 套（该项目最初规划设计时，计划建设安置房 1,600 套，因此按照 1,600 套申报棚改台帐，但随着项目的推进，经征求当地居民的意见，同时根据该地块的规划设计条件，受地块容积率、退线、高度限制，调整为建设安置房 1,440 套，经咨询新

乡市住建局棚改办，棚改台帐主要是对安置房建设套数的批复，拆迁工作可以根据实际情况进行），并完善室外道路硬化面积 5,340.33 m²，绿地面积 31,149.60 m²，建设机动车停车位 1,524 个（住宅地下 1,297 个，地上 143 个，商业地上 84 个），并配备相应的充电桩，非机动车停车位 2,880 个，均为地上；同时配套建设项目安置区内给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（2）改造区规模

本项目采用异地安置的方式，将居民安置到 G、H 地块。项目为灾后重建项目，本次主要对水灾受损严重的城南片区的居民住宅重新建设及安置，该项目拆迁区占地面积 825.03 亩，年度计划征收 632 户，计划拆迁房屋建筑面积 158,320.00 m²。根据我市城南片区总体规划，拆迁可腾出 789.73 亩土地，其中 148.86 亩用作商业用地，640.87 亩土地用作居住用地。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

G 地块经济技术指标

| 类别 | | 数量 | 单位 | 备注 | |
|-------|----------|---------------|----------------|--|-------------------|
| 用地面积 | | 50,689.33 | m ² | 76.03 亩 | |
| 总建筑面积 | | 139,651.70 | m ² | | |
| 其中 | 地上建筑面积 | 11,151,653.00 | m ² | 不超过用地面积乘以 2.2 | |
| | 其中 | 住宅 | 104,440.90 | m ² | 占比 93.66% |
| | | 商业 | 45,872.00 | m ² | 占比 411%，比例不高于 10% |
| | | 配套公建 | 2,488.43 | m ² | 占比 2.23% |
| 其中 | 社区综合服务中心 | 1,494.48 | m ² | 社区卫生服务站≥600 m ² ；文化活动站≥250 m ² ；老年日间照料中心≥350 m ² ；社区卫生服务≥120 m ² ；共需≥1320 m ² | |
| | 配电室 | 361.95 | m ² | 设计需求 | |

| 类别 | | 数量 | 单位 | 备注 | |
|----------|-----------------------------|-----------|----------------|--|--------------|
| | 物业用房 | 560.00 | m ² | 总建筑面积的 4% | |
| | 消防控制室 | 72.00 | m ² | 设计需求 | |
| | 地下建筑面积 | 28,135.17 | m ² | 其中人防面积 6,692 m ² ，不少于地上建筑面积的 6% | |
| 总户数 | | 864.00 | 户 | | |
| 其中 | 85 m ² (两室两厅一卫) | 180.00 | 户 | 占比 20.83% | |
| | 105 m ² (三室两厅一卫) | 180.00 | 户 | 占比 20.83% | |
| | 120 m ² (三室两厅两卫) | 128.00 | 户 | 占比 14.81% | |
| | 138 m ² (三室两厅两卫) | 256.00 | 户 | 占比 29.63% | |
| | 165 m ² (四室两厅两卫) | 60.00 | 户 | 占比 6.95% | |
| | 180 m ² (五室两厅两卫) | 60.00 | 户 | 占比 6.95% | |
| 安置人数 | | 2,764.00 | 人 | 3.2 人/户 | |
| 建筑占地面积 | | 11,339.83 | m ² | | |
| 建筑密度 | | 22.37 | % | ≤25% | |
| 容积率 | | 2.20 | — | ≤2.2 | |
| 绿地面积 | | 17,746.00 | m ² | | |
| 绿地率 | | 0.35 | % | ≥35% | |
| 机动车停车数量 | | 910.00 | 辆 | | |
| 其中 | 住宅车位 | 地上 (≤10%) | 86.00 | 辆 | 不少于 1 车位/户 |
| | | 地下 (≥90%) | 778.00 | 辆 | |
| | 商业车位 | 地上 | 46.00 | 辆 | 不少于 1 车位/百平米 |
| | | 地下 | 0 | 辆 | |
| 非机动车停车数量 | | 1,728.00 | 辆 | 不少于 2.0 车位/户 | |

H 地块经济技术指标

| 类别 | | 数量 | 单位 | 备注 |
|-------|--------|-----------|----------------|---------------|
| 用地面积 | | 38284.81 | m ² | 57.43 亩 |
| 总建筑面积 | | 105581.17 | m ² | |
| 其中 | 地上建筑面积 | 84226.38 | m ² | 不超过用地面积乘以 2.2 |

| 类别 | | | 数量 | 单位 | 备注 | |
|----------|-----------------------------|----------|----------------|---|--------------------|---------------------------|
| | 其中 | 住宅 | 79426.54 | m ² | 占比 94.30% | |
| | | 商业 | 3833.57 | m ² | 占比 4.55%，比例不高于 10% | |
| | | 配套公建 | 966.27 | m ² | 占比 1.15% | |
| | | 其中 | 配电室 | 349.47 | m ² | 设计需求 |
| | | | 物业用房 | 424.80 | m ² | 总建筑面积的 4% |
| | | | 消防控制室 | 48.00 | m ² | 设计需求 |
| | | | 再生资源回收点 | 6.35 | m ² | 用地面积不宜小于 6 m ² |
| | 公共厕所 | 137.65 | m ² | 建筑面积不小于 30 m ² | | |
| 地下建筑面积 | | 21354.79 | m ² | 其中人防面积 5054 m ² ，不少于地上建筑面积的 6% | | |
| 总户数 | | | 576.00 | 户 | | |
| 其中 | 85 m ² （两室两厅一卫） | | | 户 | | |
| | 105 m ² （三室两厅一卫） | | | 户 | | |
| | 120 m ² （三室两厅两卫） | | 68.00 | 户 | 占比 11.80% | |
| | 138 m ² （三室两厅两卫） | | 448.00 | 户 | 占比 77.78% | |
| | 165 m ² （四室两厅两卫） | | 60.00 | 户 | 占比 10.42% | |
| | 180 m ² （五室两厅两卫） | | | 户 | | |
| 安置人数 | | | 1,843.00 | 人 | 3.2 人/户 | |
| 建筑占地面积 | | | 7892.75 | m ² | | |
| 建筑密度 | | | 20.62 | % | ≤25% | |
| 容积率 | | | 2.20 | — | ≤2.2 | |
| 绿地面积 | | | 13403.60 | m ² | | |
| 绿地率 | | | 0.35 | % | ≥35% | |
| 机动车停车数量 | | | 614.00 | 辆 | | |
| 其中 | 住宅车位 | 地上（≤10%） | 57.00 | 辆 | 不少于 1 车位/户 | |
| | | 地下（≥90%） | 519.00 | 辆 | | |
| | 商业车位 | 地上 | 38.00 | 辆 | 不少于 1 车位/百平米 | |
| | | 地下 | 0 | 辆 | | |
| 非机动车停车数量 | 地上 | | 1,152.00 | 辆 | 不少于 2.0 车位/户 | |

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 8 月，预计

完工时间 2027 年 7 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 100,546.05 万元。其中：财政预算资金 38,546.05 万元，专项债券资金 62,000.00 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 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 | 占比 |
|--------|------------------|------------------|------------------|-------------------|---------|
| 财政预算资金 | 12,000.00 | 13,000.00 | 13,546.05 | 38,546.05 | 38.34% |
| 专项债券资金 | 3,000.00 | 39,000.00 | 20,000.00 | 62,000.00 | 61.66% |
| 合计 | 15,000.00 | 52,000.00 | 33,546.05 | 100,546.05 | 100.00% |
| 占比 | 14.92% | 51.72% | 33.36% | 100.00% | |

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

1.8 项目手续

1. 立项审批

2023 年 3 月 6 日，本项目已取得辉县市发展和改革委员会《关于辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（辉发改〔2023〕38 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2. 台账计划

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

2023 年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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辉县市房产服务中心，主管部门为辉县市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为辉县市房产服务中心，项目建设及运营单位均为辉县市房产服务中心。

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

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

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

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

度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

辉县市自7月20日以来，连续集中的强降雨引发了辉县市洪涝灾害，造成22个乡镇绝大部分农作物、房屋不同程度受灾，截止9月17日，全市受灾人口614,873人，转移安置81,440人，倒塌房屋2,942户、10,158间，严重损坏房屋3,571户、16,100间，一般损坏8,696户、35,893间，受损公路长度437.00km，受损通信线路长度1,707.00km，受损电力线路159.00km，受损水库14座，受损水电站10座，受损堤防长度148.00km，受损护岸211处，农作物受灾面积40,477.46公顷，成灾面积27,906.91公顷，绝收面积16,580.90公顷（其中粮食作物受灾面积34,410.66公顷，成灾面积23,875.40公顷，绝收面积14,878.24公顷），共造成直接经济损失679,442.00万元。（其中，房屋及居民家庭财产损失195,254.70万元，农林牧渔业损失191,898.70万元，工矿商贸业损失109,717.00万元，基础设施损失154,758.30万元，公共服务损失27,813.30万元）。辉县市城南片区随着暴雨停歇，洪水渐渐消退，受灾群众陆续迁回原居住地。大雨、洪水虽已退去，可房屋建筑长时间浸泡在水中，外侧混凝土受到较大腐蚀；砖混结构的老房子，经雨水长时间浸泡，房屋强度有明显下降；部分房屋出现裂缝、沉降，房屋墙体、屋顶板等有明显缝隙。部分房屋已经成为危房，无法居住，亟需重建，集中安置，保证居民的安全及生活质量。



基于此，特提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）、中国银保监会办公厅《关于支持防汛救灾加强金融服务工作的通知》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

建筑受损，基础设施破坏，水灾在摧毁家园的同时，更是动摇人心。灾后恢复重建是全面建成小康社会的重要前提，是坚决打赢脱贫攻坚的重要机遇，是社会主义制度优越性的重要体现。水灾后，在中共中央、国务院的亲切关怀下，在市委、市政府的坚强领导下，以积极乐观的心态投身灾后重建。让受灾群众化悲痛为力量，坚定重建美

好家园的决心，积极参与到与水、电、路、通讯及其他基础设施的重建中，主动服从易地搬迁计划，真正在灾后重建中拥有更多的获得感，从而达到改善民生、凝聚人心的作用。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变当前受灾区域房屋受损，人民群众住房困境，消除危险因素；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到老城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

2.5 项目公益性

本项目的实施关系到辉县市灾后社会和谐稳定和发展大局。灾后尽快开展恢复性建设，坚持以人为本，统筹规划、精心组织，明确政策、加强保障，突出重点、分类指导，努力争取灾后恢复重建的最大效益和最好效果，让灾区人民满意，让上级放心。

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究报告指南》；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》；
3. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
6. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
7. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
8. 《关于调整辉县国家建设征收土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（鹤政〔2018〕7号）；
9. 《辉县建设工程材料基准价格信息》；
10. 河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 100,546.05 万元，其中：工程费用为 65,334.05 万元，工程建设其他费用 25,115.51 万元，预备费 3,481.49 万元，建设期利息 6,615.00 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 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|----------|-----------|----------|----------|------|-----------|----------------|------------|----------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 第一部分工程费用 | 56,602.63 | 6,574.35 | 2,157.07 | | 65,334.05 | m ² | 245,232.87 | 2,664.16 |
| 1 | 住宅 | 36,773.49 | 5,240.22 | | | 42,013.71 | m ² | 183,867.44 | 2,285.00 |
| 1.1 | 土建工程 | 27,580.12 | | | | 27,580.12 | m ² | 183,867.44 | 1,500.00 |
| 1.2 | 室内装修 | 5,516.02 | | | | 5,516.02 | m ² | 183,867.44 | 300.00 |
| 1.3 | 室外装饰 | 3,677.35 | | | | 3,677.35 | m ² | 183,867.44 | 200.00 |
| 1.4 | 安装工程 | | 5,240.22 | | | 5,240.22 | m ² | 183,867.44 | |
| 1.4.1 | 给排水工程 | | 643.54 | | | 643.54 | m ² | 183,867.44 | 35.00 |
| 1.4.2 | 电气工程 | | 1,287.07 | | | 1,287.07 | m ² | 183,867.44 | 70.00 |
| 1.4.3 | 供暖工程 | | 1,838.67 | | | 1,838.67 | m ² | 183,867.44 | 100.00 |
| 1.4.4 | 消防自动报警 | | 367.73 | | | 367.73 | m ² | 183,867.44 | 20.00 |
| 1.4.5 | 通风工程 | | 275.80 | | | 275.80 | m ² | 183,867.44 | 15.00 |
| 1.4.6 | 燃气工程 | | 367.73 | | | 367.73 | m ² | 183,867.44 | 20.00 |
| 1.4.7 | 抗震支架 | | 183.87 | | | 183.87 | m ² | 183,867.44 | 10.00 |
| 1.4.8 | 弱电工程 | | 275.80 | | | 275.80 | m ² | 183,867.44 | 15.00 |
| 2 | 社区集中商业服务 | 1,642.05 | 155.78 | | | 1,797.83 | m ² | 8,420.77 | 2,135.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|----------|----------|--------|-------|------|----------|----------------|----------|----------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| | 网点/商业 | | | | | | | | |
| 2.1 | 土建工程 | 1,221.01 | | | | 1,221.01 | m ² | 8,420.77 | 1,450.00 |
| 2.2 | 室内装修 | 252.62 | | | | 252.62 | m ² | 8,420.77 | 300.00 |
| 2.3 | 室外装饰 | 168.42 | | | | 168.42 | m ² | 8,420.77 | 200.00 |
| 2.4 | 安装工程 | | 155.78 | | | 155.78 | m ² | 8,420.77 | |
| 2.4.1 | 给排水工程 | | 29.47 | | | 29.47 | m ² | 8,420.77 | 35.00 |
| 2.4.2 | 电气工程 | | 58.95 | | | 58.95 | m ² | 8,420.77 | 70.00 |
| 2.4.3 | 供暖工程 | | | | | | m ² | 8,420.77 | 0.00 |
| 2.4.4 | 消防自动报警 | | 16.84 | | | 16.84 | m ² | 8,420.77 | 20.00 |
| 2.4.5 | 通风工程 | | 12.63 | | | 12.63 | m ² | 8,420.77 | 15.00 |
| 2.4.6 | 燃气工程 | | 16.84 | | | 16.84 | m ² | 8,420.77 | 20.00 |
| 2.4.7 | 抗震支架 | | 8.42 | | | 8.42 | m ² | 8,420.77 | 10.00 |
| 2.4.8 | 弱电工程 | | 12.63 | | | 12.63 | m ² | 8,420.77 | 15.00 |
| 3 | 社区综合服务中心 | 291.42 | 49.32 | | | 340.74 | | 1,494.48 | 2,280.00 |
| 3.1 | 土建工程 | 216.70 | | | | 216.70 | m ² | 1,494.48 | 1,450.00 |
| 3.2 | 室内装修 | 44.83 | | | | 44.83 | m ² | 1,494.48 | 300.00 |
| 3.3 | 室外装饰 | 29.89 | | | | 29.89 | m ² | 1,494.48 | 200.00 |
| 3.4 | 安装工程 | | 49.32 | | | 49.32 | m ² | 1,494.48 | |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|--------|--------|-------|-------|------|--------|----------------|----------|----------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| 3.4.1 | 给排水工程 | | 5.23 | | | 5.23 | m ² | 1,494.48 | 35.00 |
| 3.4.2 | 电气工程 | | 10.46 | | | 10.46 | m ² | 1,494.48 | 70.00 |
| 3.4.3 | 供暖工程 | | 14.94 | | | 14.94 | m ² | 1,494.48 | 100.00 |
| 3.4.4 | 消防自动报警 | | 2.99 | | | 2.99 | m ² | 1,494.48 | 20.00 |
| 3.4.5 | 通风工程 | | 2.24 | | | 2.24 | m ² | 1,494.48 | 15.00 |
| 3.4.6 | 抗震支架 | | 1.49 | | | 1.49 | m ² | 1,494.48 | 10.00 |
| 3.4.7 | 弱电工程 | | 11.96 | | | 11.96 | m ² | 1,494.48 | 80.00 |
| 4 | 公厕 | 27.53 | 1.45 | | | 28.98 | m ² | 137.65 | 2,105.00 |
| 4.1 | 土建工程 | 19.96 | | | | 19.96 | m ² | 137.65 | 1,450.00 |
| 4.2 | 室内装修 | 4.82 | | | | 4.82 | m ² | 137.65 | 350.00 |
| 4.3 | 室外装饰 | 2.75 | | | | 2.75 | m ² | 137.65 | 200.00 |
| 4.4 | 安装工程 | | 1.45 | | | 1.45 | m ² | 137.65 | |
| 4.4.1 | 给排水工程 | | 0.76 | | | 0.76 | m ² | 137.65 | 55.00 |
| 4.4.2 | 电气工程 | | 0.69 | | | 0.69 | m ² | 137.65 | 50.00 |
| 5 | 变电室 | 117.38 | 30.32 | | | 147.70 | | 711.42 | 2,076.13 |
| 5.1 | 土建工程 | 103.16 | | | | 103.16 | m ² | 711.42 | 1,450.00 |
| 5.2 | 室内装修 | 7.11 | | | | 7.11 | m ² | 711.42 | 100.00 |
| 5.3 | 室外装饰 | 7.11 | | | | 7.11 | m ² | 711.42 | 100.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|--------|--------|-------|-------|------|--------|----------------|--------|------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| 5.4 | 安装工程 | | 30.32 | | | 30.32 | m ² | 711.42 | 20.00 |
| 5.4.1 | 电气工程 | | 8.54 | | | 8.54 | m ² | 711.42 | 120.00 |
| 5.4.2 | 抗震支架 | | 0.71 | | | 0.71 | m ² | 711.42 | 10.00 |
| 5.4.3 | 弱电工程 | | 1.07 | | | 1.07 | m ² | 711.42 | 15.00 |
| 5.4.4 | 气体灭火系统 | | 20.00 | | | 20.00 | 项 | 1 | 200,000.00 |
| 5 | 物业管理用房 | 182.19 | 25.11 | | | 207.30 | m ² | 984.80 | 2,105.00 |
| 5.1 | 土建工程 | 142.80 | | | | 142.80 | m ² | 984.80 | 1,450.00 |
| 5.2 | 室内装修 | 24.62 | | | | 24.62 | m ² | 984.80 | 250.00 |
| 5.3 | 室外装饰 | 14.77 | | | | 14.77 | m ² | 984.80 | 150.00 |
| 5.4 | 安装工程 | | 25.11 | | | 25.11 | m ² | 984.80 | |
| 5.4.1 | 给排水工程 | | 2.46 | | | 2.46 | m ² | 984.80 | 25.00 |
| 5.4.2 | 电气工程 | | 6.89 | | | 6.89 | m ² | 984.80 | 70.00 |
| 5.4.3 | 供暖工程 | | 9.85 | | | 9.85 | m ² | 984.80 | 100.00 |
| 5.4.4 | 消防自动报警 | | 1.97 | | | 1.97 | m ² | 984.80 | 20.00 |
| 5.4.5 | 通风工程 | | 1.48 | | | 1.48 | m ² | 984.80 | 15.00 |
| 5.4.6 | 抗震支架 | | 0.98 | | | 0.98 | m ² | 984.80 | 10.00 |
| 5.4.7 | 弱电工程 | | 1.48 | | | 1.48 | | 984.80 | 15.00 |
| 6 | 其他配套 | 23.37 | 1.77 | | | 25.14 | m ² | 126.35 | 1,990.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|--------|-----------|--------|-------|------|-----------|----------------|-----------|----------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| 6.1 | 土建工程 | 18.32 | | | | 18.32 | m ² | 126.35 | 1,450.00 |
| 6.2 | 室内装修 | 3.16 | | | | 3.16 | m ² | 126.35 | 250.00 |
| 6.3 | 室外装饰 | 1.90 | | | | 1.90 | m ² | 126.35 | 150.00 |
| 6.4 | 安装工程 | | 1.77 | | | 1.77 | m ² | 126.35 | |
| 6.4.1 | 给排水工程 | | 0.32 | | | 0.32 | m ² | 126.35 | 25.00 |
| 6.4.2 | 电气工程 | | 0.88 | | | 0.88 | m ² | 126.35 | 70.00 |
| 6.4.3 | 消防自动报警 | | 0.25 | | | 0.25 | m ² | 126.35 | 20.00 |
| 6.4.4 | 通风工程 | | 0.19 | | | 0.19 | m ² | 126.35 | 15.00 |
| 6.4.5 | 抗震支架 | | 0.13 | | | 0.13 | m ² | 126.35 | 10.00 |
| 7 | 地下建筑 | 16,963.83 | 816.58 | | | 17,780.41 | m ² | 49,489.96 | 3,592.73 |
| 7.1 | 基坑支护工程 | 1,178.10 | | | | 1,178.10 | m ² | 13,860.00 | 850.00 |
| 7.2 | 桩基工程 | 3,711.75 | | | | 3,711.75 | m ² | 49,489.96 | 750.00 |
| 7.3 | 土建工程 | 11,381.12 | | | | 11,381.12 | m ² | 49,489.96 | 2,299.68 |
| 7.3.1 | 普通地下室 | 8,303.67 | | | | 8,303.67 | m ² | 37,743.96 | 2,200.00 |
| 7.3.2 | 人防工程 | 3,077.45 | | | | 3,077.45 | | 11,746.00 | 2,620.00 |
| 7.4 | 装饰装修工程 | 692.86 | | | | 692.86 | m ² | 49,489.96 | 140.00 |
| 7.5 | 公用工程 | | 816.58 | | | 816.58 | | | |
| 7.5.1 | 给排水工程 | | 173.21 | | | 173.21 | m ² | 49,489.96 | 35.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|--------|--------|--------|-------|------|--------|----------------|-----------|--------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| 7.5.2 | 电气工程 | | 296.94 | | | 296.94 | m ² | 49,489.96 | 60.00 |
| 7.5.3 | 消防自动报警 | | 98.98 | | | 98.98 | m ² | 49,489.96 | 20.00 |
| 7.5.4 | 通风工程 | | 123.72 | | | 123.72 | m ² | 49,489.96 | 25.00 |
| 7.5.5 | 抗震支架 | | 49.49 | | | 49.49 | m ² | 49,489.96 | 10.00 |
| 7.5.6 | 弱电工程 | | 74.23 | | | 74.23 | m ² | 49,489.96 | 15.00 |
| 8 | 室外工程 | 581.36 | 253.80 | | | 835.16 | | | |
| 8.1 | 道路广场 | 114.82 | | | | 114.82 | m ² | 5,340.33 | 215.00 |
| 8.2 | 绿化景观 | 466.54 | | | | 466.54 | m ² | 31,149.60 | 149.78 |
| 8.3 | 室外管网 | | 253.80 | | | 253.80 | m | 1,800.00 | |
| 8.3.1 | 给水工程 | | 32.40 | | | 32.40 | m | 1,800.00 | 180.00 |
| 8.3.2 | 雨水工程 | | 16.20 | | | 16.20 | m | 1,800.00 | 90.00 |
| 8.3.3 | 污水工程 | | 23.40 | | | 23.40 | m | 1,800.00 | 130.00 |
| 8.3.4 | 电力工程 | | 32.40 | | | 32.40 | m | 1,800.00 | 180.00 |
| 8.3.5 | 弱电工程 | | 14.40 | | | 14.40 | m | 1,800.00 | 80.00 |
| 8.3.6 | 燃气工程 | | 50.40 | | | 50.40 | m | 1,800.00 | 280.00 |
| 8.3.7 | 热力工程 | | 72.00 | | | 72.00 | m | 1,800.00 | 400.00 |
| 8.3.8 | 消防工程 | | 12.60 | | | 12.60 | m | 1,800.00 | 70.00 |
| 8.4 | 围墙、大门 | 200.00 | | | | 200.00 | | | |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|---------------|--------|-------|----------|------|----------|----------------|------------|--------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| 8.4.1 | 围墙 | 80.00 | | | | 80.00 | m | 1,333.40 | 600.00 |
| 8.4.2 | 大门 | 120.00 | | | | 120.00 | 个 | 4 | 300,000.00 |
| 9 | 设施设备工程 | | | 2,157.07 | | 2,157.07 | m ² | | |
| 9.1 | 给排水工程 | | | 130.20 | | 130.20 | | | |
| 9.1.1 | 住宅太阳能热水系统 | | | 29.80 | | 29.80 | 户 | 149 | 2,000.00 |
| 9.1.2 | 配套服务用房太阳能热水系统 | | | 12.40 | | 12.40 | m ² | 2,479.28 | 50.00 |
| 9.1.3 | 消防水泵 | | | 48.00 | | 48.00 | 套 | 4 | 120,000.00 |
| 9.1.4 | 生活水泵 | | | 40.00 | | 40.00 | 套 | 4 | 100,000.00 |
| 9.2 | 暖通工程 | | | 245.23 | | 245.23 | | | |
| 9.2.1 | 换热站 | | | 245.23 | | 245.23 | m ² | 245,232.87 | 10.00 |
| 9.3 | 电气工程 | | | 624.00 | | 624.00 | | | |
| 9.3.1 | 开关柜 | | | 260.00 | | 260.00 | 项 | 1 | 2,600,000.00 |
| 9.3.2 | 变压器 | | | 84.00 | | 84.00 | 台 | 7 | 120,000.00 |
| 9.3.3 | 高压进线电缆 | | | 280.00 | | 280.00 | 项 | 1 | 2,800,000.00 |
| 9.4 | 充电桩 | | | 196.20 | | 196.20 | | | |
| 9.4.1 | 机动车充电桩 | | | 153.00 | | 153.00 | 辆 | 153 | 10,000.00 |
| 9.4.2 | 地面非机动车充电 | | | 43.20 | | 43.20 | 辆 | 288 | 1,500.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|-------|-----------|-------|-------|--------|-----------|-----------|----------------|------------|-------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| | 桩 | | | | | | | | |
| 9.4 | 电梯 | | | 961.44 | | 961.44 | | | |
| 9.4.1 | 住宅电梯 | | | 961.44 | | 961.44 | m ² | 192,288.21 | 50.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 25,115.51 | 25,115.51 | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 710.70 | 710.70 | 除建设单位管理费、土地费 | 72,365.07 | 0.98% |
| 2 | 前期工作咨询费 | | | | 62.17 | 62.17 | 除建设单位管理费外 | | |
| 2.1 | 项目建议书编制费 | | | | 10.32 | 10.32 | | 89,725.74 | 0.01% |
| 2.2 | 可行性研究报告编制 | | | | 20.64 | 20.64 | | 89,725.74 | 0.02% |
| 2.3 | 可行性研究报告评审 | | | | | | | 89,725.74 | 0.00% |
| 2.4 | 节能报告编制及评审 | | | | 15.75 | 15.75 | | 89,725.74 | 0.02% |
| 2.5 | 环境影响评价费 | | | | 15.47 | 15.47 | | 89,725.74 | 0.02% |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 196.00 | 196.00 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.30% |
| 4 | 工程设计费 | | | | 980.21 | 980.21 | 工程费用 | 65,334.05 | 1.50% |
| 5 | 工程监理费 | | | | 632.45 | 632.45 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.97% |
| 6 | 工程造价咨询服务费 | | | | 130.67 | 130.67 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.20% |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|------|-------------|-------|-------|-------|--------|--------|----------|------------|------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价(元) |
| 7 | 施工图审查费 | | | | 49.01 | 49.01 | 工程设计费 | 980.21 | 5.00% |
| 8 | 招标代理服务费 | | | | 58.22 | 58.22 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.09% |
| 9 | 工程保险费 | | | | 130.67 | 130.67 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.20% |
| 10 | 场地准备及临时设施 | | | | 130.67 | 130.67 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.20% |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 978.08 | 978.08 | 建筑面积 | 195,616.56 | 50.00 |
| 12 | 高可靠性供电 | | | | 58.21 | 58.21 | kW | 4,657.06 | 125.00 |
| 13 | 深基坑评费价检测费 | | | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1 | 300,000.00 |
| 14 | 地震安全评价费 | | | | 65.33 | 65.33 | 工程费用 | 65,334.05 | 0.10% |
| 15 | 水土保持补偿费 | | | | 1.40 | 1.40 | 征地面积 | 11,665.19 | 1.20 |
| 16 | 文物勘探费 | | | | 2.92 | 2.92 | 征地面积 | 11,665.19 | 2.50 |
| 17 | 地质灾害评价费 | | | | 10.00 | 10.00 | 项 | 1 | 100,000.00 |
| 18 | 特殊设备检测费 | | | | 69.05 | 69.05 | | | |
| 18.1 | 电梯设备检测 | | | | 10.00 | 10.00 | 项 | 1 | 100,000.00 |
| 18.2 | 防雷装置安全性能检 | | | | 10.00 | 10.00 | 项 | 1 | 100,000.00 |
| 18.3 | 建筑工程防设施安全监测 | | | | 49.05 | 49.05 | 总建筑面积 | 245,232.87 | 2.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|------|-------|-----------|----------|----------|-----------|------------|----------------|------------|--------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 19 | 土地费用 | | | | 20,819.75 | 20,819.75 | | | |
| 19.1 | 住宅用地 | | | | 20,019.00 | 20,019.00 | 亩 | 133.46 | 1,500,000.00 |
| 19.2 | 土地契税 | | | | 800.75 | 800.75 | | 20,019.00 | 4.00% |
| 三 | 预备费用 | | | | 3,481.49 | 3,481.49 | 一+二（不含土地费用） | 69,629.81 | 5.00% |
| 四 | 建设期利息 | | | | 6,615.00 | 6,615.00 | 发债额度 | 70,000.00 | |
| 五 | 总投资 | 56,602.63 | 6,574.35 | 2,157.07 | 35,212.00 | 100,546.05 | m ² | 245,232.87 | 3,251.04 |

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 62,000.00 万元。其中：已于 2024 年度使用债券资金 3,000.00 万元，2025 年度计划申请使用 39,000.00 万元，2026 年度计划申请使用 20,000.00 万元；本次申请使用 4,100.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，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 | | 3,000.00 | | 3,000.00 | 4.50% | 135.00 | 135.00 |
| 第 2 年 | 3,000.00 | 39,000.00 | | 42,000.00 | 4.50% | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 第 3 年 | 42,000.00 | 20,000.00 | | 62,000.00 | 4.50% | 2,790.00 | 2,790.00 |
| 第 4 年 | 62,000.00 | | | 62,000.00 | 4.50% | 2,790.00 | 2,790.00 |
| 第 5 年 | 62,000.00 | | | 62,000.00 | 4.50% | 2,790.00 | 2,790.00 |
| 第 6 年 | 62,000.00 | | | 62,000.00 | 4.50% | 2,790.00 | 2,790.00 |
| 第 7 年 | 62,000.00 | | 3,000.00 | 59,000.00 | 4.50% | 2,790.00 | 5,790.00 |
| 第 8 年 | 59,000.00 | | 39,000.00 | 20,000.00 | 4.50% | 2,655.00 | 41,655.00 |
| 第 9 年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | 4.50% | 900.00 | 20,900.00 |
| 合计 | | 62,000.00 | 62,000.00 | | | 19,530.00 | 81,530.00 |

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设期3年，本项目测算数据基础为债券存续期的第4年，收益期6年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 建设内容 | 项目收入 | 收入金额 | 占比 |
|----|------|----------|-------------------|----------------|
| 1 | 腾出土地 | 腾出土地出让收入 | 138,009.78 | 100.00% |
| 合计 | | | 138,009.78 | 100.00% |

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

(1) 数量

根据辉县市城南片区总体规划图，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，本项目整理出的可出让土地面积789.73亩，其中148.86亩用为商业用地，640.87亩土地为居住用地。用红线框起来的为拆迁区域地块，红框内红色部分为商业用地共148.86亩、黄色部分为居住用地共640.87亩。



(2) 价格

假设本项目相关土地在后五年开始土地挂牌交易，分6年全部出售完毕，土地出让价格参考项目所在地周边近三年的土地出让价格，具体如下表所示：

居住用地案例

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积 (亩) | 土地出让金 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|-------------|--------------------|------------------------------------|------|-----------|---------------|---------------|
| 2022 | 4107822022B00441 | 太行大道与经四巷西南 A-1 地块 | 居住用地 | 25.32 | 3,799.50 | 150.03 |
| 2022 | 4107822022B00191 | 文昌大道西段路南 | 居住用地 | 5.15 | 824.55 | 160.00 |
| 2021 | 4107822021B00156-1 | 迎宾大道与学院路西南角（住友同信府项目距离本项目 300 米左右） | 居住用地 | 77.54 | 13,182.703 | 170.00 |
| 2020 | 4107822020B00641 | 百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南 | 居住用地 | 101.35 | 18,243.962 | 180.00 |
| 2020 | 4107822020B00296 | 迎宾大道与学院路西南角（正商书香华府项目距离本项目 500 米左右） | 居住用地 | 55.60 | 9,871.64 | 177.56 |
| 平均价格 | | | | | | 167.52 |

太行大道与经四巷西南A-1地块

行政区: 河南省 · 新乡市 · 辉县市

结果详情 地块信息

供地结果信息

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------|------------|--------|-----------|------------------|------------|
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | | | 电子监管号: | 4107822022B00441 | |
| 项目名称: | 辉县市八十亩地村改造项目 | | | | | |
| 项目位置: | 太行大道与经四巷西南A-1地块 | | | | | |
| 面积(m ²): | 16883.31 | | | 土地来源: | 新增建设用地 | |
| 土地用途: | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式: | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限: | 70 | | | 行业分类: | 房地产业 | |
| 土地级别: | 三级 | | | 成交价格(万元): | 3799.5 | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | | |
| | 1 | 2022-12-16 | 3799.5 | -- | | |
| 土地使用权人: | 辉县市明驰建设发展有限公司 | | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 1 | 上限: | 2.5 | 约定交地时间: | 2023-02-18 |
| 约定开工时间: | 2024-02-18 | | | 约定竣工时间: | 2027-02-17 | |
| 实际开工时间: | -- | | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 辉县市 | | | 合同签订日期: | 2022-11-16 | |

供地结果信息

| | | | | | | |
|----------------------|------------------------------|------------|--------|-----------|------------------|------------|
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | | | 电子监管号: | 4107822022B00191 | |
| 项目名称: | 恒建·云鼎 | | | | | |
| 项目位置: | 文昌大道西段路南 | | | | | |
| 面积(m ²): | 3435.61 | | | 土地来源: | 现有建设用地 | |
| 土地用途: | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式: | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限: | 零售商业用地40年; 城镇住宅-普通商品住房用地70年; | | | 行业分类: | 房地产业 | |
| 土地级别: | 二级 | | | 成交价格(万元): | 824.55 | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | | |
| | 1 | 2022-07-30 | 824.55 | -- | | |
| 土地使用权人: | 辉县市恒建房地产开发有限公司 | | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 1.5 | 上限: | 3 | 约定交地时间: | 2022-09-30 |
| 约定开工时间: | 2023-09-30 | | | 约定竣工时间: | 2026-09-29 | |
| 实际开工时间: | -- | | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 辉县市 | | | 合同签订日期: | 2022-06-30 | |

供地结果信息

| | | | | | | |
|----------------------|------------------------------|------------|----------|-----------|------------------|------------|
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | | | 电子监管号: | 4107822020B00641 | |
| 项目名称: | 碧桂园江山印A3 | | | | | |
| 项目位置: | 百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南 | | | | | |
| 面积(m ²): | 67570.23 | | | 土地来源: | 现有建设用地 | |
| 土地用途: | 城镇住宅-普通商品住房用地 | | | 供地方式: | 挂牌出让 | |
| 土地使用年限: | 零售商业用地40年; 城镇住宅-普通商品住房用地70年; | | | 行业分类: | 房地产业 | |
| 土地级别: | 二级 | | | 成交价格(万元): | 18243.962 | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | | |
| | 1 | 2020-12-08 | 9121.981 | -- | | |
| | 2 | 2021-11-07 | 9121.981 | -- | | |
| 土地使用权人: | 辉县市诚海置业有限公司 | | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 1 | 上限: | 2.8 | 约定交地时间: | 2021-03-04 |
| 约定开工时间: | 2022-03-04 | | | 约定竣工时间: | 2024-03-03 | |
| 实际开工时间: | -- | | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 辉县市 | | | 合同签订日期: | 2020-12-05 | |

供地结果信息

| | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------|------------------|
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822020B00296 |
| 项目名称: | 正商书香华府 | | |
| 项目位置: | 迎宾大道与学院路西南角 | | |
| 面积(m ²): | 37064.57 | 土地来源: | 新增建设用地 |
| 土地用途: | 城镇住宅用地 | 供地方式: | 挂牌出让 |
| 土地使用年限: | 零售商业用地40年; 城镇住宅用地70年; | 行业分类: | 房地产业 |
| 土地级别: | 三级 | 成交价格(万元): | 9871.64 |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
| 土地使用权人: 辉县市正商置业有限公司 | | | |
| 约定容积率: | 下限: 1 上限: 2.2 | 约定交地时间: | 2020-11-24 |
| 约定开工时间: | 2021-02-09 | 约定竣工时间: | 2024-02-08 |
| 实际开工时间: | -- | 实际竣工时间: | -- |
| 批准单位: | 辉县市 | 合同签订日期: | 2020-08-25 |

供地结果信息

| | | | |
|------------------------|------------------------------|------------|--------------------|
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822021B00156-1 |
| 项目名称: | 住友·同信府 | | |
| 项目位置: | 迎宾大道与学院路西南角 | | |
| 面积(m ²): | 51696.87 | 土地来源: | 新增建设用地 |
| 土地用途: | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式: | 挂牌出让 |
| 土地使用年限: | 城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年; | 行业分类: | 房地产业 |
| 土地级别: | 三级 | 成交价格(万元): | 13182.703 |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 |
| | 2 | 2021-09-30 | 6591.3515 |
| | 1 | 2021-05-14 | 6591.3515 |
| 土地使用权人: 辉县市同友房地产开发有限公司 | | | |
| 约定容积率: | 下限: 1 上限: 2.2 | 约定交地时间: | 2021-07-16 |
| 约定开工时间: | 2021-12-16 | 约定竣工时间: | 2024-12-15 |
| 实际开工时间: | -- | 实际竣工时间: | -- |
| 批准单位: | 辉县市 | 合同签订日期: | 2021-05-14 |

商业用地案例:

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积(亩) | 土地出让金(万元) | 单价 | 面积(m ²) |
|-------|------------------|--------------|------|-------|-----------|--------|---------------------|
| 2022年 | 4107822022B00236 | 胡桥南路以南、学院路以东 | 商业用地 | 9.33 | 1,838.01 | 197.10 | 6,216.87 |
| 2021年 | 4107822021B00148 | 学院路与苏门大道东北角 | 商业用地 | 7.96 | 1,433.70 | 180.00 | 5,309.96 |
| 2021年 | 4107822021B00139 | 老辉薄路以南一地块 | 商业用地 | 3.00 | 599.68 | 200.05 | 1,998.49 |
| 2020年 | 4107822020B00517 | 苏门大道中段路北 | 商业用 | 1.24 | 223.56 | 179.92 | 828.36 |

| | | | | | | | |
|-------|------------------|---------|------|-------|----------|--------|----------|
| | | | 地 | | | | |
| 2020年 | 4107822020B00379 | 清晖路北段西侧 | 商业用地 | 1.84 | 349.60 | 190.03 | 1,226.46 |
| 合计 | | | | 23.37 | 4,444.55 | 190.18 | |
| 平均价格 | | | | | | 190.18 | |

胡桥南路以南、学院路以东

行政区：河南省 > 新乡市 > 辉县市

| 结果详情 | | 地块信息 | | | |
|----------------------|-------------------------|------------|------------------|------------|------------|
| 供地结果信息 | | | | | |
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822022B00236 | | |
| 项目名称: | 中国石化销售股份有限公司河南新乡辉县胡桥加油站 | | | | |
| 项目位置: | 胡桥南路以南、学院路以东 | | | | |
| 面积(m ²): | 6216.87 | 土地来源: | 新增建设用地 | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | 供地方式: | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限: | 40 | 行业分类: | 零售业 | | |
| 土地级别: | 三级 | 成交价格(万元): | 1838.01 | | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 1 | 2022-07-31 | 1838.01 | -- | |
| 土地使用权人: | 中国石化销售股份有限公司河南新乡石油分公司 | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 上限: | 1.5 | 约定交地时间: | 2022-09-30 |
| 约定开工时间: | 2023-09-30 | | 约定竣工时间: | 2025-09-29 | |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 辉县市 | | 合同签订日期: | 2022-07-01 | |

学院路与苏门大道东北角

行政区：河南省 > 新乡市 > 辉县市

| 结果详情 | | 地块信息 | | | |
|----------------------|---------------|------------|------------------|---------|------------|
| 供地结果信息 | | | | | |
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822021B00148 | | |
| 项目名称: | 加油站升级改造项目 | | | | |
| 项目位置: | 学院路与苏门大道东北角 | | | | |
| 面积(m ²): | 5309.96 | 土地来源: | 现有建设用地 | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | 供地方式: | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限: | 40 | 行业分类: | 零售业 | | |
| 土地级别: | 三级 | 成交价格(万元): | 1433.7 | | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 1 | 2021-06-11 | 1433.7 | -- | |
| 土地使用权人: | 新乡中石油石油有限责任公司 | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 上限: | 0.2 | 约定交地时间: | 2021-06-25 |
| 约定开工时间: | -- | | 约定竣工时间: | -- | |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- | |

老辉薄路以南一地块

行政区: 河南省 > 新乡市 > 辉县市

| 结果详情 | | 地块信息 | | | |
|----------------------|-------------|------------|------------------|---------|------------|
| 供地结果信息 | | | | | |
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822021B00139 | | |
| 项目名称: | 华天新能源 | | | | |
| 项目位置: | 老辉薄路以南一地块 | | | | |
| 面积(m ²): | 1998.49 | 土地来源: | 现有建设用地 | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | 供地方式: | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限: | 40 | 行业分类: | 零售业 | | |
| 土地级别: | 三级 | 成交价格(万元): | 599.68 | | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| | 1 | 2021-06-09 | 599.68 | -- | |
| 土地使用权人: | 河南华天新能源有限公司 | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 上限: | 0.36 | 约定交地时间: | 2021-06-25 |
| 约定开工时间: | -- | | 约定竣工时间: | -- | |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- | |

苏门大道中段路北

行政区: 河南省 > 新乡市 > 辉县市

| 结果详情 | | 地块信息 | | | |
|----------------------|------------|-----------|------------------|------------|------------|
| 供地结果信息 | | | | | |
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822020B00517 | | |
| 项目名称: | 加油站 | | | | |
| 项目位置: | 苏门大道中段路北 | | | | |
| 面积(m ²): | 828.36 | 土地来源: | 现有建设用地 | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | 供地方式: | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限: | 40 | 行业分类: | 零售业 | | |
| 土地级别: | 二级 | 成交价格(万元): | 223.56 | | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| 土地使用权人: | 王保君 | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 上限: | 0.45 | 约定交地时间: | 2021-02-10 |
| 约定开工时间: | 2021-04-09 | | 约定竣工时间: | 2023-04-08 | |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 辉县市 | | 合同签订日期: | 2020-11-10 | |

清晖路北段西侧

行政区: 河南省 > 新乡市 > 辉县市

| 结果详情 | | 地块信息 | | | |
|----------------------|--------------------|-----------|------------------|------------|------------|
| 供地结果信息 | | | | | |
| 行政区: | 河南省新乡市辉县市 | 电子监管号: | 4107822020B00379 | | |
| 项目名称: | 辉县市豫江加油、加气、充电站建设项目 | | | | |
| 项目位置: | 清晖路北段西侧 | | | | |
| 面积(m ²): | 1226.46 | 土地来源: | 现有建设用地 | | |
| 土地用途: | 零售商业用地 | 供地方式: | 挂牌出让 | | |
| 土地使用年限: | 40 | 行业分类: | 零售业 | | |
| 土地级别: | 一级 | 成交价格(万元): | 349.6 | | |
| 分期支付约定: | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 | |
| 土地使用权人: | 李建华 | | | | |
| 约定容积率: | 下限: | 上限: | 0.4 | 约定交地时间: | 2020-12-22 |
| 约定开工时间: | 2021-03-24 | | 约定竣工时间: | 2023-03-23 | |
| 实际开工时间: | -- | | 实际竣工时间: | -- | |
| 批准单位: | 辉县市 | | 合同签订日期: | 2020-09-22 | |

近三年项目周边居住用地出让价格的均价为 167.52 万元/亩（迎宾大道与学院路西南角-住友同信府项目距离本项目 300 米左右，出让价格为 170 万元/亩；迎宾大道与学院路西南角-正商书香华府项目距离本项目 500 米左右出让价格为 177.56 万元/亩）；商业用地出让价格的均价为 190.18 万元/亩。

基于谨慎性原则，考虑项目区位条件，结合项目周边出让价格本项目从运营期第一年起居住用地按照 148.00 万元/亩进行测算，商业用地按照 180.00 万元/亩进行测算，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，出让价格每年增长 2.00%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

| 项目 | 出让面积（亩） | | | | | | 合计 |
|------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | |
| 居住用地 | 30.00 | 60.00 | 90.00 | 120.00 | 150.00 | 190.87 | 640.87 |
| 商业用地 | 10.00 | 15.00 | 20.00 | 25.00 | 30.00 | 48.86 | 148.86 |

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

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

| 类型 | 征收标准 |
|---------------|---|
| | 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的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，辉县市标准为30.00元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），辉县市标准为20.00元/平方米。 |
| （2）土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |

4.净收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|----|--------------|---------------|--------|--------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一 | 出让收入 | | | | | 6,622.00 | 12,534.60 | 18,680.80 | 25,068.15 | 31,702.80 | 43,401.43 | 138,009.78 |
| | 收储土地类型及面积（亩） | 居住 | | | | 30.00 | 60.00 | 90.00 | 120.00 | 150.00 | 190.87 | 640.87 |
| | | 商业 | | | | 10.00 | 15.00 | 20.00 | 25.00 | 30.00 | 48.86 | 148.86 |
| | 单价（元/亩） | 居住 | 148.00 | 150.96 | 153.98 | 157.06 | 160.20 | 163.40 | 166.67 | 170.00 | 173.40 | |
| | | 商业 | 180.00 | 183.60 | 187.27 | 191.02 | 194.84 | 198.74 | 202.71 | 206.76 | 210.90 | |
| 二 | 成本合计 | | | | | 1,916.03 | 3,625.68 | 5,400.77 | 7,243.33 | 9,155.18 | 12,523.18 | 39,864.20 |
| 1 | 土地出让基金及费用 | 万元 | | | | 739.53 | 1,398.46 | 2,080.75 | 2,787.13 | 3,518.28 | 4,803.62 | 15,327.80 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3% | | | | 198.66 | 376.04 | 560.42 | 752.04 | 951.08 | 1,302.04 | 4,140.29 |
| | 农业土地开发资金 | 30 元/平方米 *30% | | | | 24.00 | 45.00 | 66.00 | 87.00 | 108.00 | 143.84 | 473.84 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% | | | | 132.44 | 250.69 | 373.62 | 501.36 | 634.06 | 868.03 | 2,760.20 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3% | | | | 198.66 | 376.04 | 560.42 | 752.04 | 951.08 | 1,302.04 | 4,140.29 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2% | | | | 132.44 | 250.69 | 373.62 | 501.36 | 634.06 | 868.03 | 2,760.20 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 合计 |
|----|---------------|------------|-----|-----|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 20元/平方米 | | | | 53.33 | 100.00 | 146.67 | 193.33 | 240.00 | 319.64 | 1,052.98 |
| | 土地出让收益 | 万元 | | | | 5,882.47 | 11,136.14 | 16,600.05 | 22,281.02 | 28,184.52 | 38,597.81 | 122,681.98 |
| 2 | 土地收益提取各类资金 | 万元 | | | | 1,176.50 | 2,227.22 | 3,320.02 | 4,456.20 | 5,636.90 | 7,719.56 | 24,536.40 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的10% | | | | 588.25 | 1,113.61 | 1,660.01 | 2,228.10 | 2,818.45 | 3,859.78 | 12,268.20 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的10% | | | | 588.25 | 1,113.61 | 1,660.01 | 2,228.10 | 2,818.45 | 3,859.78 | 12,268.20 |
| 三 | 收益 | 万元 | | | | 4,705.97 | 8,908.92 | 13,280.03 | 17,824.82 | 22,547.62 | 30,878.25 | 98,145.61 |

5.现金流量分析

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

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 |
|----|-------------|------------|-----|-----|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 经营活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | 138,009.78 | | | | 6,622.00 | 12,534.60 | 18,680.80 | 25,068.15 | 31,702.80 | 43,401.43 |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | 39,864.17 | | | | 1,916.03 | 3,625.68 | 5,400.77 | 7,243.33 | 9,155.18 | 12,523.18 |
| | 经营活动产生的现金净额 | 98,145.61 | | | | 4,705.97 | 8,908.92 | 13,280.03 | 17,824.82 | 22,547.62 | 30,878.25 |
| 二 | 投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 |
|----|----------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1 | 建设成本支出(含建设期利息) | 100,546.05 | 15,000.00 | 52,000.00 | 33,546.05 | | | | | | |
| | 投资活动产生的现金净额 | -100,546.05 | -15,000.00 | -52,000.00 | -33,546.05 | | | | | | |
| 三 | 融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | 38,546.05 | 12,000.00 | 13,000.00 | 13,546.05 | | | | | | |
| 2 | 债券资金 | 62,000.00 | 3,000.00 | 39,000.00 | 20,000.00 | | | | | | |
| 3 | 偿还债券本金 | 62,000.00 | | | | | | | 3,000.00 | 39,000.00 | 20,000.00 |
| 4 | 支付运营期债券利息 | 14,715.00 | | | | 2,790.00 | 2,790.00 | 2,790.00 | 2,790.00 | 2,655.00 | 900.00 |
| | 融资活动产生的现金净额 | 23,831.05 | 15,000.00 | 52,000.00 | 33,546.05 | -2,790.00 | -2,790.00 | -2,790.00 | -5,790.00 | -41,655.00 | -20,900.00 |
| 四 | 净现金流量 | 21,430.61 | | | | 1,915.97 | 6,118.92 | 10,490.03 | 12,034.82 | -19,107.38 | 9,978.25 |
| 五 | 累计现金流量 | 21,430.61 | | | | 1,915.97 | 8,034.89 | 18,524.92 | 30,559.74 | 11,452.36 | 21,430.61 |

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 135.00 | 135.00 | |
| 第 2 年 | | 1,890.00 | 1,890.00 | |
| 第 3 年 | | 2,790.00 | 2,790.00 | |
| 第 4 年 | | 2,790.00 | 2,790.00 | 4,705.97 |
| 第 5 年 | | 2,790.00 | 2,790.00 | 8,908.92 |
| 第 6 年 | | 2,790.00 | 2,790.00 | 13,280.03 |
| 第 7 年 | 3,000.00 | 2,790.00 | 5,790.00 | 17,824.82 |
| 第 8 年 | 39,000.00 | 2,655.00 | 41,655.00 | 22,547.62 |
| 第 9 年 | 20,000.00 | 900.00 | 20,900.00 | 30,878.25 |
| 合计 | 62,000.00 | 19,530.00 | 81,530.00 | 98,145.61 |
| 本息覆盖倍数 | 1.20 | | | |

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 98,145.61 万元，应付债券本金及利息合计 81,530.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 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。**

唐河县段湾社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：唐河县住建局



目录

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称..... | 1 |
| 1.2 项目单位..... | 1 |
| 1.3 项目性质..... | 1 |
| 1.4 建设地点..... | 1 |
| 1.5 主要建设内容及规模..... | 1 |
| 1.6 建设期..... | 2 |
| 1.7 项目总投资..... | 2 |
| 1.8 主要经济技术指标..... | 2 |
| 1.9 主管部门责任..... | 2 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 社会效益..... | 3 |
| 2.2 经济效益..... | 4 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 5 |
| 3.1 估算范围..... | 5 |
| 3.2 估算说明..... | 5 |
| 3.3 投资估算..... | 5 |
| 3.4 资金筹措计划..... | 8 |
| 第四章 专项债券融资方案 | 9 |
| 4.1 编制依据..... | 9 |
| 4.2 债券使用计划与合规性..... | 9 |
| 4.3 债券规模和期限安排..... | 9 |
| 4.4.4 项目主体及运作模式..... | 9 |
| 4.5 投资者保护措施..... | 10 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 11 |
| 5.1 本期债券应付本息情况..... | 11 |
| 5.2 项目收益预测..... | 11 |
| 5.3 综述..... | 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..... | 18 |
| 第七章 事前绩效评估情况 | 19 |
| 7.1 事前绩效评估工作开展基本情况..... | 19 |
| 7.2 事前绩效评估工作结果..... | 19 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

唐河县段湾社区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

唐河县段湾社区棚户区改造项目的项目单位为唐河县住建局。

1.3 项目性质

唐河县段湾社区棚户区改造项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性。该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

唐河县段湾社区棚户区改造项目改造范围为：唐河县城区新春路以东、文峰路以西、油城路以南、澧水路以北区域。安置区建设地点位于唐河县城区八龙河南侧、澧水路北侧、新华路东侧、新春路西侧。

1.5 主要建设内容及规模

唐河县段湾社区棚户区改造项目，拆迁范围内共涉及唐河县段湾社区居民 810 户，2,530 人，拆迁征收房屋 97,850 m²。项目集中建设异地安置区。安置区规划总用地面积 116,911.33 平方米（折合 175.37 亩），总建筑面积约 287,000.00 平方米，其中：地上建筑面积 221,556.52 平方米（含住宅 197,730.48 平方米，配套商业 19,877.89 平方米，物业及社区服务用房 2,100 平方米，幼儿园 1,848.15 平方米），地下建筑面积 65,443.48 平方米。共建设安置房 1,620 套。

项目建设内容包括安置区的主体工程、地下工程和小区内的硬化、绿化、大门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

1.6 建设期

项目建设期为 2022 年至 2025 年。

1.7 项目总投资

唐河县段湾社区棚户区改造项目总投资为 95,000 万元，其中：安置区工程建设投资 77,189.24 万元；居民拆迁安置补偿费 1,950.76 万元；土地征收补偿费 5,600.00 万元；建设期利息 10260.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|-----|-----------|----------------|------------|----|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 116,911.33 | |
| 2 | 建设用地面积 | m ² | 79,067 | |
| 3 | 总建筑面积 | m ² | 287,000 | |
| 3.1 | 住宅 | m ² | 197,730.48 | |
| 3.2 | 商业 | m ² | 19,877.89 | |
| 3.3 | 物业及社区服务用房 | m ² | 2,100 | |
| 3.4 | 幼儿园 | m ² | 1,848.15 | |
| 4 | 机动车位 | 个 | 1841 | |
| 5 | 安置套数 | 套 | 1620 | |

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

第一，项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本执政理念的需要，更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区和旧住宅改造是落实“十九大”精神，维护广大人民群众根本利益的体现，是解决社会发展不协调，促进社会和谐的一项系统性工程。

第二，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，按照唐河县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须做而且是当前就要做得一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升唐河县整体形象，完善城市功能，提高城市品位。

第三，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。目前，棚户区的大多数房屋房龄超过了40年，房屋整体建设标准低，质量差，公共配套设施严重不足，消防安全隐患众多，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进唐河县经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

2.2 经济效益

第一，项目建设是集约和节约利用土地的需要。本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过城中村、棚户区改造建设，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地，这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

第二，拉动经济增长。随着唐河县经济的迅速发展，商业及建筑业已成为当地经济的支柱产业，项目的开发建设在客观上打造了一个“绿色就业平台”，将为项目区域再就业人群提供巨大的就业机会。项目的建设本身能吸收大量劳动力，提供大量就业机会；建筑业的发展能带动大量相关行业的发展。因此，项目建设对缓解城镇就业压力，促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算的内容包括：安置区工程建设费用、居民拆迁安置补偿费、土地征收补偿费和建设期利息等。

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算办法包括：

- 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定额（2008）》（E园林绿化工程）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2020年第6期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费参照第7期价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32号文件，按9%计取。

3.3 投资估算

唐河县段湾社区棚户区改造项目总投资95,000万元，其中：安置区工程建设投资77189.24万元；居民拆迁安置补偿费1950.76万元；土地征收补偿费

5600.00 万元；建设期利息 10260.00 万元。

安置区工程建设投资估算表

| 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 (万元) | 单 位 | 数 量 | 单 价 (元) | |
| 一 | 工程费用 | 64104.12 | 5885.69 | 2347.40 | 0.00 | 72337.21 | | | | |
| (一) | 主体工程 | 63008.50 | 72.60 | 2347.40 | 0.00 | 65428.50 | | | | |
| 1 | 地上建筑 | 47060.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 47060.73 | m ² | 221556.52 | | |
| 1.1 | 住宅楼 | 41721.13 | | | | 41721.13 | m ² | 197730.48 | 2110.00 | |
| 1.1.1 | 土建工程 | 35591.49 | | | | 35591.49 | m ² | 197730.48 | 1800.00 | |
| 1.1.2 | 给排水 | 1186.38 | | | | 1186.38 | m ² | 197730.48 | 60.00 | |
| 1.1.3 | 电气 | 1977.30 | | | | 1977.30 | m ² | 197730.48 | 100.00 | |
| 1.1.4 | 弱电 | 1384.11 | | | | 1384.11 | m ² | 197730.48 | 70.00 | |
| 1.1.5 | 暖通空调 | 790.92 | | | | 790.92 | m ² | 197730.48 | 40.00 | |
| 1.1.6 | 消防 | 790.92 | | | | 790.92 | m ² | 197730.48 | 40.00 | |
| 1.2 | 配套商业 | 4452.65 | | | | 4452.65 | m ² | 19877.89 | 2240.00 | |
| 1.2.1 | 土建工程 | 3578.02 | | | | 3578.02 | m ² | 19877.89 | 1800.00 | |
| 1.2.2 | 给排水 | 159.02 | | | | 159.02 | m ² | 19877.89 | 80.00 | |
| 1.2.3 | 电气 | 198.78 | | | | 198.78 | m ² | 19877.89 | 100.00 | |
| 1.2.4 | 弱电 | 178.90 | | | | 178.90 | m ² | 19877.89 | 90.00 | |
| 1.2.5 | 暖通空调 | 178.90 | | | | 178.90 | m ² | 19877.89 | 90.00 | |
| 1.2.6 | 消防 | 159.02 | | | | 159.02 | m ² | 19877.89 | 80.00 | |
| 1.3 | 物业用房 | 189.00 | | | | 189.00 | m ² | 900.00 | 2100.00 | |
| 1.3.1 | 土建工程 | 162.00 | | | | 162.00 | m ² | 900.00 | 1800.00 | |
| 1.3.2 | 给排水 | 5.40 | | | | 5.40 | m ² | 900.00 | 60.00 | |
| 1.3.3 | 电气 | 8.10 | | | | 8.10 | m ² | 900.00 | 90.00 | |
| 1.3.4 | 弱电 | 5.40 | | | | 5.40 | m ² | 900.00 | 60.00 | |
| 1.3.5 | 暖通空调 | 4.50 | | | | 4.50 | m ² | 900.00 | 50.00 | |
| 1.3.6 | 消防 | 3.60 | | | | 3.60 | m ² | 900.00 | 40.00 | |
| 1.4 | 社区卫生 用房 | 128.40 | | | | 128.40 | m ² | 600.00 | 2140.00 | |
| 1.4.1 | 土建工程 | 108.00 | | | | 108.00 | m ² | 600.00 | 1800.00 | |
| 1.4.2 | 给排水 | 3.60 | | | | 3.60 | m ² | 600.00 | 60.00 | |
| 1.4.3 | 电气 | 5.40 | | | | 5.40 | m ² | 600.00 | 90.00 | |
| 1.4.4 | 弱电 | 3.60 | | | | 3.60 | m ² | 600.00 | 60.00 | |
| 1.4.5 | 暖通空调 | 4.80 | | | | 4.80 | m ² | 600.00 | 80.00 | |
| 1.4.6 | 消防 | 3.00 | | | | 3.00 | m ² | 600.00 | 50.00 | |
| 1.5 | 社区服务 用房 | 126.00 | | | | 126.00 | m ² | 600.00 | 2100.00 | |
| 1.5.1 | 土建工程 | 108.00 | | | | 108.00 | m ² | 600.00 | 1800.00 | |

| | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------------------------|
| 1.5.2 | 给排水 | 3.60 | | | | 3.60 | m ² | 600.00 | 60.00 | |
| 1.5.3 | 电气 | 5.40 | | | | 5.40 | m ² | 600.00 | 90.00 | |
| 1.5.4 | 弱电 | 3.60 | | | | 3.60 | m ² | 600.00 | 60.00 | |
| 1.5.5 | 暖通空调 | 3.00 | | | | 3.00 | m ² | 600.00 | 50.00 | |
| 1.5.6 | 消防 | 2.40 | | | | 2.40 | m ² | 600.00 | 40.00 | |
| 1.6 | 幼儿园 | 443.56 | | | | 443.56 | m ² | 1848.15 | 2400.00 | |
| 1.6.1 | 土建工程 | 332.67 | | | | 332.67 | m ² | 1848.15 | 1800.00 | |
| 1.6.2 | 给排水 | 18.48 | | | | 18.48 | m ² | 1848.15 | 100.00 | |
| 1.6.3 | 电气 | 22.18 | | | | 22.18 | m ² | 1848.15 | 120.00 | |
| 1.6.4 | 弱电 | 18.48 | | | | 18.48 | m ² | 1848.15 | 100.00 | |
| 1.6.5 | 暖通空调 | 29.57 | | | | 29.57 | m ² | 1848.15 | 160.00 | |
| 1.6.6 | 消防 | 22.18 | | | | 22.18 | m ² | 1848.15 | 120.00 | |
| 2 | 地下建筑 | 15947.76 | | | | 15947.76 | m ² | 65443.48 | | |
| 2.1 | 人防工程 | 3536.04 | | | | 3536.04 | m ² | 13293.39 | 3800.00 | |
| 2.2 | 其他 | 12411.72 | | | | 12411.72 | m ² | 52150.09 | 3400.00 | |
| 3 | 电梯 | | 72.60 | 2347.40 | | 2420.00 | 台 | 44.00 | 55000.00 | |
| (二) | 室外配套工程 | 1095.62 | 5813.09 | 0.00 | 0.00 | 6908.70 | | | | |
| 1 | 室外给水、消防 | | 1722.00 | | | 1722.00 | m ² | 287000.00 | 60.00 | |
| 2 | 室外排水 | | 1291.50 | | | 1291.50 | m ² | 287000.00 | 45.00 | |
| 3 | 室外配电 | | 2295.99 | | | 2295.99 | m ² | 287000.00 | 80.00 | 含强电、弱电 |
| 4 | 燃气工程 | | 453.60 | | | 453.60 | 户 | 1620.00 | 2800.00 | |
| 5 | 路灯照明 | | 50.00 | | | 50.00 | 套 | 100 | 5000.00 | |
| 6 | 道路及硬化 | 748.67 | | | | 748.67 | m ² | 34030.60 | 220.00 | |
| 7 | 绿化工程 | 286.95 | | | | 286.95 | m ² | 31884.00 | 90.00 | |
| 8 | 大门及门卫室 | 60.00 | | | | 60.00 | 项 | 3 | 200000.00 | |
| | 工程费用合计 | 64104.12 | 5885.69 | 2347.40 | 0.00 | 72337.21 | | | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 2603.80 | 2603.80 | | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 611.70 | 611.70 | | | | 财建〔2016〕504号文件 |
| 2 | 工程建设监理费 | | | | 693.95 | 693.95 | | | | 参照发改价格〔2007〕670号文件，按市场调节价 |
| 3 | 项目前期工作咨询费 | | | | 24.52 | 24.52 | | | | 参照国家计委价格〔1999〕1283号文件，按市场调节价 |
| 4 | 工程勘察费 | | | | 57.40 | 57.40 | | | | 按设计费的10%计取 |
| 5 | 工程设计费 | | | | 574.00 | 574.00 | | | | 参照计算价格〔2002〕10号文件，按市场调节价 |
| 6 | 环境影响 | | | | 6.14 | 6.14 | | | | 计价〔2002〕125 |

| | | | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--|--|---------------------------|
| | 咨询服务费 | | | | | | | | 号文件 |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 180.84 | 180.84 | | | 参照计价格(2002)1980号文件,按市场调节价 |
| 8 | 施工图审查费 | | | | 57.40 | 57.40 | | | 豫发改收费(2011)627号 |
| 9 | 工程造价咨询服务费 | | | | 397.84 | 397.84 | | | 工程费用的0.55%计算 |
| 三 | 预备费 | | | | 2248.23 | 2248.23 | | | |
| 1 | 基本预备费 | | | | 2248.23 | 2248.23 | | | |
| 2 | 涨价预备费 | | | | 0.00 | 0.00 | | | |
| 四 | 项目投资 | 64104.12 | 5885.69 | 2347.40 | 4852.03 | 77189.24 | | | |

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 95,000 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金 19,000 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 20%；拟申请地方政府专项债券资金 76,000 万元，占总投资的 80%。

第四章 专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据财政部财库〔2020〕43号《地方政府专项债券发行管理办法》《财政部关于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）、《唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告》等文件。

4.2 债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 76,000 万元；2022 年已使用债券资金 20,100.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 55,900.00 万元，已发行债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用债券资金 22,300.00 万元。

债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请发行地方政府专项债券资金 76,000 万元；2022 年已使用债券资金 20,100.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 55,900.00 万元，已发行债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用债券资金 22,300.00 万元。债券期限为 7 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2021〕145号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河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唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由唐河县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位严格落实各项规定，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律法规、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，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕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）及《财政部关于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）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金 76,000 万元，申请债券期限 7 年，根据近年地方政府债券发行情况，预测申报使用的债券票面利率 4.50%，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 申请债券资金额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 本息合计 |
|--------|-----------|------------------|------------------|-----------|-------|------------------|------------------|
| 第 1 年 | | 20,100.00 | | 20,100.00 | 4.50% | 904.50 | 904.50 |
| 第 2 年 | 20,100.00 | | | 20,100.00 | 4.50% | 904.50 | 904.50 |
| 第 3 年 | 20,100.00 | | | 20,100.00 | 4.50% | 904.50 | 904.50 |
| 第 4 年 | 20,100.00 | 55,900.00 | | 76,000.00 | 4.50% | 3,420.00 | 3,420.00 |
| 第 5 年 | 76,000.00 | | | 76,000.00 | 4.50% | 3,420.00 | 3,420.00 |
| 第 6 年 | 76,000.00 | | | 76,000.00 | 4.50% | 3,420.00 | 3,420.00 |
| 第 7 年 | 76,000.00 | | 20,100.00 | 55,900.00 | 4.50% | 3,420.00 | 23,520.00 |
| 第 8 年 | 55,900.00 | | | 55,900.00 | 4.50% | 2,515.50 | 2,515.50 |
| 第 9 年 | 55,900.00 | | | 55,900.00 | 4.50% | 2,515.50 | 2,515.50 |
| 第 10 年 | 55,900.00 | | 55,900.00 | - | 4.50% | 2,515.50 | 58,415.50 |
| 合计 | | 76,000.00 | 76,000.00 | | | 23,940.00 | 99,940.00 |

5.2 项目收益预测

唐河县段湾社区棚户区改造项目腾空土地面积 566,754.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 566,754.00 平方米，本次拟出让土地面积为 566,754.00 平方米，全部为住宅用地。

5.2.1 土地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例 1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,912.71 元。案例 2：南阳唐韵房地产开发有限公司购入友兰大道南侧、人民路东侧(原富唐洗浴)住宅用地的交易价格为每平方米 3,572.02

元。案例 3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,848.54 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-9.42%，案例二因素调整-12.66%，案例三因素调整-16.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,298.96 元。

| 序号 | 位置 | 土地面积 (m ²) | 中标总地价 (万元) | 单位土地价格 (元/m ²) | 因素调整 | 权重 | 计算权重 (元/m ²) |
|----|-------------------------|------------------------|------------|----------------------------|---------|-------------|--------------------------|
| 1 | 伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧 | 66,961.32 | 26,200.00 | 3,912.71 | -9.42% | 0.33 | 1,181.38 |
| 2 | 友兰大道南侧、人民路东侧(原富唐洗浴) | 3,882.96 | 1,387.00 | 3,572.02 | -12.66% | 0.33 | 1,039.99 |
| 3 | 工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧 | 10,661.19 | 4,103.00 | 3,848.54 | -16.00% | 0.33 | 1,077.59 |
| | 综合单价 | | | | | 1.00 | 3,298.96 |

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速(分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增长)，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

| 用地性质 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 住宅用地 | 197,141.04 | 207,865.51 | 219,173.39 | 231,096.42 | 243,668.07 | 256,923.61 | 270,900.25 |
| 小计 | 197,141.04 | 207,865.51 | 219,173.39 | 231,096.42 | 243,668.07 | 256,923.61 | 270,900.25 |

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

单位：万元

| 用地性质 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

| | | | | | | | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 住宅用地 | 196,123.93 | 205,726.16 | 215,798.51 | 226,364.01 | 237,446.79 | 249,072.18 | 261,266.75 |
| 小计 | 196,123.93 | 205,726.16 | 215,798.51 | 226,364.01 | 237,446.79 | 249,072.18 | 261,266.75 |

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

单位：万元

| 用地性质 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 住宅用地 | 195,106.81 | 203,597.86 | 212,458.44 | 221,704.63 | 231,353.22 | 241,421.71 | 251,928.38 |
| 小计 | 195,106.81 | 203,597.86 | 212,458.44 | 221,704.63 | 231,353.22 | 241,421.71 | 251,928.38 |

5.2.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

项目拟在本债券存续期第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售，土地出让前需支付的债券利息由唐河县政府纳入政府性基金预算统筹支付。

表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 一 | 二 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 三 | 四 |
|----|----------------|----|------------|--------------------------|------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------|-----------|
| | | | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地相关收益 (1-∑2-7) | 土地出让收入 | 农业土地开发基金(面积×20×30%) | 国有土地收益基金(1×2%) | 保障性住房建设基金(1×3%) | 上交省政府土地收益(1×3%) | 教育基金(政府收益×10%) | 农田水利建设资金(政府收益×10%) | 本息合计 | 覆盖倍数(二/三) |
| 1 | 唐河县段湾社区棚户区改造项目 | 万元 | 270,900.25 | 201,404.75 | 270,900.25 | 425.07 | 5,418.01 | 8,127.01 | 8,127.01 | 23,699.20 | 23,699.20 | 99,940.00 | 2.02 |
| 合计 | | 万元 | 270,900.25 | 201,404.75 | 270,900.25 | 425.07 | 5,418.01 | 8,127.01 | 8,127.01 | 23,699.20 | 23,699.20 | 99,940.00 | 2.02 |

表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 一 | 二 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 三 | 四 |
|----|----------------|----|------------|--------------------------|------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------|-----------|
| | | | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地相关收益 (1-∑2-7) | 土地出让收入 | 农业土地开发基金(面积×20×30%) | 国有土地收益基金(1×2%) | 保障性住房建设基金(1×3%) | 上交省政府土地收益(1×3%) | 教育基金(政府收益×10%) | 农田水利建设资金(政府收益×10%) | 本息合计 | 覆盖倍数(二/三) |
| 1 | 唐河县段湾社区棚户区改造项目 | 万元 | 261,266.75 | 194,314.50 | 261,266.75 | 425.07 | 5,225.34 | 7,838.00 | 7,838.00 | 22,812.92 | 22,812.92 | 99,940.00 | 1.94 |
| 合计 | | 万元 | 261,266.75 | 194,314.50 | 261,266.75 | 425.07 | 5,225.34 | 7,838.00 | 7,838.00 | 22,812.92 | 22,812.92 | 99,940.00 | 1.94 |

表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 一 | 二 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 三 | 四 |
|----|----------------|----|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|------------------|---------------|
| | | | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ2-7) | 土地出让收入 | 农业土地开发基金(面积 ×20×30%) | 国有土地收益基金 (1×2%) | 保障性住房建设基金 (1×3%) | 上交省政府土地收益 (1×3%) | 教育基金 (政府收益 ×10%) | 农田水利建设资金 (政府收益 ×10%) | 本息合计 | 覆盖倍数 (二/三) |
| 1 | 唐河县段湾社区棚户区改造项目 | 万元 | 251,928.38 | 187,441.46 | 251,928.38 | 425.07 | 5,038.57 | 7,557.85 | 7,557.85 | 21,953.79 | 21,953.79 | 99,940.00 | 1.88 |
| 合计 | | 万元 | 251,928.38 | 187,441.46 | 251,928.38 | 425.07 | 5,038.57 | 7,557.85 | 7,557.85 | 21,953.79 | 21,953.79 | 99,940.00 | 1.88 |

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 201,404.75 万元，本息覆盖倍数 2.02 倍；在按住宅用地地价增速 5.44%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 194,314.50 万元，本息覆盖倍数 1.94 倍；在按住宅用地地价增速 5.44%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 187,441.46 万元，本息覆盖倍数 1.88 倍。

5.3 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县段湾社区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，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

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

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、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%与实际票面利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，唐河县住建局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《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）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，唐河县段湾社区棚户区改造项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；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；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；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；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；项目绩效目标明确可行、目标反映的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，唐河县段湾社区棚户区改造项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文，为项目实施方案盖章页）

(本页无正文，为唐河县段湾社区棚户区改造项目实施方案盖章页)

项目单位/主管部门：唐河县住建局



财政部门：唐河县财政局



时间：2021年10月18日

永城市侯岭安置社区（沱南新城） 棚户区改造建设项目实施方案



2022年6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 | 1 |
| 1.6 项目手续 | 2 |
| 1.7 建设期 | 3 |
| 1.8 项目总投资 | 3 |
| 1.9 主要经济技术指标 | 3 |
| 1.10 主管部门责任 | 3 |
| 第二章 项目社会效益 | 5 |
| 2.1 项目建设背景 | 5 |
| 2.2 项目的提出 | 6 |
| 2.3 社会效益 | 6 |
| 2.4 经济效益 | 6 |
| 2.5 项目公益性 | 7 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 8 |
| 3.1 估算范围 | 8 |
| 3.2 估算说明 | 8 |
| 3.3 投资估算 | 8 |
| 3.4 资金筹措计划 | 10 |
| 3.5 债券资金使用合规性 | 11 |
| 3.6 项目资金保障措施 | 11 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 13 |
| 4.1 编制依据 | 13 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 4.2 债券使用计划 | 13 |
| 4.3 债券信息披露 | 14 |
| 4.4 投资者保护措施 | 14 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 16 |
| 5.1 应付债券本息情况 | 16 |
| 5.2 经营现金流分析 | 16 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 | 23 |
| 5.4 总体评价结果 | 24 |
| 第六章 风险分析 | 25 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 | 25 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 25 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 26 |
| 第七章 事前绩效评估 | 28 |
| 7.1 评估方法 | 28 |
| 7.2 评估内容 | 29 |
| 7.3 评估结论 | 29 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目。

1.2 项目参与单位

（1）主管部门

永城市住房保障局为本项目主管部门。

（2）项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

| | |
|----------|--------------------|
| 名称 | 永城市房投保障房开发建设管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91411481MA3XB3AT10 |
| 住所 | 永城市商务中心区亿丰广场 |
| 负责人 | 窦保华 |
| 登记机关 | 永城市市场监督管理局 |

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设选址位于永城市经济技术开发区（南片）济祁高速以东、双湖大道以南，皇沟大道以西，致远学校以北。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m²（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m²,其中地上建筑面积 398,096.20 m²,地下建筑面积 50,760.00 m²。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李棚户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m²，均为住宅建筑。

1.6 项目手续

（一）立项审批。2022 年 6 月 6 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

（二）规划审批。2022 年 1 月 2 日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》（永规选〔2022〕10 号），同意项目选址。

（三）棚改计划。2022 年 1 月 21 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《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），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取

得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 42 个月，预计开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 169,300.44 万元。

1.9 主要经济技术指标

| 序号 | 用地类型 | 单位 | 规模 |
|-----|-------------|-------------------|----------|
| 1 | 规划用地面积 | m ² | 160120 |
| 2 | 建设用地面积 | m ² | 160120 |
| 2.1 | 建筑物用地 | m ² | 29528 |
| 2.2 | 绿地面积 | m ² | 57643 |
| 2.3 | 道路用地 | m ² | 11610 |
| 2.4 | 场地及其它 | m ² | 61339 |
| 3 | 住宅用地容积率 | | 2.0-2.6 |
| 4 | 建筑物密度最大值 | % | 20 |
| 5 | 绿地率最小值 | % | 35 |
| 6 | 住宅建筑控制高度最大值 | m | 54 |
| 7 | 人均住宅用地面积最大值 | m ² /人 | 17 |
| 8 | 住宅面积 | m ² | 391335.2 |
| 9 | 住宅套数 | 套 | 3480 |
| 10 | 最大安置人口规模 | 人 | 11136 |

1.10 主管部门责任

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

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

2008年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区（危旧房）改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014年（计划）改造棚户区470万户以上。

2016年，中国《政府工作报告》要求，2016年要开工改造600万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018年4月28日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入实地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10月8日，国务

院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实党中央国务院关于棚户区的战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

2.2 项目的提出

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做好项目的前期工作，根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。按照市委、市政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目”的建设意见。

2.3 社会效益

该项目实施可有效解决部分低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。有利于改善人民群众居住环境和居住质量，密切党和人民群众的感情，促进社会和谐，起到稳定民心的作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。加快棚户区改造有利于优化配置土地资源，提高土地使用价值，使得稀缺的土地资源得以有效利用，促进片区改造，拉动经济增长。

2.4 经济效益

项目建成后将有效改善城市形象，进一步带动相关产业发展，刺激商业、服务业态发展，促进建材、冶金、机械、建筑、运输、装饰和城市基础设施等多种产业发展。可有效增加就业机会，对缓解社会就业压力发挥积极作用。

2.5 项目公益性

该项目是永城市委市政府确定的重点民生工程之一，目的在于改善居民生活和居住条件，且可有效带动就业。本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、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.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）
- 6.《河南省建设工程造价信息》（2019年11、12月）
- 7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
- 8.《2020年7-12月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42号）
- 9.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）
- 10.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）
- 11.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 直接费 | | | 综合费用 | 复价 |
|----------|----------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | | 人工费 | 材料费 | 机械费 | | |
| 一 | 建筑安装工程费 | 17,923.77 | 100,984.36 | 2,155.13 | 33,897.72 | 154,960.98 |
| 1 | 住宅建筑 | 16,980.81 | 94,226.46 | 1,997.99 | 31,696.48 | 144,901.74 |
| 1.1 | 桩基工程 | 677.82 | 3,705.44 | 135.56 | 1,265.23 | 5,784.05 |
| 1.2 | 土建工程 | 9,312.22 | 50,906.77 | 1,862.43 | 17,382.25 | 79,463.67 |
| 1.3 | 装饰工程 | 2,580.47 | 14,622.64 | 0.00 | 4,816.72 | 22,019.83 |
| 1.4 | 电气工程 | 1,144.66 | 6,486.38 | 0.00 | 2,136.62 | 9,767.66 |
| 1.5 | 管道工程 | 3,081.77 | 17,463.33 | 0.00 | 5,752.45 | 26,297.55 |
| 1.6 | 通风工程 | 88.05 | 498.95 | 0.00 | 164.35 | 751.35 |
| 1.7 | 设备购置与安装 | 95.82 | 542.95 | 0.00 | 178.86 | 817.63 |
| 2 | 公共建筑 | 942.96 | 6,757.90 | 157.14 | 2,201.24 | 10,059.24 |
| 2.1 | 幼儿园 | 55.20 | 395.60 | 9.20 | 128.86 | 588.86 |
| 2.2 | 社区综合楼 | 31.42 | 225.15 | 5.23 | 73.34 | 335.14 |
| 2.3 | 变电室 | 4.03 | 28.90 | 0.67 | 9.41 | 43.01 |
| 2.4 | 换热站房 | 1.15 | 8.26 | 0.19 | 2.69 | 12.29 |
| 2.5 | 水泵房 | 1.15 | 8.26 | 0.19 | 2.69 | 12.29 |
| 2.6 | 室外公厕 | 2.18 | 15.61 | 0.36 | 5.08 | 23.23 |
| 2.7 | 人防工程 | 847.83 | 6,076.12 | 141.30 | 1,979.17 | 9,044.42 |
| 二 | 工程其他费用 | | | | | 4,756.42 |
| 1 | 建设管理费 | | | | | 2,683.20 |
| 1.1 | 建设单位管理费 | | | | | 706.39 |
| 1.2 | 工程监理费 | | | | | 1,976.81 |
| 2 | 可行性研究费 | | | | | 25.00 |
| 3 | 勘察设计费 | | | | | 774.80 |
| 4 | 工程造价咨询费 | | | | | 1,166.02 |
| 4.1 | 设计概算的编制与审核 | | | | | 36.82 |
| 4.2 | 施工图预算、标底投标报价编 | | | | | 98.19 |
| 4.3 | 编制竣工预算 | | | | | 12.27 |
| 4.4 | 审核施工图预算标底 | | | | | 98.19 |
| 4.5 | 审核竣工结算 | | | | | 184.11 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 直接费 | | | 综合费用 | 复价 |
|-----|--------------|-----|-----|-----|------|-------------------|
| | | 人工费 | 材料费 | 机械费 | | |
| 4.6 | 编制工程清算单 | | | | | 245.48 |
| 4.7 | 施工阶段工程造价控制 | | | | | 245.48 |
| 4.8 | 工程造价鉴证 | | | | | 245.48 |
| 5 | 环境保护评价费 | | | | | 10.00 |
| 6 | 劳动安全卫生评价费 | | | | | 60.00 |
| 7 | 节能评价费 | | | | | 25.00 |
| 8 | 招标投标活动资金 | | | | | 12.40 |
| 三 | 基本预备费 | | | | | 9,583.04 |
| | 合计 | | | | | 169,300.44 |

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 | 33,900.44 | 20.02% |
| | 专项债券资金 | - | - |
| | 小计 | 33,900.44 | 20.02% |
| 2. 债务资金 | 专项债券资金 | 135,400.00 | 79.98% |
| | 银行贷款 | - | - |
| | 小计 | 135,400.00 | 79.98% |
| 合计 | | 169,300.44 | 100.00% |

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比

20.02%，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 | 2022年 7月-12月 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 合计 |
|--------|--------|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1.资本金 | 自有资金 | - | - | - | - | - |
| | 财政预算资金 | 4,842.92 | 9,685.84 | 9,685.84 | 9,685.84 | 33,900.44 |
| | 专项债券资金 | - | - | - | - | - |
| | 小计 | 4,842.92 | 9,685.84 | 9,685.84 | 9,685.84 | 33,900.44 |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | - | 34,500.00 | 28,000.00 | 72,900.00 | 135,400.00 |
| | 银行贷款 | - | - | - | - | - |
| | 小计 | - | 34,500.00 | 28,000.00 | 72,900.00 | 135,400.00 |
| 合计 | | 4,842.92 | 44,185.84 | 37,685.84 | 82,585.84 | 169,300.44 |
| 占比 | | 2.86% | 26.10% | 22.26% | 48.78% | 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，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

永城市侯岭安置社区(沱南新城)棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中,2023 年度已使用 34,500.00 万元,2024 年度已使用 28,000.00 万元,2025 年已使用 13,000.00 万元。本次申请使用

6,300.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，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《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（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

自使用专项债券之日起 7 年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 | 本期增加本 | 本期偿还本 | 期末本金余 | 利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|-------|------------|------------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 第 1 年 | | 34,500.00 | | 34,500.00 | 4.00% | 1,380.00 | 1,380.00 |
| 第 2 年 | 34,500.00 | 28,000.00 | | 62,500.00 | 4.00% | 2,500.00 | 2,500.00 |
| 第 3 年 | 62,500.00 | 72,900.00 | | 135,400.00 | 4.00% | 5,416.00 | 5,416.00 |
| 第 4 年 | 135,400.00 | | | 135,400.00 | 4.00% | 5,416.00 | 5,416.00 |
| 第 5 年 | 135,400.00 | | | 135,400.00 | 4.00% | 5,416.00 | 5,416.00 |
| 第 6 年 | 135,400.00 | | | 135,400.00 | 4.00% | 5,416.00 | 5,416.00 |
| 第 7 年 | 135,400.00 | | 34,500.00 | 100,900.00 | 4.00% | 5,416.00 | 39,916.00 |
| 第 8 年 | 100,900.00 | | 28,000.00 | 72,900.00 | 4.00% | 4,036.00 | 32,036.00 |
| 第 9 年 | 72,900.00 | | 72,900.00 | 0.00 | 4.00% | 2,916.00 | 75,816.00 |
| 合计 | | 135,400.00 | 135,400.00 | | | 37,912.00 | 173,312.00 |

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) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生
重大变化；

(2) 预测期内国家税收政策不发生
重大变化；

(3) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生
重大变化；

(4) 预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

影响；

(6) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设与管理。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

| 年份 | 价格（万元） | 面积（亩） | 单价 | 年平均单价 |
|--------|-----------|-------|--------|--------|
| 2020 年 | 5,050.00 | 30.06 | 168.00 | 146.71 |
| | 10,861.00 | 76.77 | 141.48 | |
| | 9,001.00 | 68.90 | 130.64 | |
| 2021 年 | 2,519.99 | 18.00 | 140.00 | 108.31 |
| | 5,634.30 | 78.19 | 72.06 | |
| | 4,589.04 | 40.66 | 112.88 | |
| 2022 年 | 29,570.00 | 90.00 | 328.56 | 213.26 |
| | 3,689.00 | 22.98 | 160.53 | |

| 年份 | 价格（万元） | 面积（亩） | 单价 | 年平均单价 |
|------|----------|-------|--------|---------------|
| | 6,666.00 | 44.24 | 150.68 | |
| 平均单价 | | | | 156.09 |

商业土地出让价格

| 年份 | 价格（万元） | 面积（亩） | 单价 | 年平均单价 |
|--------|----------|-------|--------|---------------|
| 2020 年 | 8,573.00 | 70.57 | 121.48 | 122.62 |
| | 348.00 | 2.65 | 131.32 | |
| | 1,420.00 | 12.34 | 115.07 | |
| 2021 年 | 962.00 | 7.62 | 126.25 | 126.89 |
| | 282.00 | 2.23 | 126.46 | |
| | 270.00 | 2.11 | 127.96 | |
| 2022 年 | 5,725.00 | 45.00 | 127.22 | 127.92 |
| | 628.30 | 5.30 | 118.55 | |
| | 9,124.47 | 66.12 | 138.00 | |
| 平均单价 | | | | 125.81 |

工业土地出让价格

| 年度 | 价格（万元） | 面积（亩） | 单价 | 年平均单价 |
|--------|----------|--------|-------|--------------|
| 2020 年 | 1,444.30 | 145.25 | 9.94 | 9.99 |
| | 604.10 | 59.35 | 10.18 | |
| | 817.13 | 83.04 | 9.84 | |
| 2021 年 | 68.30 | 6.73 | 10.15 | 10.11 |
| | 65.20 | 6.42 | 10.16 | |
| | 269.70 | 26.89 | 10.03 | |
| 2022 年 | 423.26 | 29.50 | 14.35 | 12.96 |
| | 2,020.00 | 138.84 | 14.55 | |
| | 414.60 | 41.52 | 9.99 | |
| 平均单价 | | | | 11.02 |

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|----------|-----------------|-----------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | 出让商业土地回款 | | 41,517.28 | 6,910.74 | 6,910.74 | 6,910.74 | 6,910.74 | 6,910.74 | 6,963.58 |
| | 商业楼面地价均价 | 万元/亩 | | 125.81 | 125.81 | 125.81 | 125.81 | 125.81 | 125.81 |
| | 出让土地 | 亩 | 330.00 | 54.93 | 54.93 | 54.93 | 54.93 | 54.93 | 55.35 |
| 2 | 出让工业土地回款 | | 2,457.45 | 409.06 | 409.06 | 409.06 | 409.06 | 409.06 | 412.15 |
| | 工业楼面地价均价 | 万元/亩 | | 11.02 | 11.02 | 11.02 | 11.02 | 11.02 | 11.02 |
| | 出让土地 | 亩 | 223.00 | 37.12 | 37.12 | 37.12 | 37.12 | 37.12 | 37.40 |
| 3 | 出让居住土地回款 | | 255,987.60 | 42,611.01 | 42,611.01 | 42,611.01 | 42,611.01 | 42,611.01 | 42,932.55 |
| | 住宅楼面地价均价 | 万元/亩 | | 156.09 | 156.09 | 156.09 | 156.09 | 156.09 | 156.09 |
| | 出让土地 | 亩 | 1,640.00 | 272.99 | 272.99 | 272.99 | 272.99 | 272.99 | 275.05 |
| | 出让土地总回款 | 万元 | 299,962.33 | 49,930.81 | 49,930.81 | 49,930.81 | 49,930.81 | 49,930.81 | 50,308.28 |

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35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，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 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；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

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

。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|----|------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | 国有土地收益基金 | 2.00% | 1,997.24 | 998.62 | 998.62 | 998.62 | 998.62 | 998.62 | 1,006.17 |
| 2 | 上缴省级费用 | 3.00% | 2,995.84 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,509.25 |
| 3 | 保障性安居工程资金 | 3.00% | 2,995.84 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,509.25 |
| 4 | 农业土地开发资金 | | 327.58 | 163.79 | 163.79 | 163.79 | 163.79 | 163.79 | 165.03 |
| 5 | 农田水利建设资金 | 10.00% | 9,154.52 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,611.86 |
| 6 | 教育资金 | 10.00% | 9,154.52 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,577.26 | 4,611.86 |
| 7 | 土地出让费 | 3.00% | 8,998.85 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,497.92 | 1,509.25 |
| | 应上交和提取的费用 | | 88,976.12 | 14,810.69 | 14,810.69 | 14,810.69 | 14,810.69 | 14,810.69 | 14,922.67 |

5.项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为210,986.21万元。

| 年度 | 经营收入 | 经营成本 | 现金净流入 |
|-----|-------------------|------------------|-------------------|
| 第4年 | 49,930.81 | 14,810.69 | 35,120.12 |
| 第5年 | 49,930.81 | 14,810.69 | 35,120.12 |
| 第6年 | 49,930.81 | 14,810.69 | 35,120.12 |
| 第7年 | 49,930.81 | 14,810.69 | 35,120.12 |
| 第8年 | 49,930.81 | 14,810.69 | 35,120.12 |
| 第9年 | 50,308.28 | 14,922.67 | 35,385.61 |
| 合计 | 299,962.33 | 88,976.12 | 210,986.21 |

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，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。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 本金 | 利息 | 当年还本付息合计 | 项目收益 |
|--------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 第1年 | | 1,380.00 | 1,380.00 | |
| 第2年 | | 2,500.00 | 2,500.00 | |
| 第3年 | | 5,416.00 | 5,416.00 | |
| 第4年 | | 5,416.00 | 5,416.00 | 35,120.12 |
| 第5年 | | 5,416.00 | 5,416.00 | 35,120.12 |
| 第6年 | | 5,416.00 | 5,416.00 | 35,120.12 |
| 第7年 | 34,500.00 | 5,416.00 | 39,916.00 | 35,120.12 |
| 第8年 | 28,000.00 | 4,036.00 | 32,036.00 | 35,120.12 |
| 第9年 | 72,900.00 | 2,916.00 | 75,816.00 | 35,385.61 |
| 合计 | 135,400.00 | 37,912.00 | 173,312.00 | 210,986.21 |
| 本息覆盖倍数 | 1.22 | | | |

5.4 总体评价结果

经测算，在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现金净流入 210,986.21 万元，应付债券本金及利息合计 173,312.00 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。对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”，保障项目收

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

7.3 评估结论

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.项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，立项合法合规，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。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

沈丘县槐莲路棚户区改造项目 实施方案



项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

主管部门：沈丘县住房和城乡建设局



目 录

| | |
|----------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | |
| 1.1 项目名称 | 1 |
| 1.2 项目单位及主管部门 | 1 |
| 1.3 项目性质 | 1 |
| 1.4 项目地点 | 2 |
| 1.5 建设规模及内容 | 2 |
| 1.6 项目建设经营模式 | 2 |
| 1.7 项目手续办理情况 | 3 |
| 1.8 项目建设期 | 3 |
| 1.9 项目总投资 | 3 |
| 1.10 主要经济指标 | 3 |
| 1.11 项目部门责任 | 4 |
| 第二章 符合国家政策方针及我省重大规划 | |
| 2.1 符合国家政策方针 | 5 |
| 2.2 符合我省重大规划 | 6 |
| 第三章 项目社会经济效益 | |
| 3.1 项目社会效益 | 9 |
| 3.2 项目经济效益 | 10 |
| 第四章 项目投资估算与资金筹措情况 | |
| 4.1 项目投资估算范围 | 13 |
| 4.2 项目投资估算依据及说明 | 13 |
| 4.3 编制办法和估算指标 | 14 |
| 4.4 项目总投资及资金筹措 | 16 |
| 4.5 资金合规性说明 | 17 |
| 4.6 资金保障措施 | 18 |
| 4.7 事前绩效评估情况 | 18 |
| 第五章 项目专项债券融资方案 | |
| 5.1 编制依据 | 21 |
| 5.2 专项债券规模及期限安排 | 21 |
| 5.3 投资者保护措施 | 21 |
| 5.4 信息披露计划 | 22 |
| 第六章 项目收益情况 | |
| 6.1 项目预期现金流入 | 24 |
| 6.2 项目预期现金流出 | 27 |
| 6.3 项目预期收益情况 | 29 |
| 第七章 项目收益与融资平衡情况说明 | |
| 7.1 专项债券还本付息情况 | 30 |
| 7.2 预期收益与融资平衡分析 | 30 |
| 7.3 结论 | 31 |
| 第八章 风险分析 | |
| 8.1 项目风险因素及控制措施 | 32 |

| | |
|---------------------------|----|
| 8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... | 34 |
| 8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施..... | 35 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县槐莲路棚户区改造项目

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

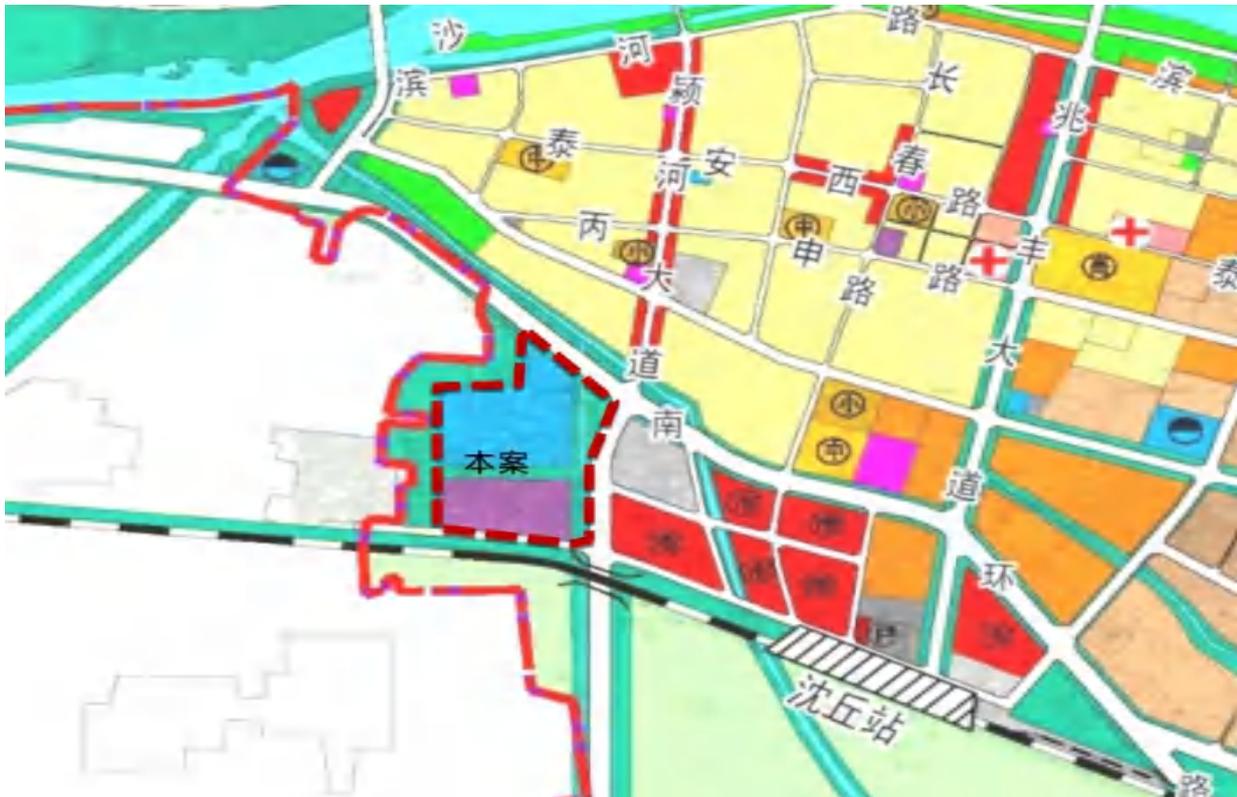
主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

项目单位具体情况如下：

| | |
|----------|----------------------|
| 名称 | 沈丘县城区改造建设投资开发有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91411624567268964A |
| 住所 | 沈丘县行政新区尚德路中段路东县财政局院内 |
| 负责人 | 刘刚 |
| 登记机关 | 周口市沈丘县市场监督管理局 |

1.3 项目地点

项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。



1.4 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.5 建设规模及建设内容

本项目安置区规划用地面积 77142.07 m²（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202157.18 m²（其中地上建筑面积 154277.18 m²，地下建筑面积 47880.00 m²），规划安置房 1208 套。建设内容包括 22 栋 17 层住宅（含 3 栋 2F 临街商业及其他公共配建用房），1 栋 3F 幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

1.6 项目建设运营模式

1.6.1 项目主体及建设模式

项目单位沈丘县城区改造建设投资开发有限公司通过招投标选择实施单位，由中标施工单位负责项目施工建造，施工完成后出具验收报告。

1.6.2 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沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。关于项目收益收缴，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。关于债券本息偿付，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本

息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

1.7 项目手续办理情况

2022年11月28日，沈丘县发展和改革委员会下发沈发改【2022】516号批复，原则同意沈丘县城区改造建设投资开发有限公司上报的《沈丘县槐莲路棚户区改造项目可行性研究报告》。

1.8 建设期

本项目建设期为24个月，自2024年7月至2026年6月。

1.9 项目总投资

本项目总投资100,774.51万元，其中工程建设费用59,799.97万元，工程建设其他费用30,842.42万元，基本预备费4,532.12万元，建设期利息5,600.00万元。

1.10 主要经济指标

| 序号 | 名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
|-----|--------|-----------|----------------|----------|
| 1 | 规划用地面积 | 77142.07 | m ² | 约115.71亩 |
| 2 | 建筑面积 | 202157.18 | m ² | |
| 2.1 | 地上建筑面积 | 154277.18 | m ² | |
| | 住宅面积 | 145003.94 | m ² | 22栋17F |
| | 商业面积 | 4291.05 | m ² | 3栋2F |
| | 幼儿园 | 1980.42 | m ² | 1栋3F(3班) |
| | 配套公建 | 3001.77 | m ² | 1栋2F |
| 2.2 | 地下建筑面积 | 47880.00 | m ² | |
| 3 | 容积率 | 2.000 | | |
| 4 | 景观绿化 | 27400.86 | m ² | |
| 5 | 绿地率 | 35.52% | | |
| 6 | 道路广场硬化 | 34713.93 | m ² | |

| 序号 | 名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
|----|-------|---------|----|-------------|
| 7 | 安置房套数 | 1208.00 | 套 | |
| 8 | 机动停车位 | 1450.00 | 个 | 其中充电位 218 个 |

1.11 主管部门责任

项目主管部门沈丘县住房和城乡建设局和项目单位沈丘县城区改造建设投资开发有限公司在依法合规、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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债本息偿付。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 符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

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，作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。

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。

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

2021年3月13日，《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》指出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

据住建部近日披露最新数据显示，2021年全国实际新开工改造

城镇老旧小区 5.56 万个。分地区看，四川新开工改造小区数 6254 个，位居首位；此外，陕西、云南、湖南、河南、山东、河北等省新开工改造小区数均超过 3000 个。2021 年，我国加快发展保障性租赁住房，全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 94.2 万套，新开工公租房 8.8 万套，各类棚户区改造开工 165 万套。全面推进城镇老旧小区改造，全国新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个，惠及居民 965 万户。

2.2 符合我省重大规划

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、棚户区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”。2014 年，河南省保障性安居工程圆满完成开工 64 万套、基本建成 27 万套的目标任务，新开工总量和棚户区改造任务量均居全国首位。

2015 年 1 月 18 日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示“要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河

南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。”2015年，河南省计划新开工保障性安居工程49万套，其中各类棚户区改造42万套，基本建成30万套，力争完成农村危房改造12万户。

为加快推进河南省棚户区改造工作的进行，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达给各省辖市2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知（豫保安居办〔2016〕1号）中指出2016年计划下达棚户区改造项目497个，计划开工安置住房365848套，其中货币化安置11649套。同时强调各市县政府相关部门按照职责分工，严格履行项目基本建设程序，加快项目土地供应，按规定渠道筹集建设资金，确保项目规范运作，按时开工、及时竣工。同时，为推进棚户区改造和去库存，货币化安置成今后一个时期保障房供应的主方向。

2016年2月24日，河南省人民政府办公厅制定了《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），其中明确要求：原则上全面推行货币化安置，不再进行产权调换。为使该项政策落实到位，河南省提出：对省辖市、县（市），要适度控制对新建棚户区改造安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。这意味着，从贷款上严控新建棚户区安置项目，从而激励货币化安置。在棚户区改造中大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存

量商品住房，对满足棚户区居民多元化需求、促进房地产市场健康持续发展具有重要意义。

第三章 项目公益性及收益性

3.1 项目社会效益

棚户区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，沈丘县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围涉及沈丘县槐店回族镇李楼村、高营村两个村，由于村内房屋密度高、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，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，已成为困扰沈丘县西部发展通道发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、周口市及沈丘县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动沈丘县城村改造步伐，不断提高沈丘县西部发展通道乃至整个沈丘县的经济水平和发展水平，建设单位提出了本项目的建设。

3.2 经济效益

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，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棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过棚户区改造建设，撤村并点，可以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。这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

项目建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照沈丘县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改

造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，本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，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

通过棚户区的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展，这主要表现在：

①环境的改变：通过高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均可达到有关要求。

②住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，

水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

③居民个人收入的变化：改造后的棚户区将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供大量的就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民个人收入将大大提高。

综上所述，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使居民和谐向上，保障居民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。另外，通过棚户区的改造开发，还可以进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，同时进一步深化社会公共管理体制的改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。因此，项目的实施是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措。

第四章 项目投资估算与资金筹措情况

4.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包含：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期债券利息等。

4.2 项目投资估算依据及说明

1. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
2. 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）；
3. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2013、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；
4. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
5. 建办标函【2019】193号文《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》；
6. 周口市相关造价文件；
7. 国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）、《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）、《沈丘县人民政府关于印发沈丘县征收土地地上附着物补偿标准的通知》（沈政〔2013〕4号）、《沈丘县国土空间规划

(2020-2035)》等有关规定。

4.3 编制办法和估算指标

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)和投资项目的有关规定, 项目投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

1. 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周口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) 拆迁及补偿费用: 根据项目建设单位提供资料, 拆迁及补偿费用按 24252.40 万元计入;

(2) 项目建设管理费: 参考财建〔2016〕504 号文件规定计入;

(3) 建设项目前期工作咨询费: 执行发改价格〔2015〕299 号, 国家计委计价格〔1999〕1283 号;

(4) 勘察设计费: 执行发改价格〔2015〕299 号, 参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文计取;

(5) 工程监理费: 参考豫建监协会〔2015〕19 号文计取;

(6) 招标代理服务费: 参考发改办价格〔2011〕534 号文、豫发改收费〔2011〕627 号文计取;

(7) 工程造价咨询服务费: 参考中价协〔2013〕35 号文计取;

(8) 劳动安全卫生评审费: 根据建标〔2007〕164 号文件规定, 按工程费用的 0.1% 计入;

(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) 消防设施及电气安全检测服务费：参照豫维检〔2016〕第001号规定计入；

(11) 文物勘探费：根据当地实际情况计入；

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

3. 基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的5%估算；

4. 建设期利息：参考以往同类债券发行披露信息、结果，票面利率暂按4.0%计取。

建设投资明细：

| 序号 | 项目名称 | 估算金额(万元) | | | | 合计 |
|-------|------|-----------|-----------|----------|------|-----------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | |
| 一 | 工程费用 | 41,990.12 | 12,696.43 | 5,113.42 | | 59,799.97 |
| 1 | 主体工程 | 40,618.40 | 10,486.35 | | | 51,104.75 |
| 1.1 | 地上建筑 | 29,127.20 | 7,613.55 | | | 36,740.75 |
| 1.1.1 | 住宅 | 27,550.75 | 7,250.20 | | | 34,800.95 |
| | 建筑工程 | 27,550.75 | | | | 27,550.75 |
| | 安装工程 | | 7,250.20 | | | 7,250.20 |
| 1.1.2 | 商业 | 729.48 | 154.48 | | | 883.96 |
| | 建筑工程 | 729.48 | | | | 729.48 |
| | 安装工程 | | 154.48 | | | 154.48 |
| 1.1.3 | 幼儿园 | 336.67 | 118.83 | | | 455.5 |
| | 建筑工程 | 336.67 | | | | 336.67 |
| | 安装工程 | | 118.83 | | | 118.83 |
| 1.1.4 | 配套公建 | 510.3 | 90.05 | | | 600.35 |
| | 建筑工程 | 510.3 | | | | 510.3 |
| | 安装工程 | | 90.05 | | | 120.07 |

| | | | | | | |
|-----|---------------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|
| 1.2 | 地下建筑 | 11,491.20 | 2,872.80 | | | 14,364.00 |
| 2 | 设备购置 | | 1,278.35 | 5,113.42 | | 6,391.77 |
| 2.1 | 给排水、消防 | | 323.45 | 1,293.81 | | 1,617.26 |
| 2.2 | 供配电 | | 404.31 | 1,617.26 | | 2,021.57 |
| 2.3 | 电梯 | | 308 | 1,232.00 | | 1,540.00 |
| 2.4 | 热力 | | 242.59 | 970.35 | | 1,212.94 |
| 3 | 室外工程 | 1,371.72 | 931.72 | | | 2,303.44 |
| 3.1 | 景观绿化 | 548.02 | | | | 548.02 |
| 3.2 | 道路广场硬化 | 763.71 | | | | 763.71 |
| 3.3 | 室外综合管网 | | 931.72 | | | 931.72 |
| 3.4 | 大门及围墙 | 60 | | | | 60 |
| | 工程费用小计 | 41,990.12 | 12,696.43 | 5,113.42 | | 59,799.97 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 30,842.42 | 30,842.42 |
| 1 | 征收补偿费 | | | | 24,252.40 | 24,252.40 |
| 2 | 建设单位管理费 | | | | 247.36 | 247.36 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | | 79.9 | 79.9 |
| 4 | 勘察费 | | | | 239.2 | 239.2 |
| 5 | 设计费 | | | | 906.35 | 906.35 |
| 6 | 工程造价咨询服务费 | | | | 239.2 | 239.2 |
| 7 | 招标代理费 | | | | 53.98 | 53.98 |
| 8 | 工程监理费 | | | | 609.96 | 609.96 |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | | | | 598 | 598 |
| 10 | 工程保险费 | | | | 179.4 | 179.4 |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 3,436.67 | 3,436.67 |
| | 工程建设其他费用小计 | | | | 30,842.42 | 30,842.42 |
| | 工程费用+工程建设其他费用 | 41,990.12 | 12,696.43 | 5,113.42 | 30,842.42 | 90,642.39 |
| 三 | 预备费 | | | | 4,532.12 | 4,532.12 |
| 四 | 建设投资 | 41,990.12 | 12,696.43 | 5,113.42 | 35,374.54 | 95,174.51 |
| 五 | 建设期利息 | | | | 5,600.00 | 5,600.00 |
| 六 | 总投资 | 41,990.12 | 12,696.43 | 5,113.42 | 40,974.54 | 100,774.51 |

4.4 项目总投资及资金筹措计划

本项目总投资为 100,774.51 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 64,000.00 万

元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目资本金比例符合《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。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

| 项目 | 金额（万元） | 比例 |
|-------------|------------|--------|
| 资本金（使用财政资金） | 36,774.51 | 36.49% |
| 债券资金 | 64,000.00 | 63.51% |
| 合计 | 100,774.51 | 100% |

本项目总投资为 100,774.51 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 64,000.00 万元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目建设期为 24 个月，本项目根据计划建设进度资金需求，资金逐年到位。

项目投资资金计划表 单位：人民币万元

| 资金筹措 | 资金来源 | 2024年 7-12月 | 2025年 | 2026年1-6 月 | 合计 | 占比 |
|-----------|--------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| 资本金 | 财政预算资金 | 26,774.51 | 10,000.00 | 10,000.00 | 36,774.51 | 36.49% |
| 建设资金 | 专项债券资金 | 2,000.00 | 62,000.00 | | 64,000.00 | 63.51% |
| 合计 | | 28,774.51 | 72,000.00 | 10,000.00 | 100,774.51 | 100.00% |
| 占比 | | 28.55% | 62.23% | 9.92% | 100.00% | |

4.5 资金合规性说明

本项目专项债券资金不用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办

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

4.6 资金保障措施

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

4.7 事前绩效评估情况

1. 事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《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）、《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）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定了《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估依据、评估内容和重点、评估原则和方法、评估程序和时间安排、评估人员构成及保障措施等内容。

（3）现场调研

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，向项目单位出示《新增债券项目事前绩效评估资料准备清单》，指导项目单位提供项目申报资料。在收集审核项目资料基础上，前往项目所在地进行现场调研。通过查阅资料、实地勘察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

（4）组织实施评估

评估工作组与专家组会同项目单位负责人共同召开评估会议，了解项目基本情况，审核项目资料，听取项目单位汇报，对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成初步评估结论。

（5）汇报绩效评估结论

评估工作组根据评估结论，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料。

2. 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
2. 《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）；
3. 《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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）

5.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 64,000.00 万元，2024年已使用2000万元，2025年已使用2000万元，2025年计划申请60000万元，本次申请1400万元，假设债券票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

5.3 投资者保护措施

1. 建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），经河南省人民政府批准，2017年3月6日，河南省人民政府

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

2. 明晰还款责任及保障措施

本项目专项债券以运营期内经营收入作为还本付息的基础。本项目还本付息 期内有可持续资金收入，还本付息资金充足。

3. 建立完善的债券资金使用管理机制

项目单位将建立起完善的“全方位、全过程、全覆盖”专项债券资金使用管理制度，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。具体为：

一是在项目建设期间，设立的“专用资金账户”，在财政部门监管下确保包含债券资金在内的项目建设资金专款专用；

二是项目投入运营以后，对年度运营收入实行目标管理，并作为项目绩效评价的一项核心指标狠抓落实；

三是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核算”，对资产管理使用单位实行授权范围内的“报账制”对项目运营的必要经营成本实行基准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财

库〔2020〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）和《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）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等；对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第六章 项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

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 | 土地腾空 | 土地出让收入 | 140,760.00 | 100.00% |
| 合计 | | | 140,760.00 | 100.00% |

(1) 土地出让收入

①拟出让面积

本项目征收土地面积 1,036.66 亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为 900.00 亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中 720.00 亩为城镇住宅用地，180.00 亩为商服用地，拟在计算期第 3 年起平均出让。

②出让价格

根据周口市公共资源易中心国土资源结果公示显示，沈丘城镇住宅用地和商服用地成交单价在 128.02-371.75 万元/亩之间，如下表所示：

沈丘住宅土地出让价格一览表

| 地块编号 | 使用权面积 (平方米) | 宗地坐落 | 规划用途 | 成交价格 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|-----------|----------------|-----------------------------|------|--------------|--------------|
| SQ2022-09 | 36703 | 人民大道西侧 | 城镇住宅 | 7433 | 135.01 |
| SQ2022-08 | 29771 | 县城高铁片区内 | 城镇住宅 | 5359 | 120.01 |
| SQ2022-05 | 8280 | 吉祥路南侧，东邻现状路，南邻现状路，西邻居民点及现状路 | 城镇住宅 | 1590 | 128.02 |

| | | | | | |
|------------|---------|-----------------------------------|------|------|--------|
| SQ2022-02 | 34717 | 高铁片区站前大道以北，东邻经六路、西邻经五路、南邻绿地、北邻纬五路 | 城镇住宅 | 7812 | 150.01 |
| SQ2021-110 | 9465.07 | 县城西环路东侧 | 城镇住宅 | 1924 | 135.52 |
| SQ2021-03 | 20896 | 县城兆丰大道西侧 | 城镇住宅 | 5112 | 163.09 |
| 平均单价 | | | | | 138.61 |

沈丘近年商服用地出让价格一览表

| 地块编号 | 使用权面积 (平方米) | 宗地坐落 | 规划用途 | 成交价格 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|-----------|----------------|--|------|--------------|--------------|
| SQ2022-47 | 6827 | 县城西蔡河商业街滨河东路东侧，东邻新华大道和居民、南邻南一路、西邻滨河东路、北邻长安西路 | 商服用地 | 2356 | 230.07 |
| SQ2022-48 | 19219 | 高铁片区站前大道以南，东邻经九路、西邻广场用地、南邻铁路用地、北邻绿地 | 商服用地 | 5359 | 185.89 |
| SQ2021-74 | 5414 | 沈郸公路东侧、县高铁片区内 | 商服用地 | 3019 | 371.75 |
| SQ2021-15 | 21827 | 县城阳光路北侧 | 商服用地 | 6374 | 194.68 |
| SQ2020-76 | 5692 | 县城西蔡河商业街滨河西路东侧 | 商服用地 | 1708 | 200.05 |
| SQ2020-74 | 4688 | 县城西蔡河商业街滨河西路东侧 | 商服用地 | 1407 | 200.09 |
| SQ2020-73 | 6827 | 县城西蔡河商业街滨河东路东侧 | 商服用地 | 2356 | 230.07 |
| 平均单价 | | | | | 230.37 |

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅用地按 138.00 万元/亩计算，商业用地按 230.00 万元/亩计算，运营期内价格不再增长。

结合沈丘县的基本情况，本项目计划运营期第 4 年开始平均出让。则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 城镇住宅用地 土地出让收入 | 商服用地 土地出让收入 | 土地出让收入合计 |
|------|------------------|----------------|-----------|
| 2026 | 19,872.00 | 8,280.00 | 28,152.00 |

| 项目 | 城镇住宅用地 土地出让收入 | 商服用地 土地出让收入 | 土地出让收入合计 |
|------|------------------|----------------|------------|
| 2027 | 19,872.00 | 8,280.00 | 28,152.00 |
| 2028 | 19,872.00 | 8,280.00 | 28,152.00 |
| 2029 | 19,872.00 | 8,280.00 | 28,152.00 |
| 2030 | 19,872.00 | 8,280.00 | 28,152.00 |
| 合计 | 99,360.00 | 41,400.00 | 140,760.00 |

6.2 项目预期现金流出

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

本项目土地出让成本依据如下：

| 类型 | 征收标准 |
|--------------|-----------------|
| 1、土地出让基金及费用 | |
| 其中：上缴省财政费用 | 土地出让收入的 3% |
| 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% |
| 农业土地开发资金 | 20.00 元/平方米*30% |
| 新增建设用地有偿使用费 | 14.00 元/平方米 |
| 保障房建设基金 | 按照土地出让收入的 3% |
| 土地开发费用 | 按照土地出让收入的 2% |
| 2、土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 土地出让收益的 10% |
| 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10% |

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 合计 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 上缴省财政费用 | 844.56 | 844.56 | 844.56 | 844.56 | 844.56 | 844.56 |
| 农业土地开发基金 | 72.00 | 72.00 | 72.00 | 72.00 | 72.00 | 72.00 |

| 项目 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 合计 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 国有土地收益基金 | 563.04 | 563.04 | 563.04 | 563.04 | 563.04 | 563.04 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 168.00 |
| 保障性安居工程资金 | 844.56 | 844.56 | 844.56 | 844.56 | 844.56 | 844.56 |
| 土地开发费用 | 563.04 | 563.04 | 563.04 | 563.04 | 563.04 | 563.04 |
| 教育资金 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 |
| 农田水利建设资金 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 | 2,509.68 |
| 合计 | 8,074.56 | 8,074.56 | 8,074.56 | 8,074.56 | 8,074.56 | 40,372.80 |

6.3 本项目预期收益情况

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 100,387.20 万元。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 土地出让收入 | 土地出让成本 | 项目收益 |
|-----|------------|-----------|------------|
| 第4年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 |
| 第5年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 |
| 第6年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 |
| 第7年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 |
| 第8年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 |
| 合计 | 140,760.00 | 40,372.80 | 100,387.20 |

第七章 项目收益与融资平衡情况分析

7.1 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 64,000.00 万元，2024年申请 2,000万元，2025年申请62000万元，假设债券票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自申请之日起，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 | | 2,000.00 | | 2,000.00 | 4.00% | 80.00 | 80.00 |
| 第 2 年 | 2,000.00 | 62,000.00 | | 64,000.00 | 4.00% | 2,560.00 | 2,560.00 |
| 第 3 年 | 64,000.00 | | | 64,000.00 | 4.00% | 2,560.00 | 2,560.00 |
| 第 4 年 | 64,000.00 | | | 64,000.00 | 4.00% | 2,560.00 | 2,560.00 |
| 第 5 年 | 64,000.00 | | | 64,000.00 | 4.00% | 2,560.00 | 2,560.00 |
| 第 6 年 | 64,000.00 | | | 64,000.00 | 4.00% | 2,560.00 | 2,560.00 |
| 第 7 年 | 64,000.00 | | 2,000.00 | 62,000.00 | 4.00% | 2,560.00 | 4,560.00 |
| 第 8 年 | 62,000.00 | | 62,000.00 | | 4.00% | 2,480.00 | 64,480.00 |
| 合计 | | 64,000.00 | 64,000.00 | | | 17,920.00 | 81,920.00 |

7.2 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目收益 100,387.20 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

| 年度 | 收入 | 成本 | 收益 | 本息 | 覆盖倍数 |
|-------|----|----|----|-------|------|
| 第 1 年 | | | | 80.00 | 1.23 |

| | | | | |
|-----|------------|-----------|------------|-----------|
| 第2年 | | | | 2,560.00 |
| 第3年 | | | | 2,560.00 |
| 第4年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 | 2,560.00 |
| 第5年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 | 2,560.00 |
| 第6年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 | 2,560.00 |
| 第7年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 | 4,560.00 |
| 第8年 | 28,152.00 | 8,074.56 | 20,077.44 | 64,480.00 |
| 合计 | 140,760.00 | 40,372.80 | 100,387.20 | 81,840.00 |

7.3 结论

专项债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目累计净收益 100,387.20 万元，专项债券利息及本金合计 81,920.00 万元，项目运营净收益对专项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。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要求。

第八章 风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

8.1.1 项目风险因素

1. 拆迁安置风险

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

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥 善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆 迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

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

2. 融资风险

项目投入资金数目较大，单靠郑州市民康安置建设有限公司自有资金很难解 决问题，融资是项目建设的重要环节之一。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。

3. 规划风险

项目建设的规划风险主要是指政府对安置区新的规划对建设单位造成的风险。建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

4. 政策风险

为了保护村民的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了安置补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了安置区建设项目的潜在的政治风险。

8.1.2 风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 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

用计划， 并根据执行情况进行实时控制和调整。

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡最大的风险在于对项目的各项收入的预测、项目进度以及项目整体现金流预测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。现金流预测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。本项目按照债券发行期限和额度，在建设年度预算 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。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。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

风险分析：根据相关政策要求，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。如项目中存在上述 风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

风险控制措施：本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，不存在违规使用风险的任何情形。在运营的过程中同时加强资金使用的管理，加强 内部控制制度建设，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁 资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：周口市淮阳区住房和城乡建设局



主管部门：周口市淮阳区住房和城乡建设局



财政部门：周口市淮阳区财政局



目录

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称 | 1 |
| 1.2 项目单位 | 1 |
| 1.3 项目性质 | 1 |
| 1.4 建设地点 | 2 |
| 1.5 拆迁规模及内容 | 2 |
| 1.6 建设期 | 2 |
| 1.7 项目总投资 | 2 |
| 1.8 主要技术经济指标 | 3 |
| 1.9 项目审批手续 | 3 |
| 1.10 主管部门责任 | 5 |
| 第二章 项目事前绩效评估 | 5 |
| 第三章 社会经济效益分析 | 6 |
| 3.1 社会效益 | 6 |
| 3.2 经济效益 | 7 |
| 第四章 项目投资估算与资金筹措 | 8 |
| 4.1 估算范围 | 8 |
| 4.2 投资估算及资金筹措 | 8 |
| 4.3 资金筹措和使用计划 | 12 |
| 4.4 项目资金保障措施 | 13 |
| 第五章 项目专项债券融资方案 | 13 |
| 5.1 编制依据 | 13 |
| 5.2 债券申请及使用计划 | 13 |
| 5.3 债券规模和期限安排 | 13 |
| 5.4 债券使用合规性 | 14 |
| 5.5 投资者保护措施 | 14 |
| 第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况 | 14 |
| 6.1 项目主体及运作模式 | 14 |
| 6.2 现金流入 | 15 |
| 6.3 经营现金流出 | 17 |
| 6.4 项目收益预测 | 19 |
| 6.5 项目本息覆盖倍数 | 20 |
| 6.6 总体评价结论 | 21 |
| 第七章 风险分析 | 22 |
| 7.1 风险因素识别 | 22 |
| 7.2 风险防范对策 | 23 |
| 7.3 风险结论与建议 | 24 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

| | | | |
|----------|-----------------------|-------|----------------|
| 统一社会信用代码 | 1141172700592726X3 | 名称 | 周口市淮阳区住房和城乡建设局 |
| 类型 | 机关 | 法定代表人 | 李怀坤 |
| 住所 | 河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼 | | |
| 登记状态 | 存续（在营、开业、在册） | | |

1.3 项目性质

根据《财政部住房和城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合淮阳区自然条

件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

1.5 拆迁规模及内容

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 2070 户，征收房屋建筑面积 553400 m²。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

1.6 建设期

根据《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2020 年 6 月开工，预计 2025 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。

1.8 主要技术经济指标

| 序号 | 名称 | 单位 | 数量 |
|-----|----------|----------------|------------|
| 1 | 用地面积 | m ² | 153,178.00 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 383,165.10 |
| 3 | 地上建筑面积 | m ² | 275,940.00 |
| 3.1 | 住宅建筑面积 | m ² | 220,752.00 |
| 3.2 | 商业建筑面积 | m ² | 48,153.00 |
| 3.3 | 幼儿园建筑面积 | m ² | 3,150.00 |
| 3.4 | 社区配套用房面积 | m ² | 3,885.00 |
| 4 | 地下建筑面积 | m ² | 107,225.10 |
| 5 | 建筑基底面积 | m ² | 44,421.62 |
| 6 | 道路广场面积 | m ² | 61,271.20 |
| 7 | 绿地面积 | m ² | 47,485.18 |

1.9 项目审批手续

2019年12月26日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕221号），该项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019年8月22日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第

2019018号《建设项目选址意见书》，该项目符合城乡规划要求。2019年9月16日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕102号），同意建设淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2020年2月24日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕16号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳县发展与改革委员会于2020年2月25日盖章并证明情况属实。

2019年9月16日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳县不动产权第0007003号、第0007004号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

2019年8月13日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12号），同意申报淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2019年9月17日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第2019058号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020年2月24日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字

第 2020010 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 27 日，周口市淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000017。

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目事前绩效评估

为加快地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，周口市淮阳区住房和城乡建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，

通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全区建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3.2 经济效益

根据淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速 5.5%作为依据（淮阳区 2018-2020 年全区生产总值(GDP)同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的增加），假设淮阳区蔡河家园社区棚改项目中出让土地地块自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，预测项目实现土地出让收益为 322,330.13 万元。

另外，项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，

从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。投资估算表明细表如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 (万元) | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|-------|------|-----------|--------|-----------|------|-----------|----------------|--------|--------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价 (元) |
| 一 | 工程费用 | 114430.86 | 260.49 | 2344.39 | | 117035.73 | | | |
| 1.1 | 住宅建筑 | 53863.49 | 260.49 | 2344.39 | | 56468.36 | m ² | 220752 | 2558 |
| 1.1.1 | 土建 | 43046.64 | | | | 43046.64 | m | 220752 | 1950 |
| 1.1.2 | 装饰 | 3973.54 | | | | 3973.54 | m ² | 220752 | 180 |
| 1.1.3 | 给排水 | 1766.02 | | | | 1766.02 | m | 220752 | 80 |
| 1.1.4 | 电气 | 2207.52 | | | | 2207.52 | m ² | 220752 | 100 |
| 1.1.5 | 消防 | 1766.02 | | | | 1766.02 | m | 220752 | 80 |
| 1.1.6 | 弱电 | 1103.76 | | | | 1103.76 | m ² | 220752 | 50 |
| 1.1.7 | 电梯 | | 260.49 | 2344.39 | | 2604.87 | m ² | 220752 | 118 |
| 1.2 | 商业建筑 | 11628.95 | | | | 11628.95 | m ² | 48153 | 2415 |
| 1.2.1 | 土建 | 9389.84 | | | | 9389.84 | m ² | 48153 | 1950 |
| 1.2.2 | 装饰 | 866.75 | | | | 866.75 | m | 48153 | 180 |
| 1.2.3 | 给排水 | 264.84 | | | | 264.84 | m | 48153 | 55 |
| 1.2.4 | 电气 | 481.53 | | | | 481.53 | m ² | 48153 | 100 |
| 1.2.5 | 消防 | 385.22 | | | | 385.22 | m | 48153 | 80 |
| 1.2.6 | 弱电 | 240.77 | | | | 240.77 | m | 48153 | 50 |
| 1.3 | 幼儿园 | 737.1 | | | | 737.1 | m ² | 3150 | 2340 |
| 1.3.1 | 土建 | 567 | | | | 567 | m | 3150 | 1800 |
| 1.3.2 | 装饰 | 63 | | | | 63 | m ² | 3150 | 200 |
| 1.3.3 | 给排水 | 25.2 | | | | 25.2 | m ² | 3150 | 80 |
| 1.3.4 | 电气 | 31.5 | | | | 31.5 | m | 3150 | 100 |
| 1.3.5 | 消防 | 25.2 | | | | 25.2 | m ² | 3150 | 80 |
| 1.3.6 | 弱电 | 15.75 | | | | 15.75 | m | 3150 | 50 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 (万元) | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|-------|----------|-----------|--------|-----------|----------|-----------|----------------|----------|---------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价 (元) |
| 1.3.7 | 通风空调 | 9.45 | | | | 9.45 | m | 3150 | 30 |
| 1.4 | 社区配套用房 | 876.07 | | | | 876.07 | m | 3885 | 2255 |
| 1.4.1 | 土建 | 699.3 | | | | 699.3 | m | 3885 | 1800 |
| 1.4.2 | 装饰 | 77.7 | | | | 77.7 | m | 3885 | 200 |
| 1.4.3 | 给排水 | 23.31 | | | | 23.31 | m | 3885 | 60 |
| 1.4.4 | 电气 | 31.08 | | | | 31.08 | m | 3885 | 80 |
| 1.4.5 | 消防 | 31.08 | | | | 31.08 | m ² | 3885 | 80 |
| 1.4.6 | 弱电 | 13.6 | | | | 13.6 | m ² | 3885 | 35 |
| 1.5 | 地下车库 | 38440.2 | | | | 38440.2 | m ² | 107225.1 | 3585 |
| 1.5.1 | 土建 | 34526.48 | | | | 34526.48 | m ² | 107225.1 | 3220 |
| 1.5.2 | 装饰 | 1072.25 | | | | 1072.25 | m ² | 107225.1 | 100 |
| 1.5.3 | 给排水 | 536.13 | | | | 536.13 | m | 107225.1 | 50 |
| 1.5.4 | 电气 | 589.74 | | | | 589.74 | m ² | 107225.1 | 55 |
| 1.5.5 | 消防 | 857.8 | | | | 857.8 | m | 107225.1 | 80 |
| 1.5.6 | 弱电 | 214.45 | | | | 214.45 | m | 107225.1 | 20 |
| 1.5.7 | 通风 | 643.35 | | | | 643.35 | m ² | 107225.1 | 60 |
| 1.6 | 室外配套工程费用 | 8885.05 | | | | 8885.05 | | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 6819.27 | 6819.27 | | | |
| 三 | 基本预备费 | | | | 9908.4 | 9908.4 | | | |
| 四 | 拆迁安置补偿费 | | | | 30826.44 | 30826.44 | | | |
| 五 | 土地费用 | | | | 25300 | 25300 | 亩 | 230 | 1100000 |
| 建设投资 | | 114430.86 | 260.49 | 2344.39 | 72854.11 | 189889.84 | | | |
| 六 | 建设期利息 | | | | | 15230.16 | | | |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 (万元) | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|----|-------|-----------|-------|-----------|------|--------|----------|----|--------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价 (元) |
| | 项目总投资 | | | | | 205120 | | | |

4.3 资金筹措和使用计划

4.3.1 项目资金来源

项目总投资为 205,120.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 153,840.00 万元，项目资本金 51,280.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 25.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

| 项目 | 金额（万元） | 比例 |
|-------------|------------|---------|
| 资本金（使用财政资金） | 51,280.00 | 25.00% |
| 债券资金 | 153,840.00 | 75.00% |
| 其它资金 | | |
| 合计 | 205,120.00 | 100.00% |

4.3.2 项目资金使用计划

本项目总投资 205,120.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 153,840.00 万元，剩余资金 51,280.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | | |
|----|------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 一 | 总投资 | 205,120.00 | 36,000.00 | 13,700.00 | 49,700.00 | 10,000.00 | 27,780.00 | 67,940.00 |
| 二 | 资金筹措 | 205,120.00 | 36,000.00 | 13,700.00 | 49,700.00 | 10,000.00 | 27,780.00 | 67,940.00 |
| 1 | 发行债券 | 153,840.00 | 36,000.00 | 8,700.00 | 41,200.00 | | | 67,940.00 |
| 2 | 配套资金 | 51,280.00 | | 5,000.00 | 8,500.00 | 10,000.00 | 27,780.00 | |

4.4 项目资金保障措施

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目将严格《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

2、淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 153,840.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 36,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,700.00 万元，2022 年使用债券资金 41,200.00 万元，2025 年 1 月使用债券资金 10,000.00 万元，2025 年 5 月使用债券资金 11,600.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 153,840.00 万元，期限七年。在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。

5.4 债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

周口市淮阳区住房和城乡建设局会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果周口市淮阳区住房和城乡建设局未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

6.1.2 项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳

区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

6.1.3 项目收益管理

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

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

| 地块 | 土地用途 | 坐落 | 出让时间 | 面积 (亩) | 成交价格 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|-----------|--------|------------------|------------|-----------|--------------|--------------|
| HY2020042 | 住宅兼容商用 | 平安路南、羲陵路北 | 2020/9/14 | 81.28 | 14630 | 180.00 |
| HY2020011 | 住宅兼容商用 | 工业中大道南、纬十一路北 | 2020/7/27 | 31.21 | 2810 | 90.03 |
| HY2020010 | 住宅兼容商用 | 新星路以东、纬十一路以北 | 2020/7/3 | 25.48 | 2300 | 90.27 |
| HY2019053 | 住宅兼容商用 | 太行山路东侧、新星路西侧 | 2019/11/19 | 38.19 | 8400 | 219.98 |
| HY2019018 | 住宅兼容商用 | 白云山路南侧、新民路东侧 | 2019/7/24 | 32.5 | 3,910 | 120.31 |
| HY2019005 | 住宅兼容商用 | 清风路北侧、衡山路东侧 | 2019/6/19 | 69.94 | 6,350 | 90.8 |
| 2018017 | 住宅兼容商用 | 五彩路北侧、文明路西侧 | 2018/11/21 | 77.43 | 15,100 | 195.01 |
| 2018018 | 住宅兼容商用 | 五彩路北侧、文明路东侧 | 2018/11/21 | 124 | 24,150 | 194.75 |
| 2018082 | 住宅兼容商用 | 淮郸路北侧、邢楼路东侧 | 2019/5/15 | 77.08 | 6,990 | 90.68 |
| 2018112 | 住宅兼容商用 | 淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧 | 2019/4/10 | 26.02 | 2,395 | 92.04 |
| 2017023 | 住宅兼容商用 | 五彩路南侧、建设路东侧 | 2019/1/24 | 33.44 | 5,550 | 165.97 |
| 2017025 | 住宅兼容商用 | 规划松花江路南侧、新星路东侧 | 2019/1/24 | 50.11 | 8,050 | 160.63 |
| 2017030 | 住宅兼容商用 | 羲皇大道西侧，清风路北侧 | 2018/6/1 | 37.65 | 2,920 | 77.56 |
| 平均地价 | | | | | | 136 |

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地

块的土地成交价格为 136 万元/亩。

③ 增长率

淮阳区 2018-2020 年全区产总值（GDP）同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的增长。

假设淮阳区蔡河社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

| 项目 | 债券存续期 | | | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 第七年 | 第八年 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | 合计 |
| 预计出让面积（亩） | 470 | 470 | 470 | 470 | 470 | 2350 |
| 预计出让单价（万元/亩） | 168.48 | 177.75 | 187.53 | 197.84 | 208.72 | |
| 土地出让收入（万元） | 79,185.60 | 83,542.50 | 88,139.10 | 92,984.80 | 98,098.40 | 441,950.40 |

6.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3% 计提。

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号),按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准(25元/平方米)的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号),按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田

水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | 合计 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 第七年 | 第八年 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | |
| 上解省财政费用 | 2,375.57 | 2,506.28 | 2,644.17 | 2,789.54 | 2,942.95 | 13,258.51 |
| 农业土地开发资金 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 235.00 | 1,175.00 |
| 国有土地收益基金 | 1,583.71 | 1,670.85 | 1,762.78 | 1,859.70 | 1,961.97 | 8,839.01 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 501.34 | 501.34 | 501.34 | 501.34 | 501.34 | 2,506.70 |
| 保障性安居工程资金 | 2,375.57 | 2,506.28 | 2,644.17 | 2,789.54 | 2,942.95 | 13,258.51 |
| 教育资金 | 7,211.44 | 7,612.28 | 8,035.16 | 8,480.97 | 8,951.42 | 40,291.27 |
| 农田水利建设资金 | 7,211.44 | 7,612.28 | 8,035.16 | 8,480.97 | 8,951.42 | 40,291.27 |
| 合计 | 21,494.07 | 22,644.31 | 23,857.78 | 25,137.06 | 26,487.05 | 119,620.27 |

6.4 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为322,330.13万元，详见下表：

单位：万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | 合计 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 第七年 | 第八年 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | |
| 土地出让收入 | 79,185.60 | 83,542.50 | 88,139.10 | 92,984.80 | 98,098.40 | 441,950.40 |
| 政策性基金及费用 | 21,494.07 | 22,644.31 | 23,857.78 | 25,137.06 | 26,487.05 | 119,620.27 |
| 可用于偿还债券本息的土地收益 | 57,691.53 | 60,898.19 | 64,281.32 | 67,847.74 | 71,611.35 | 322,330.13 |

6.5 项目本息覆盖倍数

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.5% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 第一年 | - | 36,000.00 | | 36,000.00 | 1,620.00 | 1,620.00 |
| 第二年 | 36,000.00 | 8,700.00 | | 44,700.00 | 2,011.50 | 2,011.50 |
| 第三年 | 44,700.00 | 41,200.00 | | 85,900.00 | 3,865.50 | 3,865.50 |
| 第四年 | 85,900.00 | - | | 85,900.00 | 3,865.50 | 3,865.50 |
| 第五年 | 85,900.00 | - | | 85,900.00 | 3,865.50 | 3,865.50 |
| 第六年 | 85,900.00 | 67,940.00 | | 153,840.00 | 6,922.80 | 6,922.80 |
| 第七年 | 153,840.00 | - | 36,000.00 | 117,840.00 | 6,922.80 | 42,922.80 |
| 第八年 | 117,840.00 | - | 8,700.00 | 10,9140.00 | 5,302.80 | 14,002.80 |
| 第九年 | 109,140.00 | | 41,200.00 | 67,940.00 | 4,911.30 | 46,111.30 |
| 第十年 | 67,940.00 | | | 67,940.00 | 3,057.30 | 3,057.30 |
| 第十一年 | 67,940.00 | | | 67,940.00 | 3,057.30 | 3,057.30 |
| 第十二年 | 67,940.00 | | 67,940.00 | | 3,057.30 | 70,997.30 |
| 合计 | - | 153,840.00 | 153,840.00 | - | 48,459.60 | 202,299.60 |

项目本息覆盖倍数

单位：万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第一年 | | 1,620.00 | 1,620.00 | |
| 第二年 | | 2,011.50 | 2,011.50 | |
| 第三年 | | 3,865.50 | 3,865.50 | |
| 第四年 | | 3,865.50 | 3,865.50 | |
| 第五年 | | 3,865.50 | 3,865.50 | |
| 第六年 | | 6,922.80 | 6,922.80 | |
| 第七年 | 36,000.00 | 6,922.80 | 42,922.80 | 57,691.53 |
| 第八年 | 8,700.00 | 5,302.80 | 14,002.80 | 60,898.19 |
| 第九年 | 41,200.00 | 4,911.30 | 46,111.30 | 64,281.32 |
| 第十年 | | 3,057.30 | 3,057.30 | 67,847.74 |
| 第十一年 | | 3,057.30 | 3,057.30 | 71,611.35 |
| 第十二年 | 67,940.00 | 3,057.30 | 70,997.30 | |
| 合计 | 153,840.00 | 48,459.60 | 202,299.60 | 322,330.13 |
| 本息覆盖倍数 | 1.59 | | | |

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 322,330.13 万元，应付债券本金及利息合计 202,299.60 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的

影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

7.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

7.3 风险结论与建议

本项目得到县政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建

立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。