

**安阳市文峰区大棚改安置区建设项目  
一期（光明片区）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十二月二日

# 安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）拟申请政府专项债券资金 160,000.00 万元。其中，2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%；2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%；2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，2024 年已发行 1,000.00 万元，2025 年计划申请 31,100.00 万元，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

#### 1.本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

#### 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00

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

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

## 2.以前年度已申请专项债券

### 其他项目应付本息情况表

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2020年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2021年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

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

金额单位：人民币万元

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

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2028年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021年		27,900.00		27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2022年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2023年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2024年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2025年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2026年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2027年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2028年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2029年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2030年	27,900.00		27,900.00		3.13%	873.27	28,773.27
合计		27,900.00	27,900.00			8,732.70	36,632.70

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

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022年		60,000.00		60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2023年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00

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

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

### 3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

### 专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
2020年		10,000.00		10,000.00	337.00	337.00
2021年	10,000.00	47,900.00		57,900.00	1,892.27	1,892.27
2022年	57,900.00	60,000.00		117,900.00	3,734.27	3,734.27
2023年	117,900.00	10,000.00		127,900.00	4,027.27	4,027.27
2024年	127,900.00	1,000.00		128,900.00	4,072.27	4,072.27
2025年	128,900.00	31,100.00		160,000.00	4,072.27	4,072.27
2026年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2027年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2028年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2029年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	5,471.77	15,471.77
2030年	150,000.00		47,900.00	102,100.00	5,134.77	53,034.77
2031年	102,100.00		60,000.00	42,100.00	3,579.50	63,579.50
2032年	42,100.00		10,000.00	32,100.00	1,737.50	11,737.50
2033年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	1,444.50	2,444.50
2034年	31,100.00		31,100.00	-	1,399.50	32,499.50
合计		160,000.00	160,000.00		53,318.20	213,318.20

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

#### 4.市场化融资应付本息

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

市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳市住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2、净现金流入

以安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
项目收益	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
项目净收益	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	项目收益	融资本息	覆盖倍数
专项债券	875,782.60	213,318.20	4.11
市场化融资	218,945.65	37,356.830074	5.86
合计	1,094,728.25	250,675.030074	4.37

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，10年期债券存续期运营收入合计为1,491,073.38万元、运营成本合计为396,345.13万元，偿债净收益合计为1,094,728.25万元。

本次评价的安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## **五、其他需说明事项**

1、本专项评价报告仅供安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）  
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



二〇二三年十二月二日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

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

基于以上，提出了本项目的建设。

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

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

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 25,000.00 m<sup>2</sup>。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

#### ①大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 260,000.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 15,000.00 m<sup>2</sup>。

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

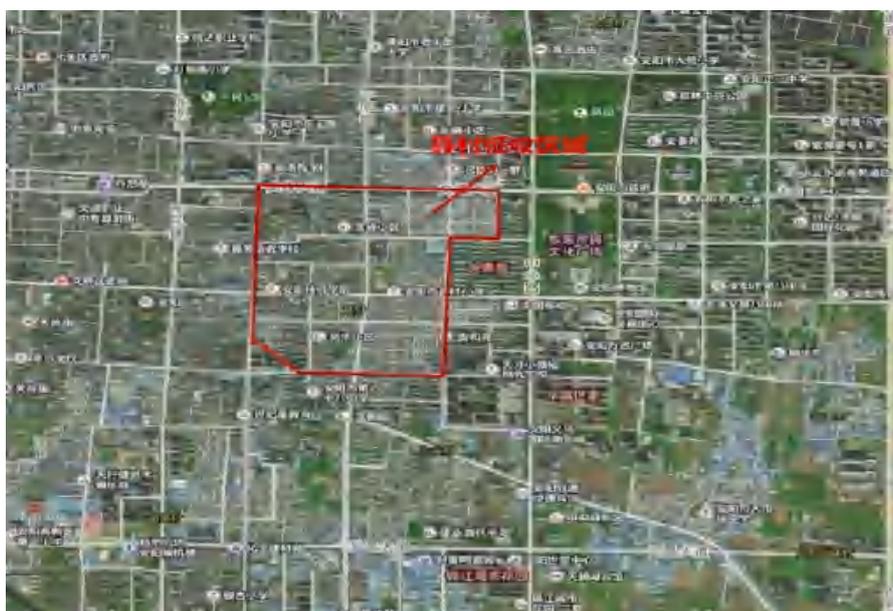
2019年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 96,954.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 15,000.00 m<sup>2</sup>。



## ②聂村

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

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



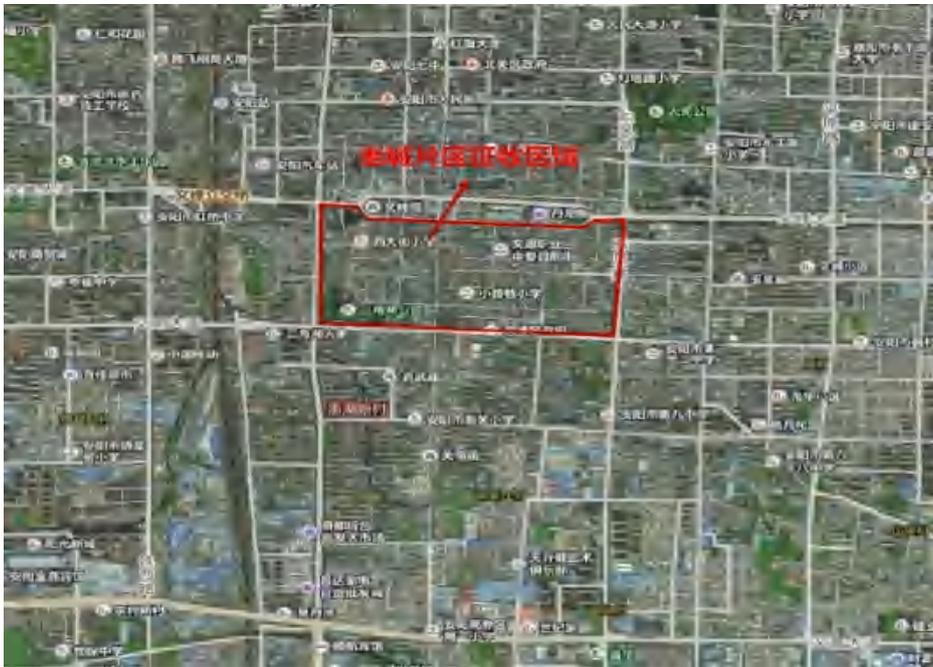
### ③老城片区

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

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1,842 户，5,893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019 年征收区域占地 9.88 亩，涉及征收约 10 户，30 人。征收房屋建筑面积 1,037.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

2020 年征收区域占地 1,890.12 亩，涉及征收约 1,832 户，5,863 人。征收房屋建筑面积约 198,393.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。



### (二) 建设规模及内容

项目主要建设内容为：

本项目安置区规划用地面积 368,500.00 m<sup>2</sup>（合 552.75 亩），根据规划共分为 6 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块、DN4-1-10-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 1,344,656.50 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m<sup>2</sup>，包括住宅 909,258.35 m<sup>2</sup>，配套商业 103,143.15 m<sup>2</sup>，公共配套用房 19,030.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 313,225.00 m<sup>2</sup>（其中人防 88,558.16 m<sup>2</sup>，地下车库 224,666.84 m<sup>2</sup>），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-1 安置区汇总表

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

本项目计划分三批进行实施。

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

计划 2019 年第二批建设安置区, 规划用地面积 213,548.71 m<sup>2</sup> (合 320.31 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块 (部分)、DN4-1-10-1 地块)。总建筑面积 785,602.70 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 601,692.20 m<sup>2</sup>, 包括住宅 525,062.58 m<sup>2</sup>, 配套商业 67,327.62 m<sup>2</sup>, 公共配套用房 10,400.00 m<sup>2</sup>; 地下建筑面积 183,910.00 m<sup>2</sup>。新建安置房 4,540 套。

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

安置方式:

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进

棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）及《安阳市城中村改造拆迁补偿安置指导意见》，并结合项目区实际情况及居民意愿，本项目全部采用产权置换的方式进行安置。

注：本项目不存在债券资金用于货币化安置情况。

（1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m<sup>2</sup>（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 87,328.80 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 26,520.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m<sup>2</sup>；

②配套商业 8,732.88 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 1,100.00 m<sup>2</sup>，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m<sup>2</sup>（其中人防面积 7,766.29 m<sup>2</sup>），主要用做地下车库和设备用房；

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

DN4-1-3-3 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-2 DN4-1-3-3 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	87,328.80	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m <sup>2</sup>	590.00	
	公共服务用房	m <sup>2</sup>	510.00	
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	7,766.29	战平结合

序号	名称	单位	数值	备注
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	18,753.71	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	7,766.29	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	10,953.71	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	12,480.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.89%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	874	>1.0 车位/百m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	87	
9.2	地下机动车停车位	个	787	
10	总居住户数	户	655	
11	总居住人数	人	2,096	
12	户均人数	人/户	3.2	

## (2) DN4-1-5-1 地块

DN4-1-5-1 地块规划用地面积 27,000.00 m<sup>2</sup> (合 40.50 亩), 总建筑面积 98,523.00 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 75,573.00 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 22,950.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 6 栋, 建筑面积 67,555.70 m<sup>2</sup>;

②配套商业 7,557.30 m<sup>2</sup>;

③公共配套用房 460.00 m<sup>2</sup>;

④地下建筑 22,950.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 6,502.19 m<sup>2</sup>), 主要用做地下车库和设备用房;

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

DN4-1-5-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-3 DN4-1-5-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	27,000.00	合 40.50 亩

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

### (3) DN4-1-6-1 地块

DN4-1-6-1 地块规划用地面积 89,500.00 m<sup>2</sup> (合 134.25 亩)，总建筑面积 326,585.50 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 250,510.50 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 76,075.00 m<sup>2</sup>。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m<sup>2</sup>；

②配套商业 25,051.05 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 5,590.00 m<sup>2</sup>，主要包括社区服务站、公共服务用房、垃圾转运站、12 班幼儿园等；

④地下建筑 76,075.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 21,272.73 m<sup>2</sup>)，主要用做地下车库和设备用房；

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

DN4-1-6-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-4 DN4-1-6-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	250,510.50	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	5,590.00	
其中	社区服务站	m <sup>2</sup>	570.00	2F
	公共服务用房	m <sup>2</sup>	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m <sup>2</sup>	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m <sup>2</sup>	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	54,802.27	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	21,272.73	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	32,427.27	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	35,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.77%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,506	>1.0 车位/百 m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	251	
9.2	地下机动车停车位	个	2,255	
10	总居住户数	户	1,880	
11	总居住人数	人	6,016	
12	户均人数	人/户	3.2	

(4) DN4-1-9-1 地块

DN4-1-9-1 地块规划用地面积 87,300.00 m<sup>2</sup> (合 130.95 亩)，总建筑面积

318,557.70 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 244,352.70 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 74,205.00 m<sup>2</sup>。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m<sup>2</sup>；

②配套商业 24,435.27 m<sup>2</sup>；

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

④地下建筑 74,205.00 m<sup>2</sup>（其中人防面积 21,602.73 m<sup>2</sup>），主要用做地下车库和设备用房；

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

DN4-1-9-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-5 DN4-1-9-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	244,352.70	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	217,127.43	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m <sup>2</sup>	1,140.00	
	文化活动中心	m <sup>2</sup>	600.00	
	托老所	m <sup>2</sup>	750.00	
	社区卫生站	m <sup>2</sup>	300.00	
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	52,602.28	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	21,602.73	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	30,777.28	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	

序号	名称	单位	数值	备注
7	建筑密度	%	24.75%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,444	>1.0 车位/百m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,200	
10	总居住户数	户	1,833	
11	总居住人数	人	5,866	
12	户均人数	人/户	3.2	

#### (5) DN4-1-10-1 地块

DN4-1-10-1 地块规划用地面积 87,000.00 m<sup>2</sup> (合 130.50 亩), 总建筑面积 317,463.00 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 243,513.00 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 73,950.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 20 栋, 建筑面积 214,351.70 m<sup>2</sup>;

②配套商业 24,351.30 m<sup>2</sup>;

③公共配套用房 4,810.00 m<sup>2</sup>, 主要包括社区服务站、公共服务用房、公厕、12 班幼儿园;

④地下建筑 73,950.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 20,401.25 m<sup>2</sup>), 主要用做地下车库和设备用房;

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

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-6 DN4-1-10-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	243,513.00	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	24,351.30	

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

(6) DN4-1-12-1 地块

DN4-1-12-1 地块规划用地面积 46,500.00 m<sup>2</sup> (合 69.75 亩)，总建筑面积 169,678.50 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 130,153.50 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 39,252.00 m<sup>2</sup>。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 10 栋，建筑面积 112,858.15 m<sup>2</sup>；

②配套商业 13,015.35 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 4,280.00 m<sup>2</sup>，主要包括公共服务用房、12 班幼儿园；

④地下建筑 39,525.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 11,012.97 m<sup>2</sup>)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等

配套基础设施。

DN4-1-12-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-7 DN4-1-12-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	130153.50	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	4280.00	
其中	公共服务用房	m <sup>2</sup>	680.00	2F
	幼儿园	m <sup>2</sup>	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	28512.03	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	11012.97	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	16887.03	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百 m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	130	
9.2	地下机动车停车位	个	1,172	
10	总居住户数	户	977	
11	总居住人数	人	3,126	
12	户均人数	人/户	3.2	

### （三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

项目总投资：本项目估算总投资 540,229.32 万元，其中：

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

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

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

项目投资估算表如下：

表 1-5 项目总投资构成表

金额单位：人民币万元

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

表 1-6 新建安置房投资估算表

金额单位：人民币万元

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

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
9	文物勘探费				92.13	92.13	2.5 元/m <sup>2</sup>	368,500.00
10	招标代理服务费				97.68	97.68	工程费用	321,261.29
11	施工图审查费				220.72	220.72	工程设计费	4,414.47
12	竣工图编制费				353.16	353.16	工程设计费	4,414.47
13	场地准备及临时设施费				1,606.31	1,606.31	工程费用	321,261.29
14	城市基础设施配套费				11,134.96	11,134.96	65、120 元/m <sup>2</sup>	1,344,656.50
三	预备费				17,337.38	17,337.38	一+二	346,747.56
四	安置区建设投资	258,954.96	53,931.33	8,375.00	42,823.66	364,084.94		

表 1-7 2018 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

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

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

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

表 1-8 2019 年实施 DN4-1-6-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

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

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

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

表 1-9 2019 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

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

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m <sup>2</sup>	90,841.43	80.00
1.3	强电工程		817.57			817.57	m <sup>2</sup>	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m <sup>2</sup>	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m <sup>2</sup>	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m <sup>2</sup>	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m <sup>2</sup>	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m <sup>2</sup>	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m <sup>2</sup>	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m <sup>2</sup>	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m <sup>2</sup>	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m <sup>2</sup>	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m <sup>2</sup>	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m <sup>2</sup>	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m <sup>2</sup>	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m <sup>2</sup>		
3.1	0						m <sup>2</sup>		2,100.00
3.2	0						m <sup>2</sup>		2,100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3.3	0						m <sup>2</sup>		2,000.00
3.4	0						m <sup>2</sup>		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m <sup>2</sup>	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m <sup>2</sup>	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m <sup>2</sup>	22,863.16	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	345.59	1,344.76			1,690.36			
6.1	道路及硬化	180.42				180.42	m <sup>2</sup>	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m <sup>2</sup>	13,764.21	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		1,344.76			1,344.76			
其中	给水工程		283.11			283.11	m <sup>2</sup>	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m <sup>2</sup>	141,554.20	10.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	污水工程		212.33			212.33	m <sup>2</sup>	141,554.20	15.00
	电力工程		566.22			566.22	m <sup>2</sup>	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m <sup>2</sup>	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m <sup>2</sup>	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m <sup>2</sup>	108,766.70	12.00

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

金额单位：人民币万元

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

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m <sup>2</sup>	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m <sup>2</sup>	24,351.30	2,110.00
2.1	土建工程	4,504.99				4,504.99	m <sup>2</sup>	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m <sup>2</sup>	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m <sup>2</sup>	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m <sup>2</sup>	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m <sup>2</sup>	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m <sup>2</sup>	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m <sup>2</sup>	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m <sup>2</sup>	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m <sup>2</sup>	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m <sup>2</sup>	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m <sup>2</sup>	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m <sup>2</sup>	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m <sup>2</sup>	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m <sup>2</sup>	20,401.25	2,600.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m <sup>2</sup>	53,548.75	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	989.98	3,015.90			4,005.88			
6.1	道路及硬化	572.38				572.38	m <sup>2</sup>	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m <sup>2</sup>	34,800.00	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		3,015.90			3,015.90			
其中	给水工程		634.93			634.93	m <sup>2</sup>	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m <sup>2</sup>	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m <sup>2</sup>	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m <sup>2</sup>	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m <sup>2</sup>	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m <sup>2</sup>	317,463.00	30.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	燃气工程		286.44			286.44	m <sup>2</sup>	238,703.00	12.00

表 1-11 2020 年计划实施 DN4-1-3-3 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

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

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		78.60			78.60	m <sup>2</sup>	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m <sup>2</sup>	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m <sup>2</sup>	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m <sup>2</sup>	8,732.88	45.00
2.7	燃气工程		13.10			13.10	m <sup>2</sup>	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m <sup>2</sup>	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m <sup>2</sup>	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m <sup>2</sup>	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m <sup>2</sup>	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m <sup>2</sup>	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m <sup>2</sup>	18,753.71	2,300.00
5	设施设备			705.00		705.00			
5.1	电梯			560.00		560.00	台	28	200,000.00
5.2	变配电设备			120.00		120.00	项	1	1,200,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	346.93	1,081.56			1,428.49			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m <sup>2</sup>	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m <sup>2</sup>	12,480.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设备）		1,081.56			1,081.56			
其中	给水工程		227.70			227.70	m <sup>2</sup>	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m <sup>2</sup>	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m <sup>2</sup>	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m <sup>2</sup>	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m <sup>2</sup>	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m <sup>2</sup>	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m <sup>2</sup>	86,228.80	12.00

表 1-12 2020 年计划实施 DN4-1-5-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m <sup>2</sup>	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m <sup>2</sup>	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m <sup>2</sup>	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m <sup>2</sup>	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m <sup>2</sup>	67,555.70	15.00
1.5	消防工程		67.56			67.56	m <sup>2</sup>	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m <sup>2</sup>	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m <sup>2</sup>	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m <sup>2</sup>	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m <sup>2</sup>	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m <sup>2</sup>	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m <sup>2</sup>	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m <sup>2</sup>	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m <sup>2</sup>	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m <sup>2</sup>	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m <sup>2</sup>	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m <sup>2</sup>	460.00	2,100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m <sup>2</sup>	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m <sup>2</sup>	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m <sup>2</sup>	16,447.81	2,300.00
5	设施设备			600.00		600.00			
5.1	电梯			480.00		480.00	台	24	200,000.00
5.2	变配电设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00
5.3	加压供水设备			20.00		20.00	项	1	200,000.00
6	室外公用工程	304.16	935.97			1,240.13			
6.1	道路及硬化	174.56				174.56	m <sup>2</sup>	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m <sup>2</sup>	10,800.00	120.00
6.3	室外管网 (含附属物及设施设备)		935.97			935.97			
其中	给水工程		197.05			197.05	m <sup>2</sup>	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m <sup>2</sup>	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m <sup>2</sup>	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m <sup>2</sup>	98,523.00	40.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	消防工程		98.52			98.52	m <sup>2</sup>	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m <sup>2</sup>	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m <sup>2</sup>	75,113.00	12.00

表 1-13 2020 年计划实施 DN4-1-12-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

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

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m <sup>2</sup>	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m <sup>2</sup>	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m <sup>2</sup>	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m <sup>2</sup>	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m <sup>2</sup>	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m <sup>2</sup>	13,015.35	45.00
2.7	燃气工程		19.52			19.52	m <sup>2</sup>	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m <sup>2</sup>	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m <sup>2</sup>	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m <sup>2</sup>	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m <sup>2</sup>	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m <sup>2</sup>	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m <sup>2</sup>	28,512.03	2,300.00
5	设施设备			1,025.00		1,025.00			
5.1	电梯			800.00		800.00	台	40	200,000.00
5.2	变配电设备			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
5.3	加压供水设			25.00		25.00	项	1	250,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	备								
6	室外公用工程	527.17	1,611.95			2,139.11			
6.1	道路及硬化	303.97				303.97	m <sup>2</sup>	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m <sup>2</sup>	18,600.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		1,611.95			1,611.95			
其中	给水工程		339.36			339.36	m <sup>2</sup>	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m <sup>2</sup>	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m <sup>2</sup>	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m <sup>2</sup>	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m <sup>2</sup>	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m <sup>2</sup>	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m <sup>2</sup>	125,873.50	12.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

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

## 3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

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

本项目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。

#### 4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

#### （五）项目参与主体基本情况

安阳市住房和城乡建设局为本项目主管部门，安阳市住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

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

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

#### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预期收益主要为土地出让收入。

##### （二）项目收益及现金流入预测假设

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。

### **（三）项目运营模式**

本项目债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局，主管部门为安阳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安阳市住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。

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

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

关于债券本息偿付，由安阳市住房和城乡建设局根据运营情况及时向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。

### **（四）项目收益及现金流入预测**

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

#### **（1）项目收益**

##### **1) 收入分析**

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

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

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

### ①出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

### ②土地价格增速预测

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

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	2.00%
2019 年	449.32
2020 年	458.30

项目	单价（万元/亩）
2021年	467.47
2022年	476.82
2023年	486.36
2024年	496.09
2025年	506.01
2026年	516.13
2027年	526.45
2028年	536.98
2029年	547.72
2030年	558.67

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年内分别按照总出让地块面积的 10%，第 11 年出让土地面积是总出让地块面积的 20% 比例。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

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

## 2) 成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 3 年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第 4 年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98
第 5 年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第 6 年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66
第 7 年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第 8 年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第 9 年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第 10 年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第 11 年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

### 3) 项目收益

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

金额单位：人民币万元

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

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 11 年	319,782.71	84,962.98	234,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

(2) 分账收益

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

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

4) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

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

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

(续)

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金											

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

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
偿还银行借款本金	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,415.00	174.988874
支付债券利息	5,471.77	5,134.77	3,579.50	1,737.50	1,444.50	1,399.50					
支付银行借款利息	818.2014	736.8124	655.4234	574.0344	492.6454	411.2564	329.8674	248.4784	167.0894	85.7004	9.4319
融资活动产生的现金净额	-17,799.97	-55,281.58	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
四、净现金流量	97,303.35	179,538.15	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
五、累计现金流量	796,594.44	976,132.59	910,387.66	896,566.13	892,118.98	857,698.23	855,858.36	854,099.88	852,422.79	850,922.09	850,737.67

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

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

#### 1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		337.00	337.00	
2021年		1,892.27	1,892.27	
2022年		3,734.27	3,734.27	80,134.96
2023年		4,027.27	4,027.27	81,742.60
2024年		4,072.27	4,072.27	83,382.24
2025年		4,072.27	4,072.27	85,053.92
2026年		5,471.77	5,471.77	86,759.28
2027年		5,471.77	5,471.77	88,498.35
2028年		5,471.77	5,471.77	90,272.80
2029年	10,000.00	5,471.77	15,471.77	92,082.66
2030年	47,900.00	5,134.77	53,034.77	187,855.79
2031年	60,000.00	3,579.50	63,579.50	
2032年	10,000.00	1,737.50	11,737.50	
2033年	1,000.00	1,444.50	2,444.50	
2034年	31,100.00	1,399.50	32,499.50	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	160,000.00	53,318.20	213,318.20	875,782.60
本息覆盖倍数	4.11			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

## 2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020年		53.900000	53.900000	
2021年		53.900000	53.900000	
2022年	1,340.000000	613.111900	1,953.111900	20,033.74
2023年	1,500.000000	1,225.146400	2,725.146400	20,435.65
2024年	1,510.000000	1,225.146400	2,735.146400	20,845.56
2025年	1,510.000000	1,143.757400	2,653.757400	21,263.48
2026年	1,510.000000	1,062.368400	2,572.368400	21,689.82
2027年	1,510.000000	980.979400	2,490.979400	22,124.59
2028年	1,510.000000	899.590400	2,409.590400	22,568.21
2029年	1,510.000000	818.201400	2,328.201400	23,020.66
2030年	1,510.000000	736.812400	2,246.812400	46,963.94
2031年	1,510.000000	655.423400	2,165.423400	
2032年	1,510.000000	574.034400	2,084.034400	
2033年	1,510.000000	492.645400	2,002.645400	
2034年	1,510.000000	411.256400	1,921.256400	
2035年	1,510.000000	329.867400	1,839.867400	
2036年	1,510.000000	248.478400	1,758.478400	
2037年	1,510.000000	167.089400	1,677.089400	
2038年	1,415.000000	85.700400	1,500.700400	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2039年	174.988874	9.431900	184.420774	
合计	25,569.988874	11,786.841200	37,356.830074	218,945.65
本息覆盖倍数	5.86			

注：项目建设期市场化融资利息由财政资金进行支付。

综上所述：在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍，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。



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、监  
管信息。



(副本) 1-1

名称	河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2009年07月28日
类型	合伙企业	合伙期限	
执行事务合伙人	李彦	主要经营场所	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

2009年07月28日 05:49:25 07月27日



经营范围  
审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2019年12月19日

国家企业信用信息公示系统网址：  
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009995

### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所: 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



注册编号: 410001140008

河南省注册会计师协会  
Henan Provincial Association of CPAs

批准注册日期: 2005年12月01日

发证日期: 2020年12月01日

姓名: 王伟东

性别: 男

出生日期: 1975-01-27

工作单位: 河南白桦联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



王伟东 410001140008

年 月 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

证书编号: 110100750189  
No. of Certificate

授权注册会计师协会: 河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2020年06月13日  
Date of issuance



姓名: 王庆慧  
Full name: 王庆慧

性别: 女  
Sex: 女

出生日期: 1987-11-06  
Date of birth: 1987-11-06

工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码: 410726198711060840  
Identity card No. 410726198711060840

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



王庆慧 110100750189

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

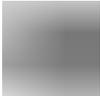
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日

**新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090048 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月十五日

**新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目**  
**收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

**和信专字（2020）第 090048 号**

我们接受新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局委托，对新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为：该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## **一、项目概况**

### **(一) 项目情况**

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1110 户，人数 4700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m<sup>2</sup>。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为 97,135.20 m<sup>2</sup>（约 145.70 亩），总建筑面积为 257,267.04 m<sup>2</sup>，地上建筑面积为 196,615.12 m<sup>2</sup>，其中高层住宅建筑面积为 174,785.76 m<sup>2</sup>，养老住宅建筑面积为 6,148.34 m<sup>2</sup>，小区内部配套建筑面积为 15,681.02 m<sup>2</sup>（包含幼儿园 1,793.35 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积为 60,651.92 m<sup>2</sup>。项目建成后可提供安置房约 1580 套左右。

### **(二) 建设周期**

本项目预计开工日期 2020 年 6 月，预计结束日期 2025 年 12 月。

### **(三) 总投资及资金筹措**

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

## **二、项目收益及现金流入预测**

### **(一) 债券应付本息情况**

本项目计划申请使用债券资金总额 122,000.00 万元。其中：2020 年已发行 11,000.00 万元，2021 年已发行 27,300.00 万元，2022 年已发行 20,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年已发行 13,400.00 万元。其中：1,400.00 万元为河南 2022 年第二十一期城乡发展债券中 1,400 万元资金用途调整，利率 2.98%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金

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

2025年计划使用50300万元，假设债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

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

调整资金 22河南债25

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

## 调整资金 24河南债08

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

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

### (二) 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

#### 1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

#### 2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

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

### 3、增长率

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

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

金额单位：人民币万元

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

(续表)

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

### (三) 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46
新增建设用地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
新增建设用地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

#### (四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 196,616.88 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

(续表)

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

#### (五) 本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2020年		440.00	440.00	
2021年		1,532.00	1,532.00	
2022年		2,332.00	2,332.00	16,974.96
2023年		2,332.00	2,332.00	18,063.60
2024年		2,795.36	2,795.36	19,220.64
2025年		4,828.22	4,828.22	20,450.40
2026年	168.00	4,823.21	4,991.21	21,757.20
2027年	168.00	4,818.21	4,986.21	23,146.08
2028年	168.00	4,813.20	4,981.20	24,622.08
2029年	11,254.00	4,813.20	16,067.20	52,381.92
2030年	27,554.00	4,365.70	31,919.70	
2031年	20,254.00	3,266.20	23,520.20	
2032年	254.00	2,455.36	2,709.36	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2033年	9,030.00	2,451.20	11,481.20	
2034年	50,360.00	2,090.38	52,450.38	
2035年	60.00	76.73	136.73	
2036年	60.00	75.08	135.08	
2037年	60.00	73.43	133.43	
2038年	60.00	71.78	131.78	
2039年	60.00	70.13	130.13	
2040年	60.00	68.48	128.48	
2041年	60.00	66.83	126.83	
2042年	60.00	65.18	125.18	
2043年	60.00	63.53	123.53	
2044年	150.00	61.88	211.88	
2045年	150.00	57.75	207.75	
2046年	150.00	53.63	203.63	
2047年	150.00	49.50	199.50	
2048年	150.00	45.38	195.38	
2049年	300.00	41.25	341.25	
2050年	300.00	33.00	333.00	
2051年	300.00	24.75	324.75	
2052年	300.00	16.50	316.50	
2053年	300.00	8.25	308.25	
合计	122,000.00	49,179.24	171,179.24	196,616.88
本息覆盖倍数				1.15

### 三、总体评价结果

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

(本页无正文， 为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二〇年—月十五日



# 营业执照

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)



**名称** 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

**成立日期** 2015年11月05日

**类型** 非公司私营企业

**负责人** 冯宏志

**经营范围** 审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（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）

**营业场所** 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致  
再次复印无效



登记机关

2019年08月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5003320



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

## 说明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。



《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的, 应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一六年 九月 四日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致  
再次复印无效



姓 名: 刘芳徽  
 Full name: \_\_\_\_\_  
 性 别: 女  
 Sex: \_\_\_\_\_  
 出生日期: 1985-11-23  
 Date of birth: \_\_\_\_\_  
 工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公  
 Working unit: 司河南分公司  
 身份证号码: 41032919851123400x  
 Identity card No.: \_\_\_\_\_

此件与原件一致  
 再次复印无效

证书编号: 110001829949  
 No. of Certificate: \_\_\_\_\_  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: \_\_\_\_\_  
 发证日期: 2013 年 12 月 03 日  
 Date of Issuance: \_\_\_\_\_

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

2019年3月30日

2018年3月30日



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



20150330日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年3月30日

此件与原件一致  
再次复印无效

年 月 日

08

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分  
CPA

转出注册会计师  
Stamp of the transferor Institute of CPAs  
2016年9月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分  
CPA

转入注册会计师  
Stamp of the transferee Institute of CPAs  
年 月 日

2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业为重，必要时应向有关单位报告。
- 二、本证书仅供本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师应在现行有效期内，及时办理续期注册登记手续。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经公告作废旧证后，方可补发新证。

NOTICES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder for transfer or extension, shall be lawful.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stop practicing or statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspapers.



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分  
CPA

转出注册会计师  
Stamp of the transferor Institute of CPAs  
2016年5月31日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊普通合伙)河南分  
CPA

转入注册会计师  
Stamp of the transferee Institute of CPAs  
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分  
CPA

转出注册会计师  
Stamp of the transferor Institute of CPAs  
2016年9月7日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分  
CPA

转入注册会计师  
Stamp of the transferee Institute of CPAs  
2016年9月7日



此件与原件一致  
再次复印无效

李春阳

姓 名 Full name 李春阳  
性 别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1987-03-06  
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特  
殊普通合伙)河南分所  
身份证号码 Identity card No. 412821198703061012



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

证书编号 370100010171  
No. of Certificate

批准注册协会 中国注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期 2019 年 07 月 03 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /

**王湾棚户区改造项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 0223 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年二月二十八日

**王湾棚户区改造项目**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 0223 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对王湾棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合王湾棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

**一、应付本息情况**

本项目计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元。其中：第一年计划申请使用 20,000.00 万元，第二年计划申请使用 20,000.00 万元，第三年计划申请使用 15,000.00 万元，本次申请使用 6,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。自使用专项债券之日起 10 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	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00	15,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 4 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 5 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 6 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 7 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 8 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 9 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 10 年	55,000.00		20,000.00	35,000.00	4.50%	2,475.00	22,475.00
第 11 年	35,000.00		20,000.00	15,000.00	4.50%	1,575.00	21,575.00
第 12 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	675.00	15,675.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
合计		55,000.00	55,000.00			24,750.00	79,750.00

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。

## 二、现金净流入

### 1.基本假设条件及依据

王湾棚户区改造项目预计在债券存续期第2年开始运营并能够实现现金流入。

根据新乡市卫滨产业园区开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2.净现金流入

以王湾棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
项目净收益	105,118.28	105,118.28				

(续上表)

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
项目净收益						

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为王湾棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，王湾棚户区改造项目本息覆盖倍数为1.32。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
105,118.28	79,750.00	25,368.28	1.32

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，10年期债券存续期运营收入合计为146,160.00万元、运营成本合计为41,041.72万元，

偿债净收益合计为 105,118.28 万元。

本次评价的王湾棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### **五、其他需说明事项**

1.本专项评价报告仅供王湾棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2.本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为王湾棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师：  


中国注册会计师：  


二〇二三年二月二十八日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

近年来，我国城镇化经历了缓慢的发展期，加快发展期两个阶段后，进入了快速发展期。在经济快速发展的背景下，城市化发展速度非常快。城市化的快速发展带动了人口迁移，城市基础设施建设需求增加，城中村改造成为现在需要解决的问题。

城市化是一个国家社会经济发展到一定阶段必然出现的历史发展过程，是全球性的社会现象。根据世界已经城市化国家的经验，大城市的经济效益高于小城市。大城市在节约资源、保护环境、提高经济效益以及提高生活水平等方面都比小城镇有明显的优势。因此，积极发展大中城市，以提高有限资源的利用率，是市场经济条件下中国未来城市化的发展趋势和规律。

随着城市化和工业化进程快速推进，城中村改造政策是解决城镇建设用地刚性供给造成的供需矛盾的有力手段，同时也为城市人口集聚、资金筹措、改变农城生产生活方式、改善农城人居环境提供了契机。以城市出形象、村民得实惠为出发点和落脚点，结合全市城乡结合部综合整治工作，以中心城区的村为重点，由内及外，全面谋划，加快推进全市城中村改造工作。坚持有形改造和无形改造相结合，坚持完善现有试点和拓展新试点相结合，坚持稳中求进和大胆创新相结合，通过城中村改造，全面实现农村村委会转变为社区居委会、集体土地转变为国有土地、村民转变为市民、村民转变为股东，全面完成城中村村民生产生活安置，全面完成城中村隙地招商改造，使城中村村级管理模式得到根本转变，城中村村民融入城市生活，城中村环境大幅改善，城市建设品质得到有效提升。

因此不管是宏观政策的调整，或是新一轮规划的实施，还是城乡一体化的要求，都需要借助一系列的政策制度安排来贯彻和落实。城中村改造政策的推行，可以达到较好的政策预期。一是可打破城乡一体化进程中的土地瓶颈，拓展建设用地空间，有了用地指标也同步解决了城市建设资金不足问题。二是改善农村居民生活环境，能使配套公共服务带来的便捷惠及更多的农民。三是提供就业机会，增加农民收入。基于此背景，提出了本项目的建设。

### 二、项目概况

### **（一）项目建设地点**

本项目建设地点位于南环路以南、午阳路以北、现有新原路两侧。

### **（二）建设规模及内容**

用地总面积为 243,601.22 平方米（约 365.4 亩）。其中安置区域开发规划用地面积为 47,369.23 平方米，建设内容包括：建筑面积 159,922.34 平方米，其中住宅面积 114,485.73 平方米，配套用房 1,800.00 平方米，幼儿园 2,090.00 平方米，地下建筑面积 41,546.43 平方米。本次项目建成后可提供安置房 75,550.00 平方米。

### **（三）项目建设期**

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

### **（四）投资估算与资金筹措方式**

#### **1.资金估算**

本项目估算总投资 107,518.00 万元，其中：工程费用为 55,051.00 万元，工程建设其他费用 42,418.00 万元，预备费 4,874.00 万元，建设期利息 5,175.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				经济技术指标（元）		
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位指标（元）
一	工程费用	45,684.00	9,367.00		55,051.00			
1	地下建筑	13,446.00	1,921.00		15,367.00			
1.1	建筑工程	13,446.00	1,921.00		15,367.00	平方米	48,020.00	3,200.00
2	地上建筑	28,410.00	4,735.00		33,145.00			
2.1	安置住宅	27,476.00	4,579.00		32,055.00	平方米	114,486.00	2,800.00
2.2	配套用房	432.00	72.00		504.00	平方米	1,800.00	2,800.00
2.3	幼儿园	502.00	84.00		586.00	平方米	2,090.00	2,800.00
3	室外工程	3,828.00			3,828.00			
3.1	区域绿化及景观	1,387.00			1,387.00	平方米	41,547.00	330.00
3.2	区域道路及停车场	1,508.00			1,508.00	平方米	41,547.00	350.00
3.3	区域管网	752.00			752.00	平方米	41,547.00	180.97
3.4	泛光照明	181.00			181.00	平方米	41,547.00	43.51
4	其他配套		2,711.00		2,711.00			
4.1	电梯工程		1,183.00		1,183.00	平方米	114,486.00	103.31
4.2	燃气工程		155.00		155.00	平方米	114,486.00	50.00
4.3	变配电工程		1,373.00		1,373.00	平方米	114,486.00	120.00

二	工程建设其他费用			<b>42,418.00</b>	<b>42,418.00</b>			
1	建设单位管理费			2,202.00	2,202.00			
2	建设工程监理费			275.00	275.00			
3	工程质量监督费			110.00	110.00			
4	土地附着物补偿			11,159.00	11,159.00			
5	土地费用			24,254.00	24,254.00			
6	建设项目前期工作咨询费			275.00	275.00			
7	研究试验费			275.00	275.00			
8	工程勘察费			165.00	165.00			
9	工程设计费			551.00	551.00			
10	工程造价咨询服务费			551.00	551.00			
11	环境影响咨询服务费			275.00	275.00			
12	劳动卫生评审费			165.00	165.00			
13	场地准备费及临时设施费			551.00	551.00			
14	市政基础配套设施费			1,373.00	1,373.00			
15	工地保险费			165.00	165.00			
16	招投标代理服务费			55.00	55.00			
17	施工图审查费			17.00	17.00			
三	预备费			<b>4,874.00</b>	<b>4,874.00</b>			
1	基本预备费			4,874.00	4,874.00			

四	建设期利息			5,175.00	5,175.00			
五	总投资	45,684.00	9,367.00	52,467.00	107,518.00			

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。

## 2.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
资本金	财政自有资金	52,518.00	48.85%
债务资金	专项债券资金	55,000.00	51.15%
合计		<b>107,518.00</b>	<b>100.00%</b>

除专项债券及财政自有资金外，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 48.85%，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.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2025 年 6 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-5 月	合计	占比
资本金	财政自有资金	10,000.00	15,000.00	15,000.00	12,518.00	52,518.00	48.85%
债务资金	专项债券资金	20,000.00	20,000.00	15,000.00		55,000.00	51.15%
合计		<b>30,000.00</b>	<b>35,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>12,518.00</b>	<b>107,518.00</b>	<b>100.00%</b>
占比		<b>27.90%</b>	<b>32.55%</b>	<b>27.90%</b>	<b>11.65%</b>	<b>100.00%</b>	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

## 4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金

使用情况不存在上述情形。

### （五）项目参与主体基本情况

新乡市卫滨区城乡建设局为本项目主管部门，新乡市卫滨产业园区开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	新乡市卫滨产业园区开发有限公司		
法定代表人	何恭珂	成立日期	2006-08-30
注册资本	2,100.00 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410703793242922L		
注册地址	河南省新乡市卫滨区人民路与西环路交叉口向北 200 米路西新乡市高端装备专业园区孵化园内		
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；园区管理服务；餐饮管理；土地整治服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；财务咨询；普通机械设备安装服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；图文设计制作；平面设计；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；大气污染治理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；礼品花卉销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	卫滨区人民政府持股 100.00%		

新乡市卫滨产业园区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。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

王湾棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

- 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；
- 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%，基于谨慎性原则，本次不考虑收入增长因素；
- 8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设3年，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2年），收益期1年。

### **（三）项目运营模式**

本项目债券申请单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司，主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市卫滨产业园区开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市卫滨产业园区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，由新乡市卫滨产业园区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，由新乡市卫滨产业园区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。

### **（四）项目收益及现金流入预测**

#### **1.项目收入预测**

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

(1) 土地出让收入

本项目共腾出可出让土地 365.40 亩，在建设期第二年一次性出让。经查询新乡市自然资源局官网政府信息公开公告公示中的土地交易中心土地出让信息，筛选 2022 年项目周边所出让城镇住宅地块：

序号	编号	占地面积（亩）	出让价格（万元/亩）
3	2021-15	79.25	490.00
4	红 RB2022-8	98.466	340.00
5	2021-9	92.43	370.00
平均地价			<b>400.00</b>

综合以上查询数据，本次土地出让价格按 400.00 万元/亩计算，基于谨慎性原则，运营期间暂不考虑价格增长因素。

## 2. 运营成本预测

本项目建成后运营成本主要包括上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金。

(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×5.00%

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×20.00 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。

依据财综〔2007〕49 号文件要求，按每平方米 20.00 元计取；

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：按土地出让收入的 2.00%计取；

(5) 新增建设用地有偿使用费：本项目不涉及新增建设用地，该项费用不计；

(6) 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；

(7) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治

成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金)×10.00%

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。

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

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。

### 3.净收益分析

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2年一次性出让土地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105,118.28万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第2年	合计
<b>1</b>	<b>土地出让收入</b>	<b>万元</b>	<b>146,160.00</b>	<b>146,160.00</b>
	出让价格	万元/亩	400.00	400.00
	出让面积	亩	365.40	365.40
<b>2</b>	<b>土地出让政策性基金及费用</b>	<b>万元</b>	<b>14,762.16</b>	<b>14,762.16</b>
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	4,384.80	4,384.80
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	2,923.20	2,923.20
2.3	农业土地开发资金	20.00元/平方米*30.00%	146.16	146.16
2.4	土地出让业务费	土地出让收入的2.00%	2,923.20	2,923.20
2.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	4,384.80	4,384.80
<b>3</b>	<b>土地出让收益(1-2)</b>	<b>万元</b>	<b>131,397.84</b>	<b>131,397.84</b>
<b>4</b>	<b>土地收益提取各类资金</b>	<b>万元</b>	<b>26,279.56</b>	<b>26,279.56</b>
4.1	农田水利建设资金(10.00%)	土地出让收益的10.00%	13,139.78	13,139.78
4.2	教育资金(10.00%)	万元	13,139.78	13,139.78
<b>5</b>	<b>土地出让净收入(3-4)</b>	<b>万元</b>	<b>105,118.28</b>	<b>105,118.28</b>

#### 4. 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

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
<b>一、经营活动产生的现金</b>							
经营活动现金流入	146,160.00		146,160.00				
经营活动现金流出	41,041.72		41,041.72				
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>105,118.28</b>		<b>105,118.28</b>				
<b>二、投资活动产生的现金</b>							
建设成本支出	107,518.00	40,000.00	40,000.00	27,518.00			
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-107,518.00</b>	<b>-40,000.00</b>	<b>-40,000.00</b>	<b>-27,518.00</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金</b>							
财政资金	52,518.00	20,000.00	20,000.00	12,518.00			
债券资金	55,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00			
银行借款							
偿还债券本金	55,000.00						
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	19,575.00				2,475.00	2,475.00	2,475.00

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
支付银行借款利息							
筹资活动产生的现金净额	<b>32,943.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>27,518.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>
四、净现金流量	<b>30,543.28</b>		<b>105,118.28</b>		<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>
五、累计现金流量	<b>30,543.28</b>		<b>105,118.28</b>	<b>105,118.28</b>	<b>102,643.28</b>	<b>100,168.28</b>	<b>97,693.28</b>

(续)

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入						
经营活动现金流出						
经营活动产生的现金净额						
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
投资活动产生的现金净额						
三、筹资活动产生的现金						
财政资金						
债券资金						
银行借款						
偿还债券本金				20,000.00	20,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金						

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
支付运营期债券利息	2,475.00	2,475.00	2,475.00	2,475.00	1,575.00	675.00
支付银行借款利息						
筹资活动产生的现金净额	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-22,475.00</b>	<b>-21,575.00</b>	<b>-15,675.00</b>
四、净现金流量	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-2,475.00</b>	<b>-22,475.00</b>	<b>-21,575.00</b>	<b>-15,675.00</b>
五、累计现金流量	<b>95,218.28</b>	<b>92,743.28</b>	<b>90,268.28</b>	<b>67,793.28</b>	<b>46,218.28</b>	<b>30,543.28</b>

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元。其中：第一年计划申请使用 20,000.00 万元，第二年计划申请使用 20,000.00 万元，第三年计划申请使用 15,000.00 万元，本次申请使用 6,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

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		900.00	900.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	105,118.28
第 3 年		2,475.00	2,475.00	
第 4 年		2,475.00	2,475.00	
第 5 年		2,475.00	2,475.00	
第 6 年		2,475.00	2,475.00	
第 7 年		2,475.00	2,475.00	
第 8 年		2,475.00	2,475.00	
第 9 年		2,475.00	2,475.00	
第 10 年	20,000.00	2,475.00	22,475.00	
第 11 年	20,000.00	1,575.00	21,575.00	
第 12 年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	<b>55,000.00</b>	<b>24,750.00</b>	<b>79,750.00</b>	<b>105,118.28</b>
本息覆盖倍数	<b>1.32</b>			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.32，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。



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、监  
管信息。



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告、验证  
企业资本、出具验资报告；办理企业合  
并、分立、清算事宜的审计业务；出具  
审计报告；基本建设年度财务决算审计；代  
理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨  
询；法律、法规规定的其他业务（凭许可  
证核定的期限及范围经营）。（依法须经  
批准的项目，经相关部门批准后方可开展  
经营活动）



登记机关

2019

12月19日

国家企业信用信息公示系统网址：  
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009995

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所:

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座  
1903-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

**2020年3月30日**

年 月 日

410001140008

注册编号:  
No. of Certificate

执业注册会计师:  
Authorized Institute of CPAs

2008

发证日期:  
Date of Issuance



姓名: 王伟东  
Full name: 王伟东

性别: 男  
Sex: 男

出生日期: 1973-01-27  
Date of birth: 1973-01-27

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)  
Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555  
Identity card No.: 410321197301274555



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

**禁止再次复印**

2021年6月30日

年 月 日

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registrations of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出单位盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registrations of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出单位盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号:  
No. of Certificate

110100755003

核准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2017年



姓名:  
Full name

性别:  
Sex

出生日期:  
Date of Birth

工作单位:  
Working unit

身份证号:  
Identity card No.

张渊博  
男  
1985-01-02  
亚太(集团)会计师事务所(特  
殊普通合伙)河南分所  
4101851985010228519



濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年九月二日



# 目录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	8
(三) 投资估算与资金筹措 .....	8
(四) 债券资金使用合规性 .....	12
(五) 项目主体及运作模式 .....	12
四、应付债券本息情况 .....	12
五、经营现金流分析 .....	15
(一) 基本假设条件及依据 .....	15
(二) 项目运营收入分析 .....	15
(三) 预计出让产生的净现金流入 .....	16
(四) 本息覆盖倍数 .....	17
六、总体评价结果 .....	18
七、使用限制 .....	18

# 濮阳县棚户区及城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

我们接受委托，对濮阳县棚户区及城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对濮阳县棚户区及城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 9 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳县棚户区及城中村改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

### 三、项目概况

#### （一）项目情况

##### 1.项目位置

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

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

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

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

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

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

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

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

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于

金沙街两侧、天庭南路西侧。

## 2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

## 3.建设规模与内容

### 金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m<sup>2</sup>（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 146,304.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 6,542.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 4,442.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 28,202.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 16,202.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 11,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m<sup>2</sup>的 115 套，80 m<sup>2</sup>的 117 套，116 m<sup>2</sup>的 260 套，112 m<sup>2</sup>的 108 套，119 m<sup>2</sup>的 252 套，123 m<sup>2</sup>的 108 套，121 m<sup>2</sup>的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m<sup>2</sup>，道路广场 34,117.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

### 盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m<sup>2</sup>（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m<sup>2</sup>（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 477,794.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 69,735.00 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m<sup>2</sup>，39 栋，均为

18层；配套设施建筑面积 34,079.00 m<sup>2</sup>：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m<sup>2</sup>，3栋，均为3层；街道办事处 500.00 m<sup>2</sup>，社区服务中心 300.00 m<sup>2</sup>，社区卫生服务中心 250.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 17,529.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 9,000.00 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾中转站 200.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 1,800.00 m<sup>2</sup>；

地下建筑 46,286.00 m<sup>2</sup>：地下停车及人防 26,005.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 43,130.00 m<sup>2</sup>，热力站 600.00 m<sup>2</sup>。共建设住宅 3661套，其中 84 m<sup>2</sup>的 1300套，79 m<sup>2</sup>的 550套，119 m<sup>2</sup>的 1811套。项目户均建筑面积为 121.20 m<sup>2</sup>。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m<sup>2</sup>，道路硬化 84,776.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450个，其中地上停车位 471个，地下停车位 979个。

#### 濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m<sup>2</sup>（合 100亩），总建筑面积为 149,068.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 10,868.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7,268.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 18,200.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 10,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 8,000.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1000套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 15,000.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000个，其中地上停车位 625个，地下停车位 375个。

#### 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m<sup>2</sup>（合 190亩），总建筑面积为 313,043.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 252,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑

面积 12,042.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 9,042.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 49,001.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 21,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 27,801.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 47,027.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

#### 龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m<sup>2</sup>（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m<sup>2</sup>。其中住宅建筑面积 270,600.00 m<sup>2</sup>，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 3,382.50 m<sup>2</sup>，幼儿园 3,510.00 m<sup>2</sup>，其他建筑 300.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑 48,682.8 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 32,482.8 m<sup>2</sup>，地下储藏室 15,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 400.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 62,562.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

#### 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m<sup>2</sup>（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 114,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 9,968.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7,668.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 800.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 17,647.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 9,500.00 m<sup>2</sup>，地下停

车及人防 7,947.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 16,320.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

#### 清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m<sup>2</sup>（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 439,120.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 42,620.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 39,920.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 1,200.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 62,003.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 34,803.0 m<sup>2</sup>，地下储藏室 26,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 400.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m<sup>2</sup>，道路广场 84,882.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

#### 濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m<sup>2</sup>（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 132,285.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 16,168.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 2,134.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 3,510.00 m<sup>2</sup>，小学 8,424.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 26,387.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 19,387.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 6,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m<sup>2</sup>，道路硬化

40,417.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

#### 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m<sup>2</sup>（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 240,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 17,981.82 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 14,381.82 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 42,018.18 m<sup>2</sup>（地下储藏室 20,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 21,818.18 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 34,649.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

### （二）项目建设周期

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

### （三）投资估算与资金筹措

#### 1.投资估算

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

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用

134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

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

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

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

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

建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

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

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

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

## 2.项目资金筹措计划

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

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

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

39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的 20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

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

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

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

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

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

#### **（四）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。

#### **（五）项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

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。

#### **四、应付债券本息情况**

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 70,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025 发行债券资金 16,400.00 万元，2025 年

计划使用 139,800.00 万元。假设债券票面利率4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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

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：

项目应付本息情况表

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

调整资金还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2023年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		<b>28,000.00</b>	<b>28,000.00</b>			<b>31,584.00</b>	<b>59,584.00</b>

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，

项目本息合计 1,014,984.00 万元。

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

### （二）项目运营收入分析

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

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

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

收入。

### (三) 预计出让产生的净现金流入

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

金额单位：人民币万元

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基 金(32%)	土地出让净收 益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

#### (四) 本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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

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

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。专项债不用于土地费用和拆迁安置费。

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年九月二日



# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资  
企业资本；出具验资报告；办理企业合  
并、分立、清算事宜中的审计业务；出  
有关报告；基本建设年度财务决算审  
代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨  
询。（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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商  
务外环路14号13层1303号



登记机关

2019年08月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致  
再送复印件无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110001659949  
No. of Certificate  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2013 年 12 月 03 日  
Date of Issuance



2020年3月30日  
年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日  
年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name 刘方微  
Sex 女  
Date of birth 1985-11-23  
Working unit 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所  
Identity card No. 41032919851123408x



此件与原件一致  
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
No. of Certificate

370100010171

授权注册会计师协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2019

年

07

月

03

日

年

2020年3月30日

年

月

30

日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

性别 男

出生日期 1987-03-08

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

身份证号码 412821198703081012



Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.

此件与原件一致  
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目  
(一期)  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

日期: 二〇二三年三月



# 三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫新专审字【2023】1362号

我们接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，对三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能

够合理保障偿还债券本金和利息,可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算,本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

总体评价结果如下:

# 1.项目概况

## 1.1 项目名称

三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）

## 1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司

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

	<p>利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

### 1.3 主管单位

三门峡市住房和城乡建设局

### 1.4 项目性质

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

### 1.5 建设地点

本项目位于茅津路以东、经三路以西、北环南路以西、春秋路以北。

### 1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市会兴村及周边棚户

区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】90号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积 50194 m<sup>2</sup>（约 75.29 亩）、总建筑面积 176882 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 125227 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 51655 m<sup>2</sup>。项目新建安置住宅 1102 套、安置住宅建筑面积 115640 m<sup>2</sup>，规划机动车停车位 1150 个、非机动车停车位 2282 个。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

## **1.7 建设期**

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

## **1.8 项目总投资**

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

## 1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标				备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	总投资比例	
一	工程费用	50766.61	5240.46	7238.46		63245.53	m <sup>2</sup>	176882		71.21%	
1.1	地上建筑	33325.68	3690.81			37016.49	m <sup>2</sup>	125227			
1.1.1	住宅	31222.80	3469.20			34692.00	m <sup>2</sup>	115640	3000		高层钢筋混凝土框剪结构
1.1.1.1	建筑工程	26597.20				26597.20	m <sup>2</sup>	115640	2300		
1.1.1.2	装饰工程	4625.60				4625.60	m <sup>2</sup>	115640	400		
1.1.1.3	安装工程		3469.20			3469.20	m <sup>2</sup>	115640	300		
1.1.2	配套商业	1302.48	162.81			1465.29	m <sup>2</sup>	5427	2700		多层钢筋混凝土框架结构
1.1.2.1	建筑工程	1139.67				1139.67	m <sup>2</sup>	5427	2100		
1.1.2.2	装饰工程	162.81				162.81	m <sup>2</sup>	5427	300		
1.1.2.3	安装工程		162.81			162.81	m <sup>2</sup>	5427	300		
1.1.3	配套设施	617.40	58.80			676.20	m <sup>2</sup>	2940	2300		多层钢筋混凝土框架结构
1.1.3.1	建筑工程	529.20				529.20	m <sup>2</sup>	2940	1800		
1.1.3.2	装饰工程	88.20				88.20	m <sup>2</sup>	2940	300		
1.1.3.3	安装工程		58.80			58.80	m <sup>2</sup>	2940	200		
1.1.4	其它工程	183.00				183.00	m <sup>2</sup>	1220	1500		出地面楼梯间、地库出入口、大门
1.2	地下建筑	16529.60	1549.65			18079.25	m <sup>2</sup>	51655	3500		地下二层，框架结构，含人防、车库、储藏室及设备用房等框架结构

1.3	公用工程			7238.46		7238.46					
1.3.1	电梯			1935.00		1935.00	部	43	450000		
1.3.2	变配电工程			1229.63		1229.63	m <sup>2</sup>	175662	70		总建筑面积
1.3.3	给排水及消防工程			2107.95		2107.95	m <sup>2</sup>	175662	120		总建筑面积
1.3.4	燃气工程			346.92		346.92	m <sup>2</sup>	115640	30		住宅建筑面积
1.3.5	热力工程			1040.76		1040.76	m <sup>2</sup>	115640	90		住宅建筑面积
1.3.6	智能化系统			578.20		578.20	m <sup>2</sup>	115640	50		
1.4	室外工程	911.33				911.33					
1.4.1	道路及硬化工程	600.60				600.60	m <sup>2</sup>	20020	300		含照明系统
1.4.2	绿化工程	175.73				175.73	m <sup>2</sup>	17573.00	100		
1.4.3	大门	27.00				27.00	套	9	30000		自动升降杆、自动伸缩升降门
1.4.4	围墙	108.00				108.00	延米	1350	800		砖基础+铁艺栏杆
二	工程建设其他费用				15659.46	15659.46				17.63%	
1	土地费用				13458.27	13458.27					
2	项目建设管理费				392.12	392.12	万元	63245.53	0.62%		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	建设项目前期工作咨询费				31.62	31.62	万元	63245.53	0.05%		依据市场价格计入
4	工程勘察费				63.25	63.25	万元	63245.53	0.10%		参照计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入

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

## 1.10 项目当前进展

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

7	三门峡	市本级	会兴村及周边棚户区改造项目	西，文蔚街以北	一期：文蔚街以西，TX 29 号路以北，清源山路以东。 二期：文蔚街以东，TX 29 号路以南，清源山路以东。	1683	731000	3700	已开工	2025 年 12 月	2018 年计划，调整安置地点
---	-----	-----	---------------	---------	------------------------------------------------------------	------	--------	------	-----	-------------	-----------------

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

## 1.11 项目主体及运营模式

### (1) 项目主体

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

### (2) 项目运营模式

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

### (3) 项目主管部门职责

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

#### 1.12 债券资金使用合规性说明

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

## 2 投资估算与资金筹措方式

### 2.1 投资估算

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

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

### 2.2 资金筹措计划

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

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

**表2-1 资金筹措计划表**

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

### 2.3 资金使用计划

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

本项目使用政府专项债券资金54000.00万元，其中2025年计划使用专项债券50000.00万元，2026年计划使用专项债券2000.00万元，2027年计划使用专项债券2000.00万元。2025年已使用专项债券27300.00万元，本次申请使用6700.00万元。

**表 2-2 分年度资金需求计划**

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年
专项债券（万元）	54000.00	50000.00	2000.00	2000.00
企业自筹资金（万元）	34817.39	10000.00	12000.00	12817.39
总投资（万元）	88817.39	60000.00	14000.00	14817.39

### 3. 应付债券本息情况

三门峡市城市建设集团有限公司拟就三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）计划申请使用政府专项债券资金 54000.00 万元。其中 2025 年计划申请使用专项债券 50000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 2000.00 万元，2027 年计划申请使用专项债券 2000.00 万元。2025 年已使用专项债券 27300.00 万元，本次申请使用 6700.00 万元，期限 10 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，债券存续期每年支付利息，最后一年偿还本金及利息，预计还本付息总额为 77085.00 万元。项目债券还本付息表如下：

表 3-1 项目债券还本付息表

单位：万元

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

## 4. 评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的**充足性**（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和**稳定性**（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

### 4.1 资金充足性

#### 4.1.1 项目收入

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

##### （1）土地出让收入

###### 1) 出让面积

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

###### 2) 出让价格

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

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

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

## (2) 销售收入

### 1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建商业配套面积共 5427 m<sup>2</sup>。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m<sup>2</sup> 之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m<sup>2</sup>。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

The image displays three real estate listings for commercial properties in Sanmenxia, Henan Province. Each listing includes a photo, title, location, area, and price.

- Listing 1:** 破国路西路口临街房, 商品房. Location: 湖滨-湖滨城区 | 河南省三门峡市湖滨区破国西路. Area: 75m<sup>2</sup>. Price: 93万 (单价 1.24万/m<sup>2</sup>).
- Listing 2:** 出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺. Location: 湖滨-三门峡国际文博城 | 三门峡国际商贸城-A座. Area: 25.63m<sup>2</sup>. Price: 25万 (单价 9754.19元/m<sup>2</sup>).
- Listing 3:** 出售湖滨湖滨城区临街门面. Location: 湖滨-湖滨城区 | 红坊商业步行街. Area: 82.54m<sup>2</sup>. Price: 128.07万 (单价 1.55万/m<sup>2</sup>).



## 2) 停车位销售收入

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



表 4-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	135051.85				14730.00	14730.00	14730.00

1	土地出让收入	118206.50				12980.00	12980.00	12980.00
	面积	400.70				44.00	44.00	44.00
	单价	295.00				295.00	295.00	295.00
2	地下车位出售收入	7093.20				1150.00	1150.00	1150.00
	个数	1150.00				115.00	115.00	115.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	3700.80				600.00	600.00	600.00
	面积	5427.00				600.00	600.00	600.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
一	运营收入	135051.85	14828.00	14828.00	14828.00	14931.33	14931.33	16515.19
1	土地出让收入	118206.50	12980.00	12980.00	12980.00	12980.00	12980.00	14366.50
	面积	400.70	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	48.70
	单价	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
2	地下车位出售收入	7093.20	1214.40	1214.40	1214.40	1282.25	1282.25	1449.50
	个数	1150.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	130.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	3700.80	633.60	633.60	633.60	669.08	669.08	699.19
	面积	5427.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	627.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

#### 4.1.2 项目成本

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

##### (1) 上缴省财政资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综

[2007]44号)中规定从2007年元月1日起,省级财政从土地出让总价款中集中3%由省统一管理,专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设,按照土地出让总收入的3%提取。

(2) 农业土地开发资金:根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49号)及《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办[2009]38号),将部分土地出让金用于农业土地开发,按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等,本项目标准为41元/m<sup>2</sup>。

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

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

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

(6) 新增建设用地使用费

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

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

（8）教育资金：根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》（财综〔2014〕2号）和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综〔2012〕2号），从土地出让收益中计提10%的教育资金。

#### （9）销售运营费用

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

**表 4-3 项目运营成本分析表**

单位：万元

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

9	销售成本	842.27				87.50	87.50	87.50
10	运营成本总额	37380.93				4099.73	4099.73	4099.73

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	3546.20	389.40	389.40	389.40	389.40	389.40	431.00
2	农业土地开发资金	328.75	36.10	36.10	36.10	36.10	36.10	39.95
3	国有土地收益基金	2364.13	259.60	259.60	259.60	259.60	259.60	287.33
4	保障性安居工程资金	3546.20	389.40	389.40	389.40	389.40	389.40	431.00
5	土地开发费用	2364.13	259.60	259.60	259.60	259.60	259.60	287.33
6	农田水利建设资金	11820.65	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1436.65
7	教育资金	11820.65	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1436.65
8	新增建设用地使用费	747.95	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	90.91
9	销售成本	842.27	92.40	92.40	92.40	97.57	97.57	107.43
10	运营成本总额	37380.93	4104.63	4104.63	4104.63	4109.80	4109.80	4548.25

#### 4.1.3 增值税及附加

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

- (1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。
- (2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。
- (3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。
- (4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70% 计征，年税率为 1.2%。
- (5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 4-4 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6
一	收入	16845.35				1750.00	1750.00	1750.00
二	增值税及附加	56.74				5.99	5.99	5.99
1	增值税（销项）	1390.92				144.50	144.50	144.50
2	进项税额（年初）	59088.90				7107.47	6975.68	6843.89
3	运营进项税	122.39				12.71	12.71	12.71
4	当年抵扣额	1390.92				144.50	144.50	144.50
5	进项税额（年末）	57820.37				6975.68	6843.89	6712.10
6	当年缴纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	48.19				5.04	5.04	5.04
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	4000.79				415.63	415.63	415.63

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

#### 4.1.3 净收益预测

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

表 4-4 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
5	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
6	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
7	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
8	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
9	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
10	14931.33	4109.80	470.01	10351.52
11	14931.33	4109.80	470.01	10351.52
12	16515.19	4548.25	517.14	11449.80
合计	135051.85	37380.93	4057.53	93613.39

## 4.2 资金稳定性

### 4.2.1 项目现金流量预测情况

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：



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

#### 4.2.2 项目本息覆盖倍数

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

表 4-6 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

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

## 5. 总体评价结果

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

(本页无正文，为三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所  
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·郑州

二〇二三年三月二十七日

附件：

附件一：营业执照附件

**全程电子化**



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91410100MA47EGE09

名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2019年09月23日

类型 合伙企业 合伙期限 长期

执行事务合伙人 朱越男

经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估; 代理记账服务。(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)

主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

扫描二维码, 通过“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

登记机关  
2022年02月18日

国家市场监督管理总局监制

http://www.gsxt.gov.cn  
国家企业信用信息公示系统网址:

附件二：执业证书附件：

 <p><b>会计师事务所 执业证书</b></p> <p>名称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）</p> <p>首席合伙人：朱越男</p> <p>主任会计师：</p> <p>经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号</p> <p>组织形式：普通合伙</p> <p>执业证书编号：41010186</p> <p>批准执业文号：豫财会〔2020〕7号</p> <p>批准执业日期：2020年04月20日</p>	<p>证书序号：<b>0014880</b></p> <p><b>说明</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。</li><li>2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。</li><li>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</li><li>4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。</li></ol> <p>发证机关： 二〇二〇年三月十日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



姓名 朱越男  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1981-03-05  
 Date of birth  
 工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 41302619810305452X  
 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001640068  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of

发证日期: 2008 年 05 月 11 日  
Date of Issuance



2020年3月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

410000900044  
No. of Certificate

河南注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2004  
Date of Issuance

2016年3月30日  
年 月 日

CPA 年检专用章

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日  
年 月 日

CPA 年检专用章

7

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日  
年 月 日

CPA 年检专用章

8

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日  
年 月 日

CPA 年检专用章

9

姓名 秦郑国  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1978-04-10  
Date of Birth

工作单位 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司  
Working Unit

身份证号码 410521197804105017  
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017 年 12 月 4 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017 年 12 月 4 日  
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017 年 12 月 30 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南4百 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017 年 12 月 30 日  
y m d

鼎盛社区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

豫融成专评字（2022）第 A163 号

河南融成会计师事务所（普通合伙）



# 鼎盛社区棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫融成专评字〔2022〕第A163号

河南融成会计师事务所(普通合伙)接受委托,对鼎盛社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的鼎盛社区棚户区改造项目,预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价如下:

#### 一、应付债券本息情况

鼎盛社区棚户区改造项目债券存续期为10年,其中建设期为2年,运营期为8年。拟申请地方政府专项债券79,000.00万元,2025年申请使用债券资金79,000.00万元,本次申请使用7,000.00万元,债券利率为4.5%,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。

拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

### 还本付息估算表

(金额单位：人民币万元)

年度	债券本息支付					
	本金	本期新增金额	本金偿还金额	期末本金余额	当年应偿还利息	当年应偿还本息和
第1年		79,000.00		79,000.00	3,555.00	3,555.00
第2年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第3年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第4年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第5年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第6年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第7年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第8年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第9年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第10年	79,000.00		79,000.00	0.00	3,555.00	82,555.00
合计		79,000.00	79,000.00		35,550.00	114,550.00

## 二、项目基本情况

### (一) 项目单位

南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司

### (二) 项目基本情况

#### 1. 项目名称

鼎盛社区棚户区改造项目

#### 2. 建设规模及内容

南阳市城乡一体化示范区鼎盛社区棚户区改造项目占地面积217.463亩，净用地面积132.814亩，总建筑面积276718.54m<sup>2</sup>，其中，地上面积184597.07m<sup>2</sup>，地下建筑面积92121.47m<sup>2</sup>；并进行相关给排水工程、电力工程、燃气工程、消防工程、绿化工程、弱电工程、室外

硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。项目建设后可实现实物安置1685户5392人。

主要技术经济指标					
指标内容		规划设计值	单位	备注	
总用地面积		144975.52	m <sup>2</sup>	217.463 亩	
	实际建设用地面积	88542.53	m <sup>2</sup>	132.814 亩，二类居住用地	
其中	代征道路面积	31827.37	m <sup>2</sup>	47.741 亩	
	代征绿地面积	17645.04	m <sup>2</sup>	26.467 亩	
	人工水系面积	6960.69	m <sup>2</sup>	10.441 亩	
总建筑面积		276718.54	m <sup>2</sup>		
地上建筑面积		184597.07	m <sup>2</sup>		
	住宅建筑面积	173957.72	m <sup>2</sup>		
	公共服务配套用房面积	10639.35	m <sup>2</sup>		
	物业管理用房	1014.09	m <sup>2</sup>	≤20 万 m <sup>2</sup> 按总建筑面积 4%配置，>20 万 m <sup>2</sup> 部分按 3%	
	居家养老服务设施	1693.2	m <sup>2</sup>	≥1m <sup>3</sup> /户	
	党建服务用房	356.74	m <sup>2</sup>	每百户≥20m <sup>2</sup> 且≥300m <sup>2</sup>	
	社区服务场地	629.11	m <sup>2</sup>	600-1000m <sup>2</sup>	
	社区活动场地	212.88	m <sup>2</sup>	200-400m <sup>2</sup>	
	社区卫生服务中心	160.87	m <sup>2</sup>	150-220m <sup>2</sup>	
	社区室内健身活动中心	547.68	m <sup>2</sup>	500-1200m <sup>2</sup>	
	幼儿园	3338.97	m <sup>2</sup>	建筑面积 3150-4550m <sup>2</sup>	
	社区食堂	119.42	m <sup>2</sup>	100-150m <sup>2</sup>	
	便利店	160.56	m <sup>2</sup>	150-200m <sup>2</sup>	
	小型垃圾转运站	213.18	m <sup>2</sup>	200-400m <sup>2</sup>	
	公共厕所	42.21	m <sup>2</sup>	30-80m <sup>2</sup>	
	设备用房	1246.13	m <sup>2</sup>	消防控制室、开闭所、变电所	
其中	其中	其他建筑面积	904.31	m <sup>2</sup>	配套楼屋顶机房、车库入口顶盖、风井
地下建筑面积		92121.47	m <sup>2</sup>		
	主楼投影面积	28612.1	m <sup>2</sup>	非机动车停车	
其中	地下车库面积	63509.37	m <sup>2</sup>	机动车停车、人防、设备	
容积率		2.09		控规要求≤2.50	
建筑基底面积		18815.56	m <sup>2</sup>		
建筑密度		21.25	%	控规要求≤22%	

绿地面积		31078.43	m <sup>2</sup>	
绿地率		35.1	%	控规要求≥35%
集中公共绿地		5500	m <sup>2</sup>	≥1m <sup>2</sup> /人
住宅户数		1685	户	
居住人数		5392	个	户均 3.2 人
建筑净空高度		41.7	米	124.20+41.40-165.60(机场净空要求 166.70 米)
非机动车车位		3318	个	棚户区改造 1.5 个/户, 配套 7.5 个/百 m <sup>2</sup>
其中	非机动车地上车位	30	个	100%预留非机动车充电车位
	非机动车地下车位	3288	个	
机动车车位		2075	个	棚户区改造 1.2 个/户、配套 0.5 个/百 m <sup>2</sup>
其中	机动车地上车位	15	个	100%预留机动车充电车位
	机动车地下车位	2060	个	

### 3. 项目选址

本项目位于南阳市长江东一路以东、黄河大道以西、机场南五路以北。

#### (三) 项目审批情况

2022年09月16日, 南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《鼎盛社区棚户区改造项目建议书》的批复(宛示范发改专〔2022〕4号), 同意鼎盛社区棚户区改造项目予以立项。

2022年9月8日, 南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复(宛示范发改审批〔2022〕10号), 同意鼎盛社区棚户区改造项目实施。

#### (四) 项目总投资

本项目计划总投资为99,609.03万元, 其中工程费用为83,552.31万元, 占项目总投资的83.88%; 工程建设其他费用为4,542.00万元, 占项目总投资的4.56%; 预备费4,404.72万元, 占项目总投资的4.42%;

建设期利息7,110.00万元,占项目总投资的7.14%。

项目总投资构成见下表(单位:人民币万元):

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	83,552.31	83.88%	
2	工程建设其他费用	4,542.00	4.56%	
3	基本预备费	4,404.72	4.42%	
4	建设期利息	7,110.00	7.14%	
	合计	99,609.03	100.00%	

#### (五) 项目资金筹措计划及投资计划

本项目计划总投资为99,609.03万元,拟发行专项债券79,000.00万元,占总投资的79.31%,剩余的20,609.03万元为地方财政资金,占总投资的20.69%。

资金筹措具体安排如下表(单位:人民币万元):

资金来源	名称	金额	比例
一、资本金	地方财政资金	20,609.03	20.69%
二、发债金额	专项债券资金	79,000.00	79.31%
合计		99,609.03	100.00%

#### (六) 项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为:南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司;

项目建设单位、项目运营单位为:南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司;

项目主管单位:南阳市城乡一体化示范区国土建设局。项目主管单位负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位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。

#### (七) 项目单位使用债券资金合法规范性责任

专项债券资金到位后拟由相关财政部门拨付至项目单位计划为该项目设置的募集资金专项账户,专款用于该项目的投资建设,确保债券资金专款专用;为归集收缴项目未来收益以正常偿付本期债存续期间的本息,项目单位计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户,安排专人收集项目单位收入,在本期债券付息日及兑付日前20个工作日将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户,以确保本期债券本息按时足额偿付;项目单位承诺在本期债券发行材料在中国债券信息网公告之日起30天内与监管银行和第三方受托服务机构签订《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》,确保专项债券资金专款专用而不被挪用及债券本息的偿还保障。

### 三、项目收益及现金流入评价

#### (一) 评价假设条件说明

本次预测以本项目在债券存续期内所预期产生的项目收入为基础,基于谨慎性原则,依据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、《投资项目可行性研究指南》、现行有关财税制度及其它有关经济法规和文件及项目单位提供的基础数据。并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间影响因素测算项目实现的现金流入,以收入对应的经营成本测算相应的现金流出,作为项目收益及现金流入编制基础。

项目基本假设条件如下:

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. 本次债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

6. 假设项目单位在项目建设及运营期内建立并运行良好的内部控制，管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可得到有效化解；

7. 假设项目在预测期内的资金规模、构成，业务收入与成本构成及经营活动未发生较大变化。

## （二）预期项目收益

### 1. 项目参数设定

（1）项目计算期10年，其中：建设期2年，土地出让期8年；

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

（3）国有土地收益基金：根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综

〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38

号)的规定,按照土地出让总价2%提取;

(4) 农业土地开发资金:依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求计取;

(5) 新增建设用地有偿使用费:依据财综〔2006〕48号计取;

(6) 保障性安居工程资金:根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)的规定,按照土地出让总价的3%提取;

(7) 土地出让业务费:按土地出让收入的1%计取;

(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)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;

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

## 2. 土地出让计划

根据《南阳市城市总体规划》(2018-2035年),《南阳市土地利

用总体规划》（2006-2020年），本项目拆迁实施后，可用于在土地市场进行出让的土地为380亩，土地用途为城镇住宅用地。

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共8年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第10年出让完毕。其中：第3-6年出让规模为10.00%，第7-10年出让规模为15.00%。具体情况如下所示：

项目	出让面积(亩)								合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
收储用地	38.00	38.00	38.00	38.00	57.00	57.00	57.00	57.00	380

### 3. 土地出让价格及收入测算

根据南阳市城镇住宅用地的成交情况，南阳市住宅用地出让年限70年的出让价格平均在近540万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，暂不考虑价格增长。

本项目拟定出让土地价格为540万元/亩。在计算期第3年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入预计共205,200.00万元。

#### 城镇住宅用地土地出让案例

序号	土地位置	土地用途	总面积 (亩)	成交日期	总价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	张衡路以南、孔明路以东	住宅兼 容商业	3.98	2022年9月	2240	562.25
2	仲景路以东、五号路以南	住宅用地	33.85	2022年8月	13067	386.05
3	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域	住宅兼 容商业	30.10	2022年7月	17200	571.37
4	张衡路以南、三里河以东	住宅用地	6.26	2021年5月	2741	437.75

5	张衡路以南、孔明路以东	住宅用地	42.11	2021年7月	25690	610.11
6	两相路以南、新东路西侧、汉城河以东	住宅用地	5.35	2021年5月	3399	634.95
7	独山大道以西、建设路北侧	住宅兼容商业	9.59	2020年5月	5421	565.28
8	宛城区纬七路以北，规划区间路以西	住宅用地	72.23	2020年4月	35000	484.59
9	南阳B13号区以南，原西环路以北区域	住宅用地	40.44	2020年4月	25590	632.87
平均值						542.80

#### 4. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计56,290.67万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计6,156.00万元；
- （2）国有土地收益基金：计算期共计4,104.00万元；
- （3）农业土地开发资金：计算期共计190.00万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计405.33万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计6,156.00万元；
- （6）土地出让业务费：计算期共计2,052.00万元；
- （7）农田水利建设资金：计算期共计18,613.67万元；
- （8）教育资金：计算期共计18,613.67万元。

具体预测如下所示：

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	单位/标准
			10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	
1	腾空收储用地出让收入	205,200.00	20,520.00	20,520.00	20,520.00	20,520.00	30,780.00	30,780.00	30,780.00	30,780.00	万元
	出让价格		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	万元/亩
	用地出让土地数量		38.00	38.00	38.00	38.00	57.00	57.00	57.00	57.00	亩
2	土地出让基金及费用	19,063.33	1,906.33	1,906.33	1,906.33	1,906.33	2,859.50	2,859.50	2,859.50	2,859.50	万元
2.1	上缴省政府	6,156.00	615.60	615.60	615.60	615.60	923.40	923.40	923.40	923.40	土地出让收入的3%计算
2.2	国有土地收益基金	4,104.00	410.40	410.40	410.40	410.40	615.60	615.60	615.60	615.60	土地出让收入的2%计算
2.3	农业土地开发资金	190.00	19.00	19.00	19.00	19.00	28.50	28.50	28.50	28.50	25元/m <sup>2</sup> *30%
2.4	新增建设土地使用费	405.33	40.53	40.53	40.53	40.53	60.80	60.80	60.80	60.80	转为建设用地面积*有偿费征收标准16元/m <sup>2</sup>
2.5	保障性安居工程资金	6,156.00	615.60	615.60	615.60	615.60	923.40	923.40	923.40	923.40	土地出让收入的3%计算
2.6	土地出让业务费	2,052.00	205.20	205.20	205.20	205.20	307.80	307.80	307.80	307.80	土地出让收入的1%计算
3	土地收益提取各类资金	37,227.33	3,722.73	3,722.73	3,722.73	3,722.73	5,584.10	5,584.10	5,584.10	5,584.10	万元
3.1	教育资金	18,613.67	1,861.37	1,861.37	1,861.37	1,861.37	2,792.05	2,792.05	2,792.05	2,792.05	土地出让收益的10%计算
3.2	农田水利建设资金	18,613.67	1,861.37	1,861.37	1,861.37	1,861.37	2,792.05	2,792.05	2,792.05	2,792.05	土地出让收益的10%计算
4	土地出让净收入	148,909.32	14,890.93	14,890.93	14,890.93	14,890.93	22,336.40	22,336.40	22,336.40	22,336.40	万元

### （三）项目收益与覆盖本息覆盖情况

本项目偿还资金来源为土地出让净收入扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为148,909.32万元；本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为114,550.00万元，总体覆盖倍数为1.30倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,555.00	3,555.00	
第二年		3,555.00	3,555.00	
第三年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第四年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第五年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第六年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第七年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第八年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第九年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第十年	79,000.00	3,555.00	82,555.00	22,336.40
合计	79,000.00	35,550.00	114,550.00	148,909.32
本息覆盖倍数	1.30			

## 五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在鼎盛社区棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为，本项目债券存续期内累计净收益148,909.32万元，应付债券本金及利息合计114,550.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30。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。

## **六、风险提示及报告使用说明**

### **（一）风险提示**

因本项目各项收入受到宏观经济、相关政策及不可抗等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。

报告中收入以南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司提供的《鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

### **（二）报告使用说明**

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

3、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为鼎盛社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告签字盖章页)

  
河南融成会计师事务所（普通合伙）  
河南·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月十二日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411281877360176X

(1-1)

名称 河南融成会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区东风路23号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人 宁成民

成立日期 2000年03月09日

合伙期限 长期

经营范围 会计服务；税务服务；审计服务。  
(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)

与原件核对无误



登记机关

2018年 02月 09日



证书序号: 0009919

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 河南省财政厅



二〇〇〇年五月八日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 河南成成会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 宁成民

主任会计师:

经营场所: 郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

与原件核对无误

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41120002

批准执业文号: 豫财会协[2000]5号

批准执业日期: 2000年01月31日



姓名: 李斌威  
 Full name: LI Binwei  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1963-08-27  
 Date of birth: 1963-08-27  
 工作单位: 义乌市新义联合会计师事务所  
 Working unit: Yiwu Xinyi United Accounting Firm  
 身份证号码: 330701196308270054  
 Identity card No.: 330701196308270054



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756969656300459005433217070>

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件核对无误



2021年5月30日

证书编号: 410000320013  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 1999年08月02日  
 Date of issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756969656300459005433217070>



姓名: 林美娟  
 Sex: 女  
 出生日期: 1968-11-26  
 Date of Birth: 1968-11-26  
 工作单位: 河南新义联合会计师事务所  
 Working Unit: 河南新义联合会计师事务所  
 身份证号码: 410305196611261528  
 Identity card No.: 410305196611261528



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint7id=546070239413053446066894198516>

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

**与原件核对无误**



2021年6月30日

证书编号: 410000040054  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年11月14日  
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint7id=54607023941305344>

河南省注册会计师协会  
关于延长 2021 年度注册会计师年检  
合格有效期的公告



根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021 年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)HENAN

MAOCHENG ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)



# 潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

审专字【2022】第 17 号

我们接受委托，对潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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。总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### 1、项目位置

本项目建设地点位于信阳市潢川县潢光路西侧，京九大道南侧。

### 2、建设规模及内容

#### (1) 拆迁部分

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，拆迁总建筑面积 102200.00 m<sup>2</sup>，拆迁总户数 463 户，拆迁总人口 2315 人。

#### (2) 新建部分

本项目新建部分总占地面积 36500.00 m<sup>2</sup>（合 54.75 亩），总建筑面积 96000.00 m<sup>2</sup>。其中，地上建筑面积 83400.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 12600.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容包括安置房 83400.00 m<sup>2</sup>，共 700 套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

#### (3) 可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，其中安置区占地面积 54.75 亩，因此可出让的土地面积为 350 亩。

### 3、项目建设周期

本项目建设期 36 个月。

### 4、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 估算范围及说明

本项目投资估算包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用等工程费用；项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程造价咨询服务费、项目前期工作咨询费、场地准备及临时设施费、工程保险费、招标代理服务费等工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息。

#### (2) 投资估算构成

本项目总投资 42000.00 万元，其中：工程费用 32604.50 万元，工程建设其他费用为 2284.39 万元，基本预备费为 2791.11 万元，建设期利息 4320.00 万元。项目投资估算见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				合计 (万元)
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
一	工程费用	25,862.34	5,592.06	1,150.10		32,604.50
1	主体工程	24,752.10	3,969.60	992.40		29,714.10
1.1	住宅	21,684.00	3,536.16	884.04		26,104.20
1.1.1	建筑	18,348.00				7,756.20
1.1.2	装修	3,336.00				3,336.00
1.1.3	给排水工程		800.64	200.16		1,000.80
1.1.4	电气工程		1,467.84	366.96		1,834.80
1.1.5	暖通工程		800.64	200.16		1,000.80
1.1.6	消防工程		467.04	116.76		583.80
1.2	地下建筑	3,068.10	433.44	108.36		3,609.90
1.2.1	建筑	2,898.00				2,898.00
1.2.2	装修	126.00				126.00
1.2.3	给排水工程		100.80	25.20		126.00
1.2.4	电气工程		201.60	50.40		252.00
1.2.5	暖通工程		60.48	15.12		75.60
1.2.6	消防工程		70.56	17.64		88.20
1.2.7	支护降水	44.10				44.10
2	室外工程	1,110.24	630.78	157.70		1,898.72
2.1	大门	60.00				60.00
2.2	围墙	61.12				61.12
2.3	地上停车场	300.13				300.13
2.4	道路工程	117.90				117.90
2.5	广场工程	262.74				262.74
2.6	绿化工程	308.35				308.35
2.7	室外给排水工程		180.22	45.06		225.28
2.8	室外供配电工程		337.92	84.48		422.40
2.9	弱电系统		112.64	28.16		140.80
3	设备工程		991.68	0.00		991.68
3.1	电梯		420.00			420.00
3.2	机动车充电桩		420.00			420.00
3.3	非机动车充电桩		1.68			1.68
3.4	变压器		150.00			150.00
二	工程建设其他费用				2,284.39	2,284.39
1	建设管理费				239.37	239.37
2	项目前期咨询费				71.69	71.69
3	工程勘察费				182.59	182.59
4	工程设计费				591.05	591.05
5	环境影响咨询服务费				13.57	13.57

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计 （万元）
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
6	工程监理费				488.79	488.79
7	招标代理服务费				37.67	37.67
8	造价服务咨询费				342.22	342.22
9	场地准备费及临时设施费				163.02	163.02
10	劳动安全卫生评审费				32.60	32.60
11	工程保险费				97.81	97.81
12	消防安全评估费				24.00	24.00
三	预备费				2,791.11	2,791.11
四	建设期利息					4,320.00
五	项目总投资					42,000.00

### （3）资金筹措计划

本项目总投资为 42000.00 万元，项目建设资金来源为财政预算资金及专项债券资金。其中：拟使用财政预算资金 10000.00 万元，占总投资比例为 23.81%；拟申请发行地方政府专项债券 32000.00 万元，占总投资比例为 76.19%，已于 2023 年使用债券资金 2500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 12500.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 13300.00 万元，本次申请使用 3700.00 万元。财政资金和使用债券资金均按照项目建设进度使用。

项目建设资金投资计划如下：

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023 年	1,200.00	2,500.00
2	2024 年	3,300.00	12,500.00
3	2025 年	3,300.00	17,000.00
4	2026 年	2,200.00	-
	合计	10,000.00	32,000.00

## 5、项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 10,000.00 万元作为项目资本金，占总投资的 23.81%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。

## 6、项目主体与运作模式

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位

为潢川县房产服务中心。基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

## 7、项目建设手续审批情况

2022年10月25日潢川县发展和改革委员会出具《关于潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕287号），同意实施潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目。

## 二、项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额 32,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 2,500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 12,500.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 13,300.00 万元，本次申请使用 3,700.00 万元。假设票面利率 4.50%，债券期限为 10 年，每年付息一次，到期后还本。还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第二年	2,500.00	12,500.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第三年	15,000.00	17,000.00		32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第四年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第五年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第六年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第七年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第八年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第九年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第十年	32,000.00		2,500.00	29,500.00	4.50%	1,440.00	3,940.00
第十一年	29,500.00		12,500.00	17,000.00	4.50%	1,327.50	13,827.50
第十二年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00	17,765.00
合计		32,000.00	32,000.00			14,400.00	46,400.00

### 三、现金流入基本假设条件及依据

#### 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土地收入。

##### (1) 拟出让土地面积

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约 404.75 亩，拟采用产权调换安置，可腾出净地约 350 亩，土地性质全部为居住用地，可全部用于出让。

##### (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 2019-2022 年公布的成交情况如下：

2022 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1÷2
1	光州大道与新五大道交叉口东南角	住宅	10,710.72	53.46	200.33
2	光州大道与新七大道交叉口东北角	住宅	9,072.23	49.58	183.00
3	发展大道与新六大街交叉口西南角	住宅	10,777.65	48.93	220.27
4	京九大道与宁西路交叉口西北角	住宅	6,524.70	27.99	233.13
5	京九大道与新六大街交叉口西南角	住宅	12,339.47	65.54	188.27

6	发展大道与宁西路交叉口西北角	住宅	3,561.44	15.48	230.00
7	发展大道与新二大街交叉口西北角	住宅	4,773.29	20.84	229.07
8	新五大道与新十大街交叉口西北角	住宅	16,487.10	82.44	200.00
9	发展大道与宁西南路交叉口	住宅	15,526.62	68.56	226.47
	平均值				212.28

2021 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1÷2
1	京九大道南、花香路与春光路交叉口东北角	住宅	6,305.10	31.53	200.00
2	京九大道南、花香路与春耕路交叉口东北角	住宅	6,866.50	33.01	208.00
3	发展大道交新二大道西北角	住宅	15,074.24	66.50	226.67
4	京九大道南侧、宏达汽车城东侧	住宅	15,049.40	74.50	202.00
5	新生路与二环路交叉口	住宅	16,975.15	71.52	237.33
6	发展大道与滨河西路交叉口西北	住宅	1,224.64	5.74	213.33
7	三环路南、玉兰路东、和谐路北	住宅	4,202.64	32.33	130.00
8	发展大道北、宁西南路西	住宅	18,870.82	53.71	351.33
9	三环路北	住宅	5,226.33	29.58	176.67
10	二环路交东方路东北角	住宅	8,076.28	52.92	152.60
11	迎宾路交京九大道西南角	住宅	1,923.22	12.20	157.67
12	三环路北	住宅	5,695.43	33.50	170.00
	平均值				202.13

2020 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1 ÷2
1	二环东路北、东方路西	住宅	8,053.58	46.55	173.00
2	华英大道北侧	住宅	6,124.79	26.63	230.00
3	京九大道南侧	住宅	9,588.35	103.17	92.93
4	华英大道北侧	住宅	922.80	4.61	200.00
5	宁西南路东侧、发展大道南侧、滨河西路西侧	住宅	27,609.26	102.26	270.00
	平均值				193.19

2019 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1 ÷2
1	二环路北侧、规划 30 米路西侧	住宅	12,863.20	55.13	233.33

2	黄国路沿街西北侧	住宅	17,740.84	68.06	260.67
3	弋阳路北侧金蝉路西侧	住宅	1,412.35	9.02	156.67
4	定城大道东侧	住宅	1,506.64	6.11	246.67
5	南海街	住宅	1,720.97	9.72	177.00
6	弋阳路与迎宾路交叉口	住宅	3,076.91	9.93	310.00
	平均值				230.72

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，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 200 万元/亩测算。

潢川县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.20%、1.40%和 5.50%，近三年平均增速 4.37%，2022 年潢川县 GDP 增速目标为 8.00%，并结合潢川县 2022 年、2021 年和 2020 年项目周边地块成交情况，基于谨慎性原则，此次按照增速 3%预测计算土地价格的的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
万元/亩	200	206	212.18	218.55	225.11
土地价格	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
万元/亩	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96

### (3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第 4-10 年出让，4-6 年出让比例 12%，7-10 年出让比例 16%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
1.1	住宅用地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
1.1.1	出让价格（万元/亩）		218.55	225.11	231.86
1.1.2	出让比例		12%	12%	12%
1.1.3	出让数量（亩）		350	350	350

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	土地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
1.1	住宅用地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
1.1.1	出让价格（万元/亩）	238.82	245.98	253.36	260.96

1.1.2	出让比例	16%	16%	16%	16%
1.1.3	出让数量(亩)	350	350	350	350

#### 四、现金流出基本假设条件及依据

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

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	22,699.83	2,475.92	2,548.67	2,623.50
1.1	上解省财政费用	2,529.67	275.37	283.64	292.14
1.2	国有土地收益基金	1,686.45	183.58	189.09	194.76
1.3	农业土地开发资金	175.00	21.00	21.00	21.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	373.32	44.80	44.80	44.80
1.5	保障性安居工程资金	2,529.67	275.37	283.64	292.14
1.6	农田水利建设资金	7,702.86	837.90	863.25	889.33
1.7	教育资金	7,702.86	837.90	863.25	889.33

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	政策性基金及费用	3,600.91	3,706.77	3,815.85	3,928.21
1.1	上解省财政费用	401.22	413.25	425.64	438.41
1.2	国有土地收益基金	267.48	275.50	283.76	292.28
1.3	农业土地开发资金	28.00	28.00	28.00	28.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	59.73	59.73	59.73	59.73
1.5	保障性安居工程资金	401.22	413.25	425.64	438.41
1.6	农田水利建设资金	1,221.63	1,258.52	1,296.54	1,335.69
1.7	教育资金	1,221.63	1,258.52	1,296.54	1,335.69

## 五、经营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年

1	土地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
2	政策性基金及费用	22,699.83	2,475.92	2,548.67	2,623.50
3	可用于偿还债券本息的土地收益	61,622.73	6,703.18	6,905.95	7,114.62

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	土地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
2	政策性基金及费用	3,600.91	3,706.77	3,815.85	3,928.21
3	可用于偿还债券本息的土地收益	9,773.01	10,068.11	10,372.31	10,685.55

## 六、本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2019年以来潢川县土地成交情况查询，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如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		112.50	112.50	
第二年		1,440.00	1,440.00	
第三年		1,440.00	1,440.00	
第四年		1,440.00	1,440.00	6,703.18
第五年		1,440.00	1,440.00	6,905.95
第六年		1,440.00	1,440.00	7,114.62
第七年		1,440.00	1,440.00	9,773.01
第八年		1,440.00	1,440.00	10,068.11
第九年		1,440.00	1,440.00	10,372.31
第十年	2,500.00	1,440.00	3,940.00	10,685.55
第十一年	12,500.00	1,327.50	13,827.50	
第十二年	17,000.00	765.00	17,765.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
小计	32,000.00	14,400.00	46,400.00	61,622.73
本息覆盖倍数	1.33			

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 61,622.73 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.33 倍。

## 七、债券资金使用的合规性

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

## 八、总体评价结果

综上所述，潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

## 九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(本页无正文，为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



二〇二三年 三月 三日





# 营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91410100MA4782H241

名称 河南茂诚会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2019年08月12日

类型 合伙企业

执行事务合伙人 谷爱革

主要经营场所 郑州市郑东新区平安大道博新路东融  
创文化大厦号楼11层023



经营范围 审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资  
本;出具验资报告;办理企业合并、分立、清算  
事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年  
度财务决算审计;代理记账;会计咨询;税务咨  
询;税务代理;设计、评价、执行内部控制;审  
计项目可行性研究;资产评估;法律、行政法  
规规定的其他业务;法律、行政法规及行政  
管理部门许可后方可开展的经营活动(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)



登记机关

2020年01月09日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0010018

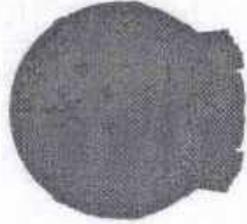
### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、篡改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

与原件一致

发证机关:  河南省财政厅  
二〇二〇年六月十九日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南茂诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 谷爱军

主任会计师: 谷爱军

经营场所: 郑州市中原区秦岭路11层02室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010182

批准执业文号: 豫财会〔2020〕10号

批准执业日期: 2020年06月19日



河南省注册会计师协会 道德学堂东融街文化



与原件一致  
再复印无致

姓名 Full name 谷爱革  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1978-11-10  
工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
身份证号码 Identity card No. 412825197811108527



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年 月 日  
/ /



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



谷爱革的年检二维码

2022年 9 月 25 日  
/ /



原件一致  
复印件无效

姓名: 李孔萍  
 性别: 女  
 出生日期: 1969-05-27  
 工作单位: 瑞华会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 身份证号: 410105196905138428  
 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



便利牌的年检二维码

年 月 日