

安阳市文峰区大棚改安置区
建设项目一期（光明片区）
实施方案



日期：二〇二三年十一月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	4
1.6 经济技术指标	4
1.7 建设期	13
1.8 项目手续	13
1.9 主管部门责任	14
1.10 项目主体及运作模式	14
第二章 项目社会效益	16
2.1 项目的提出	16
2.2 政策背景	16
2.3 社会效益	16
2.4 经济效益	16
2.5 项目公益性	17
第三章 项目投资估算与资金筹措	18
3.1 估算范围	18
3.2 估算说明	18
3.3 投资估算	18
3.4 总投资及资金筹措	41
3.5 债券资金使用合规性	42
3.6 项目资金保障措施	42
第四章 项目组合融资方案	44
4.1 编制依据	44
4.2 项目融资计划	44
4.3 债券信息披露	45
4.4 专项债券投资者保护措施	45
4.5 市场化融资偿还责任	46

第五章 项目收益与融资自求平衡分析	47
5.1 融资本息情况	47
5.2 经营现金流分析	54
5.3 项目本息覆盖倍数	63
5.4 总体评价结果	65
第六章 风险分析	66
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	66
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	66
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	67
第七章 事前绩效评估	68
7.1 事前绩效评估方法	68
7.2 事前绩效评估内容	68
7.3 事前绩效评估结论	68

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为安阳市住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	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。

1.3 项目性质

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

1.4 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 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。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 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

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 m²，均为住宅。

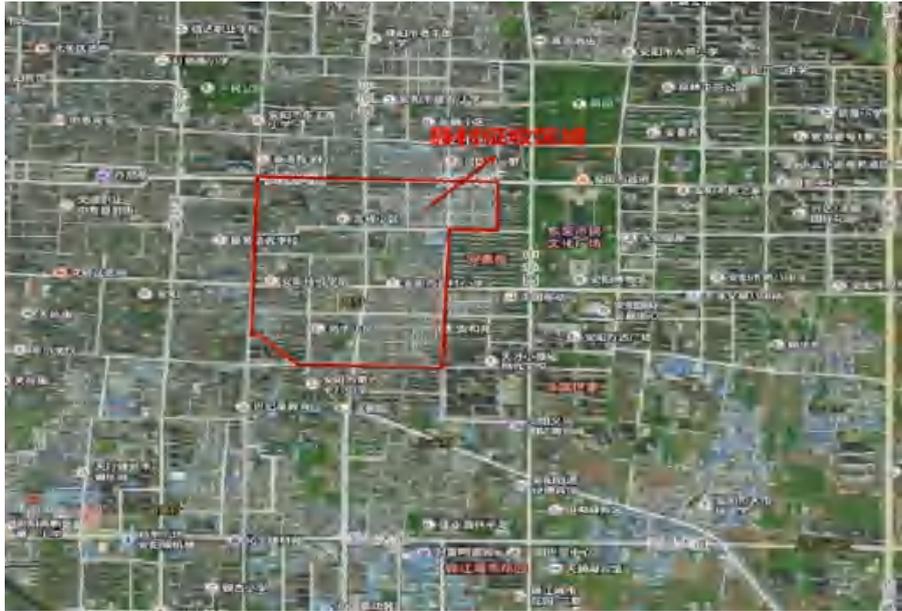
2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m²，其中住宅建筑面积 96,954.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。



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 m²，其中住宅建筑面积 629,000.00 m²，非住宅建筑面积 10,000.00 m²。



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 m²，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 m²，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 m²，均为住宅。



1.5 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 m²（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 m²，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m²，包括住宅 909,258.35 m²，配套商业 103,143.15 m²，公共配套用房 19,030.00 m²；地下建筑面积 313,225.00 m²（其中人防 88,558.16 m²，地下车库 224,666.84 m²），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-2 安置区汇总表

序号	地块	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	住宅 (m ²)	配套商业 (m ²)	配套公建 (m ²)	地下建筑 (m ²)	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 m²（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 m²，其中地上建筑面积 136,683.50 m²，包括住宅 126,286.00 m²，配套商业 6,510.00 m²，公共配套用房 2,790.00 m²；地下建筑面积 40,320.00 m²。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 m²（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 m²，其中地上建筑面积 601,692.20 m²，包括住宅 525,062.58 m²，配套商业 67,327.62 m²，公共配套用房 10,400.00 m²；地下建筑面积

183,910.00 m²。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 m²（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 m²，其中地上建筑面积 293,055.30 m²，包括住宅 257,909.77 m²，配套商业 29,305.53 m²，公共配套用房 5,840.00 m²；地下建筑面积 88,995.00 m²。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。

1.6 经济技术指标

（1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m²（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m²，其中地上建筑面积 87,328.80 m²，地下建筑面积 26,520.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m²；

②配套商业 8,732.88 m²；

③公共配套用房 1,100.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m²（其中人防面积 7,766.29 m²），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 1-3 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 ²	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m ²	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m ²	87,328.80	
2.1.1	住宅	m ²	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m ²	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m ²	590.00	
	公共服务用房	m ²	510.00	
2.2	地下建筑	m ²	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	7,766.29	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	18,753.71	
3	建筑占地面积	m ²	7,766.29	
4	道路硬化面积	m ²	10,953.71	
5	绿地面积	m ²	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 ² 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 m²(合 40.50 亩),总建筑面积 98,523.00 m², 其中地上建筑面积 75,573.00 m², 地下建筑面积 22,950.00 m²。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 6 栋, 建筑面积 67,555.70 m²;

②配套商业 7,557.30 m²;

③公共配套用房 460.00 m²;

④地下建筑 22,950.00 m² (其中人防面积 6,502.19 m²)，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 1-4 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 ²	27,000.00	合 40.50 亩
2	总建筑面积	m ²	98,523.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	75,573.00	
2.1.1	住宅	m ²	67,555.70	6 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	7,557.30	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	460.00	2F
2.2	地下建筑	m ²	22,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	6,502.19	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	16,447.81	
3	建筑占地面积	m ²	6,502.19	
4	道路硬化面积	m ²	9,697.81	
5	绿地面积	m ²	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 ² 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 m² (合 134.25 亩)，总建筑面积

326,585.50 m²，其中地上建筑面积 250,510.50 m²，地下建筑面积 76,075.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m²；

②配套商业 25,051.05 m²；

③公共配套用房 5,590.00 m²，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 m²（其中人防面积 21,272.73 m²），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 1-5 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 ²	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m ²	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	250,510.50	
2.1.1	住宅	m ²	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	5,590.00	
其中	社区服务站	m ²	570.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m ²	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	54,802.27	
3	建筑占地面积	m ²	21,272.73	
4	道路硬化面积	m ²	32,427.27	
5	绿地面积	m ²	35,800.00	

序号	名称	单位	数值	备注
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 ² 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 m²（合 130.95 亩），总建筑面积 318,557.70 m²，其中地上建筑面积 244,352.70 m²，地下建筑面积 74,205.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m²；

②配套商业 24,435.27 m²；

③公共配套用房 2,790.00 m²，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 m²（其中人防面积 21,602.73 m²），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 1-6 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 ²	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m ²	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m ²	244,352.70	
2.1.1	住宅	m ²	217,127.43	20 栋 18F 建筑

序号	名称	单位	数值	备注
2.1.2	配套商业	m ²	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m ²	1,140.00	
	文化活动中心	m ²	600.00	
	托老所	m ²	750.00	
	社区卫生站	m ²	300.00	
2.2	地下建筑	m ²	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	52,602.28	
3	建筑占地面积	m ²	21,602.73	
4	道路硬化面积	m ²	30,777.28	
5	绿地面积	m ²	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	
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 ² 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 m²（合 130.50 亩），总建筑面积 317,463.00 m²，其中地上建筑面积 243,513.00 m²，地下建筑面积 73,950.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 214,351.70 m²；

②配套商业 24,351.30 m²；

③公共配套用房 4,810.00 m²，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 m²（其中人防面积 20,401.25 m²），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、通讯等配套设施。

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-7 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 ²	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m ²	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	243,513.00	
2.1.1	住宅	m ²	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,351.30	
2.1.3	公共配套用房	m ²	4,810.00	
其中	社区服务站	m ²	590.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,130.00	2F
	公厕	m ²	80.00	
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	73,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	20,401.25	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	53,548.75	
3	建筑占地面积	m ²	20,401.25	
4	道路硬化面积	m ²	31,798.75	
5	绿地面积	m ²	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 ² 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 m²（合 69.75 亩），总建筑面积 169,678.50 m²，其中地上建筑面积 130,153.50 m²，地下建筑面积 39,252.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 10 栋，建筑面积 112,858.15 m²；

②配套商业 13,015.35 m²；

③公共配套用房 4,280.00 m²，主要包括公共服务用房、12 班幼儿园；

④地下建筑 39,525.00 m²（其中人防面积 11,012.97 m²），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 1-8 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 ²	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m ²	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	130153.50	
2.1.1	住宅	m ²	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	4280.00	
其中	公共服务用房	m ²	680.00	2F
	幼儿园	m ²	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	28512.03	
3	建筑占地面积	m ²	11012.97	
4	道路硬化面积	m ²	16887.03	
5	绿地面积	m ²	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	

序号	名称	单位	数值	备注
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百 m ² 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	

1.7 建设期

本项目为在建工程，计划建设周期 36 个月，开工日期：2020 年 6 月，受疫情、洪灾的影响，工程进度延迟，预计完工时间 2025 年 12 月。



1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目计划列入河南省 2018 年、2019 年棚户区改造计划，项目的征收补偿、拆迁安置及项目前期工作正在有序进行；

本项目已取得安阳市文峰区发展和改革委员会《关于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目（一期、二期）可行性研究报告的批复》（文发改〔2018〕12 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局，项目主管部门为安阳市住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位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。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的土地出让收入按照 2:8 的比例用于偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，由安阳市住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

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本级财政局上缴项目运营收益，由安阳市住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）等政策文件的要求。

2.3 社会效益

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

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境

、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括征地补偿费用、拆迁费用、工程费用、其他费用、预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（2013版）；
- 4.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 5.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8.《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 9.《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 10.《安阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 11.其他有关造价的文件。

3.3 投资估算

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 3-1 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 3-2 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 ²	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 ²	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 ²	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 3-3 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 ²	126,286.00	2,155.00
1.1	土建工程	23,994.34				23,994.34	m ²	126,286.00	1,900.00
1.2	给排水工程		1,010.29			1,010.29	m ²	126,286.00	80.00
1.3	强电工程		1,136.57			1,136.57	m ²	126,286.00	90.00
1.4	弱电工程		126.29			126.29	m ²	126,286.00	10.00
1.5	室内消火栓工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
1.6	采暖工程		568.29			568.29	m ²	126,286.00	45.00
1.7	燃气工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
2	配套商业	1,204.35	130.20			1,334.55	m ²	6,510.00	6,045.00
2.1	土建工程	1,204.35				1,204.35	m ²	6,510.00	1,850.00
2.2	给排水工程		45.57			45.57	m ²	6,510.00	70.00
2.3	强电工程		58.59			58.59	m ²	6,510.00	90.00
2.4	弱电工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00
2.5	室内消火栓工程		13.02			13.02	m ²	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 ²	3,887.50	2,100.00
3.1	土建工程	736.68				736.68	m ²	3,887.50	1,895.00
3.2	给排水工程		23.33			23.33	m ²	3,887.50	60.00
3.3	强电工程		34.99			34.99	m ²	3,887.50	90.00
3.4	弱电工程		3.89			3.89	m ²	3,887.50	10.00
3.5	采暖工程		17.49			17.49	m ²	3,887.50	45.00
4	地下建筑	8,064.00	1,350.72			9,414.72	m ²	40,320.00	2,335.00
4.1	土建工程	8,064.00				8,064.00	m ²	40,320.00	2,000.00
4.2	给排水工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.3	强电工程		201.60			201.60	m ²	40,320.00	50.00
4.4	弱电工程		60.48			60.48	m ²	40,320.00	15.00
4.5	室内消火栓及喷淋工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.6	通风及防排烟工程		604.80			604.80	m ²	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 ²	20,753.78	180.00
6.1	绿化景观	253.87				253.87	m ²	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 ²	174,623.50	20.00
	雨水工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	污水工程		261.94			261.94	m ²	174,623.50	15.00
	电力工程		698.49			698.49	m ²	174,623.50	40.00
	消防工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	热力工程		523.87			523.87	m ²	174,623.50	30.00
	燃气工程		151.54			151.54	m ²	126,286.00	12.00

表 3-4 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 ²	219,869.45	2,155.00
1.1	土建工程	41,775.20				41,775.20	m ²	219,869.45	1,900.00
1.2	给排水工程		1,758.96			1,758.96	m ²	219,869.45	80.00
1.3	强电工程		1,978.83			1,978.83	m ²	219,869.45	90.00
1.4	弱电工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
1.5	消防工程		219.87			219.87	m ²	219,869.45	10.00
1.6	暖通工程		989.41			989.41	m ²	219,869.45	45.00
1.7	燃气工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
2	商业	4,634.44	651.33			5,285.77	m ²	25,051.05	2,110.00
2.1	土建工程	4,634.44				4,634.44	m ²	25,051.05	1,850.00
2.2	给排水工程		175.36			175.36	m ²	25,051.05	70.00
2.3	强电工程		225.46			225.46	m ²	25,051.05	90.00
2.4	弱电工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.5	消防工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.6	暖通工程		112.73			112.73	m ²	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 ²	25,051.05	15.00
3	公共配套用房	908.24	227.06			1,135.30	m ²	5,590.00	
3.1	社区服务站	95.76	23.94			119.70	m ²	570.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	194.88	48.72			243.60	m ²	1,160.00	2,100.00
3.3	垃圾转运站	41.60	10.40			52.00	m ²	260.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,508.35	3,627.09			18,135.43	m ²	76,075.00	
4.1	人防地下室	4,424.73	1,106.18			5,530.91	m ²	21,272.73	2,600.00
4.2	地下车库	10,083.62	2,520.90			12,604.52	m ²	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 ²	32,427.27	180.00
6.2	绿化景观	429.60				429.60	m ²	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 ²	326,585.50	20.00
	雨水工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	污水工程		489.88			489.88	m ²	326,585.50	15.00
	电力工程		1,306.34			1,306.34	m ²	326,585.50	40.00
	消防工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	热力工程		979.76			979.76	m ²	326,585.50	30.00
	燃气工程		293.90			293.90	m ²	244,920.50	12.00

表 3-5 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 ²	90,841.43	2,155.00
1.1	土建工程	17,259.87				17,259.87	m ²	90,841.43	1,900.00
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m ²	90,841.43	80.00

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）
1.3	强电工程		817.57			817.57	m ²	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m ²	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m ²	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m ²	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m ²	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m ²	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m ²	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m ²	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m ²	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m ²		
3.1	0						m ²		2,100.00
3.2	0						m ²		2,100.00
3.3	0						m ²		2,000.00

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）
3.4	0						m ²		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m ²	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m ²	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m ²	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 ²	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m ²	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 ²	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	污水工程		212.33			212.33	m ²	141,554.20	15.00

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）
	电力工程		566.22			566.22	m ²	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m ²	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m ²	108,766.70	12.00

表 3-6 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 ²	214,351.70	2,155.00
1.1	土建工程	40,726.82				40,726.82	m ²	214,351.70	1,900.00
1.2	给排水工程		1,714.81			1,714.81	m ²	214,351.70	80.00
1.3	强电工程		1,929.17			1,929.17	m ²	214,351.70	90.00
1.4	弱电工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
1.5	消防工程		214.35			214.35	m ²	214,351.70	10.00
1.6	暖通工程		964.58			964.58	m ²	214,351.70	45.00
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m ²	24,351.30	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	4,504.99				4,504.99	m ²	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m ²	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m ²	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m ²	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m ²	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m ²	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m ²	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m ²	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m ²	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m ²	20,401.25	2,600.00
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m ²	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

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）
5.2	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 ²	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m ²	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 ²	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m ²	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m ²	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m ²	317,463.00	30.00
	燃气工程		286.44			286.44	m ²	238,703.00	12.00

表 3-7 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 ²	77,495.92	2,155.00
1.1	土建工程	14,724.22				14,724.22	m ²	77,495.92	1,900.00
1.2	给排水工程		619.97			619.97	m ²	77,495.92	80.00
1.3	强电工程		697.46			697.46	m ²	77,495.92	90.00
1.4	弱电工程		77.50			77.50	m ²	77,495.92	10.00
1.5	消防工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
1.6	暖通工程		348.73			348.73	m ²	77,495.92	45.00
1.7	燃气工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
2	商业	1,615.58	227.05			1,842.64	m ²	8,732.88	2,110.00
2.1	土建工程	1,615.58				1,615.58	m ²	8,732.88	1,850.00
2.2	给排水工程		61.13			61.13	m ²	8,732.88	70.00
2.3	强电工程		78.60			78.60	m ²	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m ²	8,732.88	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		13.10			13.10	m ²	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m ²	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m ²	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m ²	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m ²	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m ²	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			
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m ²	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m ²	12,480.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设		1,081.56			1,081.56			

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)								
其中	给水工程		227.70			227.70	m ²	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m ²	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m ²	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m ²	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m ²	86,228.80	12.00

表 3-8 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			
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m ²	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m ²	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m ²	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m ²	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00

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）
1.5	消防工程		67.56			67.56	m ²	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m ²	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m ²	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m ²	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m ²	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m ²	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m ²	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m ²	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m ²	460.00	2,100.00
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m ²	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m ²	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m ²	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

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			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 ²	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m ²	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 ²	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m ²	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m ²	98,523.00	40.00
	消防工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m ²	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m ²	75,113.00	12.00

表 3-9 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 ²	112,858.15	2,155.00
1.1	土建工程	21,443.05				21,443.05	m ²	112,858.15	1,900.00
1.2	给排水工程		902.87			902.87	m ²	112,858.15	80.00
1.3	强电工程		1,015.72			1,015.72	m ²	112,858.15	90.00
1.4	弱电工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
1.5	消防工程		112.86			112.86	m ²	112,858.15	10.00
1.6	暖通工程		507.86			507.86	m ²	112,858.15	45.00
1.7	燃气工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
2	商业	2,407.84	338.40			2,746.24	m ²	13,015.35	2,110.00
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m ²	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m ²	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m ²	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m ²	13,015.35	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		19.52			19.52	m ²	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m ²	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m ²	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m ²	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m ²	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m ²	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	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
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 ²	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m ²	18,600.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设		1,611.95			1,611.95			

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)								
其中	给水工程		339.36			339.36	m ²	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m ²	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m ²	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m ²	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m ²	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。

3.4 总投资及资金筹措

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。

表 3-6 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	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：除上表所列资金外，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。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

根据《安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）融资管理办法》，安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）。

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目收入为土地出让收入，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，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩

效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。安阳市住房和城乡建设局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

第四章 项目组合融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
11. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
12. 《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）；
13. 安阳市 2017 年第五期信息指导价；
14. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

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化融资进行项目建设资金筹措。资本金 354,659.331126 万元，资本金来源于财政预算资金；项目剩余建设资金 185,569.988874 万元，资金来源于专项债券资金 160,000.00 万元、市场化融资 25,569.988874 万元。

1. 资本金及来源

本项目资本金 354,659.331126 万元，占比 65.65%。资本金来源于财政预算资

金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额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，本次申请使用1,400.00万元，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。

3.市场化融资资金使用计划

与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同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%。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 专项债券投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应专项收入及时足额缴入

国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金。

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

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

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

4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 融资本息情况

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：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

2. 以前年度已申请专项债券

(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：

表 5-2 其他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
2020 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
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：

表 5-3 其他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
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：

表 5-4 其他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
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	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：

表 5-5 其他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
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

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
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：

表 5-6 其他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
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
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：

表 5-7 其他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
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：

表 5-8 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

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
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：

表 5-9 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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 本项目债券期限10年，涉及分批发行，债券存续期共计16年。

2.项目运营收益分析

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
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：

表 5-10 收入情况表

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%
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：

表 5-11 成本情况表

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

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：

表 5-12 收入支出情况表

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
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

3.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

表 5-13 现金流量表

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	-540,229.32	-61,000.00	-97,900.00	-121,714.988874	-72,855.00	-1,000.00	-185,759.331126			

年度	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
金净额										
三、融资活动产生的现金										
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											
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					
偿还银行借款本	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

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
金											
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

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，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	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：

表 5-14 项目专项债券还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
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

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
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	
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：

表 5-15 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
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

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
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	
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。

5.4 总体评价结果

经测算，在安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 4.37 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 5.86 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益风险包括价格波动风险，因此，应密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动措施，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。此外，还有社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故或者是由于占用道路导致居民出行不便等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案



日期：二〇二二年二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 投资估算.....	6
3.3 资金筹措计划.....	6
3.4 项目资金保障措施.....	6
3.5 债券资金使用合规性.....	6
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券规模和期限安排.....	7
4.3 投资者保护措施.....	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 现金流入.....	9
5.2 现金流出.....	12
5.3 项目收益.....	13
5.4 资金平衡分析.....	14
5.5 结论.....	15
第六章 风险分析	16
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	17
第七章 事前绩效评估	18
7.1 项目概况.....	18
7.2 评估内容.....	18
7.3 评估结论.....	25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

1.2 项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目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。

1.5 建设规模及内容

拆迁区域涉及总面积约980亩，涉及拆迁户数1,110户，人数4,700人，征收房屋面积约199,800.00 m²。

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 m²，总建筑面积为257,267.04 m²，地上建筑面积为196,615.12 m²，其中高层住宅建筑面积为174,785.76 m²，养老住宅建筑面积为6,148.34 m²，小区内部配套建筑面积为15,681.02 m²（包含幼儿园1,793.35 m²）；地下建筑面积为60,651.92 m²。项目建成后可提供安置房约1,580套左右。

1.6 建设期

本项目计划建设期为43个月，预计开工日期2020年6月，因疫

情等原因，预计项目延期至日期 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资 154,089.46 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目主要建设内容如下表所示：

名称		数量	单位	备注		
规划用地面积		97,135.20	m ²	约 145.70 亩		
总建筑面积		257,267.04	m ²			
其中	地上总建筑面积		196,615.12	m ²		
	计容建筑面积		196,615.12	m ²		
	其中	住宅计容建筑面积		180,934.10	m ²	
		其中	高层住宅	174,785.76	m ²	
			养老住宅	6,148.34		
		小区内部配套		15,681.02	m ²	
		其中	幼儿园		1,793.35	m ²
	小区内部配套		13,887.67	m ²		
	其中		物业管理用房	786.46	m ²	占地上总建面的4‰
			社区服务中心	904.67	m ²	占住宅总建面的5‰
			养老服务用房	474.00	m ²	不少于30m ² /100户
			未成年人活动场所	589.84	m ²	占地上总建面的 3‰
			商业设施	10,208.70	m ²	占总建面的不大于 5%
			10KV 开闭所	300.00	m ²	
			变电站	384.00	m ²	
			门卫	40.00	m ²	
		公厕	100.00	m ²		
	消控室	100.00	m ²			
	地下建筑面积		60,651.92	m ²		
其中	地下机动车库		56,451.11	m ²		
	附赠地下室面积		4,200.81	m ²		

名称	数量	单位	备注
容积率	2.02	-	$1.5 < R < 2.5$
建筑占地面积	18,943.39	m ²	
建筑密度	19.50	%	$\leq 25\%$
绿地率	36.42	%	$\geq 35\%$
规划总人数	5,056	人	每户 3.2 人
总户数	1,580	户	
总机动车位数	1,959	辆	
其中	地面机动车位	102	辆
	地下机动车位	1,857	辆

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目实施有利于使新乡市城市土地实现集约高效利用，进一步改善新乡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目实施创造良好的环境。

该项目建设的目的是为了“改善城中村人居环境质量，提高城中村土地节约集约利用水平，提升城市形象”，不以盈利为目的，项目建成后，可提供安置房 1,580 套，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的居住小区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新乡市经济社会发展服务，产生的社会效益是无法估量的，因此该项目建设主要突出社会效益。

项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.2 经济效益

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

现了社会的公平与公正。

同时可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

本项目实施完成后可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。项目建成后可改善获小庄村、姚庄村、郑庄村居民的住房条件，提高人民生活水平，能产生良好的社会效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区建设费用、安置区土地费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目计划总投资约为 154,089.46 万元。其中：安置区建设费用 70,046.47 万元，项目其他费用及基本预备费 67,572.99 万元以及建设期利息 16,470.00 万元

3.3 资金筹措计划

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。

3.4 项目资金保障措施

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

3.5 债券资金使用合规性

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 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1,400.00万元资金用途调整，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50,300.00万元，已发行8,000.00万元，本次申请使用1,000.00万元，假设债券票面利率4.00%，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。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利交付。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

项目本息测算表

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		117,600.00	117,600.00			47,040.00	164,640.00

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		1,400.00	1,400.00			333.76	1,733.76

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
合计		3,000.00	3,000.00			1,918.13	4,918.13

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

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)
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 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	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	

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

5.2 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 ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

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

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
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
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

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 196,616.88 万元，具体如下：

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
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	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

5.4 资金平衡分析

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	
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	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
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			

5.5 结论

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。

第六章 风险分析

6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 流动性风险

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

(2) 税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

(3) 债券到期不能偿还本息的风险

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

金的，省财政采取适当方式扣回。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 工程资金短缺风险

工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券申请能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

(2) 通货膨胀、物价上涨风险

工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

(3) 总体经济形势下滑风险

目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据棚改项目整改方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目。

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 122,000.00 万元用于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目建设。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 政策相关性

本项目实施贯彻落实了《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）等政策文件和新乡市相关规划中关于完善城市基础设施，加快当地棚户区改造的建设和发展的要求。

(2) 职能相关性

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局的主要经营业务范围为：贯彻执行国家、自治区有关工程建设、城乡规划建设、住房保障、建筑业、勘察设计咨询业、城市综合开发业、城市供水、燃气等相关的公用事业、内河整治、管理、墙体材料革新的方针、政

策和法律、法规；提出全县建设行政地方性立法项目建议，根据县人民政府的委托，起草有关地方性法规、规章和规范性文件草案，提出有关政策措施；编制有关的中长期规划和年度建设计划并组织实施，进行行业管理；归口管理行业的计划、统计、信息工作。负责贯彻实施《城乡规划法》，负责监督指导《县城总体规划》的具体实施，组织编制县城规划区范围内各种单项专业规划、各个小区的详细规划和控制性详细规划，负责县城规划区范围内的规划管理工作，依法查处违法、违章建设行为。指导全县建筑活动，规范建筑市场，指导、监督建筑市场准入；监督检查建设工程招标投标、工程监理、质量和施工安全；拟定勘察设计、施工、建设监理和相关社会中介组织管理制度并监督执行；负责全县建筑企业、装饰装修企业、建设工程监理单位、工程招标投标代理咨询、工程造价和工程质量检验检测单位的资质认定、初审工作；组织协调建筑企业参与国际工程承包和劳务合作；监督指导各类工程建设标准定额的实施。指导全县城区建设管理工作。负责城区供水、排水(排涝)、燃气、热力、市政设施、污水处理、市容环卫等行业管理；协助有关部门指导县城规划区节水和地下水的开发和利用；指导市容环境卫生综合整治和城建监察；主管全县风景名胜区和县城规划区内的园林绿化工作。指导全县村镇规划、建设、管理工作；组织村镇建设试点工作，推进村镇建设的发展；会同有关部门指导和推进小城镇综合改革。负责房地产行业管理；依法管理房政、房权产籍、房屋拆迁工作；负责城乡规划区内房地产开发、转让、租赁、抵押评估以及危房鉴定、白蚁鉴定、房屋维修物业等的管理；指导城乡规划区内土地使用权有偿转让和开发利用工作；指导和规范房地产市场。负责全县工程勘察设计的统一监督管理；负责建设工程的抗震、初步设计审查、施工图审查的管理工作；指导城市地下空间的开发和利用。负责全县建设科技管理工作；组织拟订局管行业的科技

发展中长期规划和技术经济政策；组织建设科技项目攻关、合作交流、技术创新和成果的推广应用；负责建筑节能、墙体材料改革管理工作。制订全县建筑系统人才教育规划；指导和管理全县建设职工队伍的培训和继续教育。管理机关和局属单位的人事、劳资、机构编制工作；归口管理建设系统的专业职称、执业资格和职业技术鉴定工作。管理建设行业的对外经济技术合同和外事工作；指导建设企业开拓国内外建筑市场和房地产市场。承办县委、县人民政府和上级业务主管部门交办的其他事项。本项目在新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局的职能范围之内，符合职能相关性的要求。

（3）需求相关性

获小庄村、姚庄村、郑庄村城中村地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。

为贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府加快推进城市棚户区改造实施意见的精神，改善城镇低收入家庭住房条件和人居环境质量，提高棚户区土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能，落实科学发展观、构建和谐社会，新乡市经济技术开发区人民政府决定对彩虹社区城中村进行综合改造。

2.项目实施的公益性

《政府投资条例》第一章第三条明确指出，政府投资资金应当投向市场不能有效配置社会资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第一章第二条则指出地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行。

随着项目区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。安置区建设大大改善了新乡市经开区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收入。收费标准主要参考新乡市近年土地出让收入，因此，本项目收费单价与市场价格可比，符合项目收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

根据新乡经济技术开发区管委会经济发展局于 2019 年 12 月 31 日向新乡经济技术开发区国土规划建设管理局出具的《关于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕32 号），同意本项目可行性研究报告同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

根据新乡市自然资源和规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900016 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。根据新乡市城乡规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900017 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20194107000300000068，公告日 2019 年 11 月 25 日。根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于 2019 年 9 月 16 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）

出让（2019）第9号），本项目新长北线北侧、经六路以西的地块已经完成土地出让手续。根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于2019年9月16日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）出让（2019）第10号），本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

项目手续完备，土地用途与建设内容相匹配，因此，该项目成熟度虽存在一定风险，但整体风险可控。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金安排32,089.46万元，占总投资的20.83%，申请地方政府专项债券122,000.00万元，占总投资的79.17%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的规定。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

从项目单位提供的资料来看，本项目成本包括土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用、新增建设用地使用费）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金），其中各项成本按照相关文件确定。本项目收入包括土地出让收入。根据当地近三年土地平均出让价格确定本项目土地出让单价。

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收入来源可靠，各项成本符合相关文件规定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和

基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目预计总投资 154,089.46 万元，其中申请专项债券资金 122,000.00 万元，占比 79.17%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于促进当地棚户区改造的建设和发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，迫切需要本次专项债券资金以弥补资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据项目单位提供的信息，计算的本息覆盖倍数大于 1。项目单位针对专项债券资金制定了具体的偿债计划，其中建设期利息由财政资金偿还，运营期利息和本金由项目自身收益偿还，每半年付息一次。到期一次还本付息。考虑到本项目建设完成后预期可使用 40 年以上，评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

（2）偿债风险点

①利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场

利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

②流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

③经济环境风险

项目涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目带来的效益。

④财务风险

项目单位在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对本项目现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

⑤自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

综合来看，债券资金偿还虽然存在以上几种无法避免的风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

10.绩效目标合理性

项目单位填报了绩效目标申报表，对项目实施预期达到的总体绩

效目标和具体绩效目标认识明确，指标设置比较完整，细化量化程度较高，符合相关政策、规划要求，受益群体定位准确，与项目单位职能、项目实施内容密切相关，指标值确定较为合理，与预算金额相匹配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性。因此，本项目预期效益可实现程度较高，绩效目标设置比较合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目单位组织机构健全，各项业务、财务管理制度比较完善，为保障项目顺利实施，项目单位制定了详细、有效的实施方案，建立了专门的建设工作领导小组，职责分工明确合理，能够落实责任到人，同时本项目建成后往往能够使用较长时间，因此预期绩效的可持续性较强。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。



王湾棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二三年二月



目 录

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

5.2 经营现金流分析	14
5.3 项目本息覆盖倍数	19
5.4 总体评价结果	22
第六章 风险分析	23
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	23
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	23
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	24
第七章 事前绩效评估	25
7.1 事前绩效评估方法	25
7.2 事前绩效评估内容	25
7.3 事前绩效评估结论	25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

王湾棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1. 主管部门

本项目主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。

2. 项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

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。

1.3 项目性质

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

是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于南环路以南、午阳路以北、现有新原路两侧。

1.5 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。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称	经济技术指标（元）		
		单位	数量	单位指标（元）
1	地下建筑			
1.1	建筑工程	平方米	48,020.00	3,200.00
2	地上建筑			
2.1	安置住宅	平方米	114,486.00	2,800.00
2.2	配套用房	平方米	1,800.00	2,800.00
2.3	幼儿园	平方米	2,090.00	2,800.00
3	室外工程			
3.1	区域绿化及景观	平方米	41,547.00	330.00
3.2	区域道路及停车场	平方米	41,547.00	350.00
3.3	区域管网	平方米	41,547.00	180.97
3.4	泛光照明	平方米	41,547.00	43.51
4	其他配套			
4.1	电梯工程	平方米	114,486.00	103.31
4.2	燃气工程	平方米	114,486.00	50.00
4.3	变配电工程	平方米	114,486.00	120.00

1.7 建设期

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

2028年5月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得新乡市卫滨区发展和改革委员会《关于王湾棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卫滨发改〔2022〕70号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为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。

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 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、改变农村生产生活方式、改善农村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。

2.2 社会效益

本项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动新乡市的城镇化建设，提升新乡市的整体形象。本项目的改造可改变原本脏、乱、差的规划布局，形成相对集中的居民区，使居民在改善居住条件的同时，形成一定的居住规模。由于人员的集中，也使城镇规划更趋合理，城镇土地实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。

2.3 经济效益

本项目的建设，盘活了存量土地，促进了集约用地，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，更是一项深得民心的德政工程，福利工程。本项目改造完成后，对于推进及加剧城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

2.4 项目公益性

本项目改造规划，可以显著改善城市的生态环境，实现对资源的集约利用，对于构建资源节约型和环境友好型社会有积极意义。本项目作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，可以增加群众对政府的信任，预防和化解群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。本项目的实施，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

- (1) 设计图纸及设计工程量；
- (2) 建设部发布的《市政工程投资估算编制办法》及《全国市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕164号文、建标〔2007〕240号文）；
- (3) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- (4) 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- (5) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (6) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（2016）、《河南省市政工程预算定额》（2016）及豫建设标〔2016〕73号；
- (7) 近期《新乡市建设工程材料价格信息》；
- (8) 设计资料及类似工程经济指标。

3.3 投资估算表

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。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				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

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）
二	工程建设其他费用			42,418.00	42,418.00			
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			

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）
三	预备费			4,874.00	4,874.00			
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。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 107,518.00 万元，其中，财政预算资金 52,518.00 万元，专项债券资金 55,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	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		30,000.00	35,000.00	30,000.00	12,518.00	107,518.00	100.00%
占比		27.90%	32.55%	27.90%	11.65%	100.00%	

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。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 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。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	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
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。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%，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。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	王湾棚户区改造项目腾出地块	土地出让收入	146,160.00	100.00%
合计				100.00%

(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规划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）
1	2021-15	79.25	490.00
2	红 RB2022-8	98.466	340.00
3	2021-9	92.43	370.00
平均地价			400.00

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。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×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。

4.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。

表 5-5 收益明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第2年	合计
1	土地出让收入	万元	146,160.00	146,160.00
	出让价格	万元/亩	400.00	400.00
	出让面积	亩	365.40	365.40
2	土地出让政策性基金及费用	万元	14,762.16	14,762.16
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
3	土地出让收益（1-2）	万元	131,397.84	131,397.84
4	土地收益提取各类资金	万元	26,279.56	26,279.56
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
5	土地出让净收入（3-4）	万元	105,118.28	105,118.28

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-6 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一、经营活动产生的现金							
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				
经营活动产生的现金净额	105,118.28		105,118.28				
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	107,518.00	40,000.00	40,000.00	27,518.00			
投资活动产生的现金净额	-107,518.00	-40,000.00	-40,000.00	-27,518.00			
三、筹资活动产生的现金							
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
支付银行借款利息							

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

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						
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

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-7 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		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	55,000.00	24,750.00	79,750.00	105,118.28
本息覆盖倍数	1.32			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 105,118.28 万元，应付债券本金及利息合计 79,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

濮阳县棚户区及城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二四年九月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目参与单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	7
1.7 项目总投资.....	8
1.8 债券资金使用合规性.....	8
1.9 项目资金保障措施.....	9
1.10 主管部门责任.....	9
第二章项目社会效益	10
2.1 社会效益.....	10
2.2 经济效益.....	10
2.3 项目公益性.....	11
第三章项目投资估算	12
3.1 项目投资估算.....	12
3.2 项目资金筹措计划.....	14
第四章项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据.....	16
4.2 债券使用计划及期限.....	17
4.3 债券信息披露.....	17
4.4 投资者保护措施.....	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况.....	19
5.2 经营现金流分析.....	21
5.3 项目本息覆盖倍数.....	24
5.4 总体评价结果.....	25
第六章风险分析	26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....	26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....	26

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章事前绩效评估	29
7.1 事前绩效评估方法	29
7.2 事前绩效评估内容	30
7.3 事前绩效评估结论	30

第一章项目概况

1.1 项目名称

本项目包含 9 个子项目（以下简称“本项目”或“项目”）分别是：

金堤小区安置房建设项目（三期）

盘锦小区安置房建设项目（三期）

濮阳县城北棚户区改造项目

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

龙城国际安置房建设项目（四期）

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

清河小区安置房建设项目

濮上人家安置房建设项目（三期）

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

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。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

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。

1.5 建设规模及内容

1、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 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²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。

2、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 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²，39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00

m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m² 的 1300 套，79 m² 的 550 套，119 m² 的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m² 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。

3、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 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（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 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m² 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。

4、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 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑

面积 12,042.00 m²（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 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²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。

5、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 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²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。

6、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 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积

9,968.00 m²（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 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²），地下建筑 17,647.00 m²（地下储藏室 9,500.00 m²，地下停车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²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。

7、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 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²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。

8、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 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面

积 16,168.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²，商业建筑面积 2,134.00 m²，幼儿园 3,510.00 m²，小学 8,424.00 m²），地下建筑 26,387.00 m²（地下停车及人防 19,387.00 m²，地下储藏室 6,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化 40,417.00 m²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。

9、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 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（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 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²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。

1.6 建设期

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。

1.7 项目总投资

金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。

龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

1.8 债券资金使用合规性

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

存在上述情形。

1.9 项目资金保障措施

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

项目建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是改善居民住房条件，构建和谐社会的需要。

2.2 经济效益

城区域城中村棚户区改造安置房概念的提出符合产业转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。项目的建设为加快提升城市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环

境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此，项目的建设是增加社会就业、促进产业结构调整、提升周边区域价值、增加招商引资筹码的有效途径。

2.3 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 项目投资估算

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）。

3.2 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%。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目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 年发行债券 16,400.00 万元，2025 计划使用 139,800.00 万元。本次申请 2,200.00 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。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1-1 项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	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		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

表 5-1-2 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

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
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		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

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。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2.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。

序号	位置	土地面积 (m^2)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 ($元/m^2$)	因素调整	权重	计算权重 ($元/m^2$)
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

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。

3.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土地出让收入，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

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	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。

专项债券不用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 1,399,107.07 万元，应付债券本金及利息合计 1,014,984.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

三门峡市会兴村及周边棚户区改造
项目（一期）

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日期：二〇二三年三月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 主管部门	2
1.4 项目性质	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	3
1.7 项目建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表	4
1.10 项目当前进展	7
1.11 项目主体及运营模式.....	7
1.12 债券资金使用合规性说明	8
第二章 项目背景及效益分析	10
2.1 项目背景	10
2.2 效益分析	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	15
3.1 估算依据	15
3.2 估算范围	15
3.3 估算说明	16
3.4 投资估算	17

3.5 资金筹措计划	17
3.6 资金使用计划	18
3.7 项目资金保障措施	18
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券申请使用计划及期限	21
4.3 投资者保护措施	21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	23
5.1 基本假设条件及依据	23
5.2 项目运营收益分析	23
5.3 项目运营成本分析	27
5.4 增值税及附加	30
5.5 净收益分析	31
5.6 现金流量分析	32
5.7 项目应付债券本息情况	35
5.8 项目本息覆盖倍数	35
5.9 总体评价结果	36
第六章 风险分析	37
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	37
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	38
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施	39
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施	40

第七章 还款保障情况	41
7.1 还款责任及保障	41
7.2 项目资产管理	41
7.3 项目收入管理	41
7.4 资金管理方案	42
第八章 信息披露计划	44
第九章 事前绩效评估	45
9.1 事前绩效评估工作开展情况	45
9.2 评估结论	47

第一章 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

	<p>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 主管部门

本项目主管部门是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 m²（约 75.29 亩）、总建筑面积 176882 m²，其中地上建筑面积 125227 m²、地下建筑面积 51655 m²。项目新建安置住宅 1102 套、安置住宅建筑面积 115640 m²，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 项目建设期

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 ²	176882		71.21%	
1.1	地上建筑	33325.68	3690.81			37016.49	m ²	125227			
1.1.1	住宅	31222.80	3469.20			34692.00	m ²	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 ²	115640	2300		
1.1.1.2	装饰工程	4625.60				4625.60	m ²	115640	400		
1.1.1.3	安装工程		3469.20			3469.20	m ²	115640	300		
1.1.2	配套商业	1302.48	162.81			1465.29	m ²	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 ²	5427	2100		
1.1.2.2	装饰工程	162.81				162.81	m ²	5427	300		
1.1.2.3	安装工程		162.81			162.81	m ²	5427	300		
1.1.3	配套设施	617.40	58.80			676.20	m ²	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 ²	2940	1800		
1.1.3.2	装饰工程	88.20				88.20	m ²	2940	300		
1.1.3.3	安装工程		58.80			58.80	m ²	2940	200		
1.1.4	其它工程	183.00				183.00	m ²	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 ²	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 ²	175662	70		总建筑面积
1.3.3	给排水及消防工程			2107.95		2107.95	m ²	175662	120		总建筑面积
1.3.4	燃气工程			346.92		346.92	m ²	115640	30		住宅建筑面积
1.3.5	热力工程			1040.76		1040.76	m ²	115640	90		住宅建筑面积
1.3.6	智能化系统			578.20		578.20	m ²	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 ²	20020	300		含照明系统
1.4.2	绿化工程	175.73				175.73	m ²	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，酒亭山路以东。 二期：文蔚街以东，TX 29 号路以南，酒亭山路以北。	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。

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

(1) 社会背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

棚户区改造，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

(2) 政策背景

财政部近日下发《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》，资金总额达 526 亿元。《通知》明确，该项资金待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于棚户区改造、向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴、城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。中国财政科学研究院研究员王泽彩表示，城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，提前拨付租赁住房保障、城镇老旧小区和棚户区改造资金，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。财政部提前下达的预算支出基本都属于民生支出，表明中央财政把保障和改善民生放在突出位置，通过加大税收、社保、转移支付等调节力度并提高精准性，实实在在提升人民群众的获得感，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民，体现了共同富裕的目标要求。

河南省人民政府关于印发《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划的通知》豫政〔2021〕43 号，通知表示在十四五期间将稳步推进棚户区、城中村改造。以老城区房龄 40 年以上、C 级和 D 级危房集中及符合棚户区认定标准、群众改造意愿强烈的区域为重点，推进棚户区板块化改造，完善配套设施。加快棚户区改造续建项目建设，按约定时间建成并交付使用。“十四五”期间新开工棚户区改造安置住房 30 万套、建成交付 80 万套。积极争取中央补助资金和配套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。

三门峡市印发了《中共三门峡市委办公室三门峡市人民政府办公室关于加大老旧小区改造力度推进旧城提质工作的实施意见》（三办〔2019〕16号）、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市旧城改造提质工作推进办法等四个办法的通知》（三政办〔2020〕3号），均要求高质量推进旧城提质和有机更新工作，三门峡市进一步全面推进了旧城改造工作，旧城提质改造工作开局良好，居民房屋征收快速推进，企业搬迁处置平稳有序，安置房建设初见成效，道路施工进展明显。

（3）项目背景

本项目是典型棚户区，居住环境差，土地利用率低，大多房屋由于使用年限久，建设标准低，年久失修，基本上已成为危旧房，存在严重居住安全隐患；房屋基础设施十分落后，户均面积狭小，排水设施不完善，生活条件简陋；环境阴暗潮湿、乱堆垃圾，蚊虫肆虐，条件恶劣；且居住人员成份复杂，生活水平低，社会治安管理和房产部分房屋管理十分困难。为落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件精神，推动新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，政府对本项目高度重视和大力支持，审时度势，及时抓住发展机遇，将改造该区域列入重点项目，摆上了重要议事议程，投资兴建一个融商贸、居住于一体的富有现代化气息的商住集散区。通过棚户区改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载

能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

2.2 效益分析

(1) 经济效益

棚户区改造有利于拉动三门峡市投资和消费，加速三门峡市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可加快房地产业发展并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业岗位，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的；从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进三门峡市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

(2) 社会效益

项目建设规划了现代的居民社区、配套商业等社区服务设施，可为社区居民提供极大的便利。项目建设按照集约节约用地、以人为本的原则，从规划布局到户型设计，全部高标准、高层次，避免以往重复建设、无序建设行为的发生，为村民创造宜人的生活氛围，显著提供居民的生活水平，同时项目的建设将为后续的建设奠定良好的基础，对于实现棚户区改造的二、三产业协调发展具有显著的作用。随着整个棚户区改造工程的建成，将会给三门峡市带来重大的社会效益。

(3) 公益性

项目实施有利于使三门峡市城市土地实现集约高效利用，进一步改善三门峡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，

使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 8、《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89号文）；
- 9、《建设工程环境影响咨询收费标准》（计价格[2002]125号）；
- 10、《招标代理服务收费标准》（计价格[2002]1980号）；
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325号）；
- 12、《三门峡市建设工程材料基准价格信息》；
- 13、本项目设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 14、项目单位提供的其他资料等。

3.2 估算范围

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费

用和建设期利息等。

3.3 估算说明

建设项目总投资由第一部分工程费用、第二部分工程建设其它费用、第三部分工程预备费及建设期利息组成。

(1) 工程费用

估算费用包括建筑工程费费用、安装工程费费用、设备购置费用，建筑工程费根据建筑工程估算指标以及同类相似工程的指标估算，价格水平为 2022 年 4 季度河南省市场价格水平。安装工程费根据设备类型并参照同类相似工程的指标分别计算；设备价格采用市场现价。

(2) 工程建设其他费用

按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，具体计算如下：

1) 建设单位管理费：以总投资额为基数，按照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504）。

2) 前期工作咨询费及评估费：以投资额为基数，按类似项目市场价格计算。

3) 设计费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入；

4) 项目监理费：参照豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 造价咨询服务费：参照豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市

场情况计入；

(3) 预备费

基本预备费，根据行业要求，并结合项目区的实际情况，按工程建设费与工程建设其他费用之和的 8% 计入。

(4) 建设期利息

本项目使用债券资金 54000.00 万元，债券利率按照 4.5% 计算，建设期债券利息共计 3600.00 万元。

3.4 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%

3.5 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3-1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%

3.6 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 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2025年	2026年	2027年
专项债券（万元）	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

3.7 项目资金保障措施

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

（1）本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，本级政府将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确财政部门、主管部门、项目单位以及各相关部门职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理，确保债券资金合规使用；

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（5）编制应急预案，防范资金风险；

（6）加强债券资金使用监管，组织专项债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》;
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);
- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);
- (4) 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号);
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》(财预〔2017〕35号);
- (8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
- (9) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);
- (10) 中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);
- (11) 财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通

知（财预〔2020〕94号）；

（12）河南省财政厅关于印发《河南省地方政府专项债券项目发行资料评审工作方案》的通知（豫财债〔2021〕52号）；

（13）《项目可行性研究报告》。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金 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。

（2）期限及还本付息计划

本项目债券存续期限 10 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年付息一次，债券存续期内每年偿还利息，最后一年偿还本金及利息。

4.3 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(6) 根据河南省年度统计公报，2020年、2021、2022年年三门峡GDP上涨幅度分别为3.1%、9.1%、4.6%，三年平均涨幅为5.60%；

(7) 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，收益期7年。

5.2 项目运营收益分析

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、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，本项目腾退土地可出让土地400.70亩，土地性质为住宅兼商业用地。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 ²)	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 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	<p>颍国路西路口临街房，商品房</p> <p>湖滨-湖滨城区 河南省三门峡市湖滨区颍国西路 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街门面 随时 上下 下水</p>	<p>75㎡ 建筑面积</p> <p>93万 单价 1.24万/㎡</p>
	<p>出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺</p> <p>湖滨-三门峡国际文博城 三门峡国际商贸城-A座 经营中</p> <p>商业步行街 3层</p> <p>商业步行街 随时</p>	<p>25.63㎡ 建筑面积</p> <p>25万 单价 9754.19元/㎡</p>
	<p>出售湖滨湖滨城区临街门面</p> <p>湖滨-湖滨城区 红桥商业步行街 经营中</p> <p>临街门面 1-2层</p> <p>临街门面 随时 上下 下水</p>	<p>82.54㎡ 建筑面积</p> <p>128.07万 单价 1.55万/㎡</p>
	<p>稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下...</p> <p>湖滨-湖滨城区 金渠国风苑 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>临街门面 随时 上下 下水</p>	<p>127㎡ 建筑面积</p> <p>198万 单价 1.56万/㎡</p>

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%。

	<p>公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。</p> <p>湖滨-湖滨城区</p> <p>三门峡市湖滨区六路中段</p>	<p>15㎡ 建筑面积</p> <p>9.5万 单价 6333.33元/㎡</p>
	<p>出售慧泉公园改号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售</p> <p>湖滨-湖滨城区</p> <p>三门峡市湖滨区六路中段</p>	<p>25㎡ 建筑面积</p> <p>10万 单价 4000元/㎡</p>

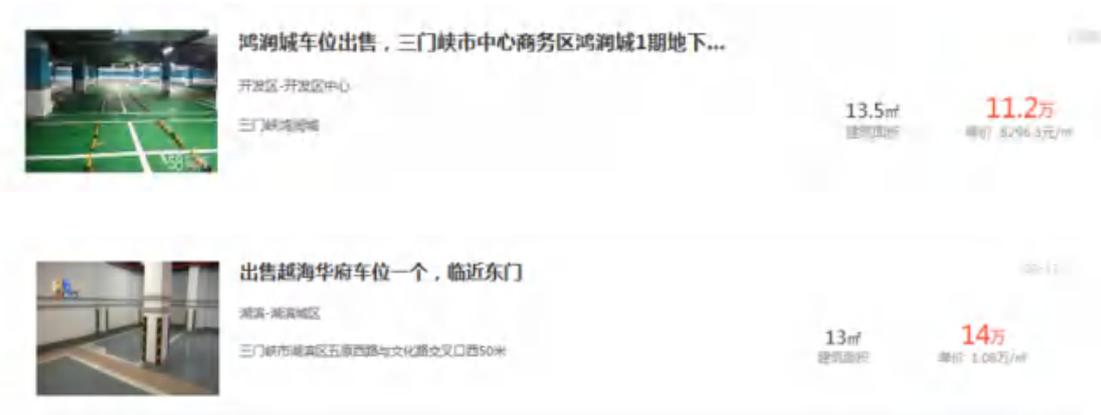


表 5-3 项目运营收入分析表

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

5.3 项目运营成本分析

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地开发费用、上缴省财政资金、保障性安居工程资金、新增建设用地使用费、教育资金以及销售运营费用。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/m²。

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

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

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

(6) 新增建设用地使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），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 5-4 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

5.4 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 5-5 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

5.5 净收益分析

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 5-6 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

5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	93635.94				10209.60	10209.60	10210.60	10280.15	10281.15	10281.15	10354.47	10355.47	11453.75
现金流入	135065.85				14730.00	14730.00	14731.00	14829.00	14830.00	14830.00	14933.33	14934.33	16518.19
运营收入	135051.85				14730.00	14730.00	14730.00	14828.00	14828.00	14828.00	14931.33	14931.33	16515.19
现金流出	41429.91				4520.40	4520.40	4520.40	4548.85	4548.85	4548.85	4578.86	4578.86	5064.44
经营成本	37380.93				4099.73	4099.73	4099.73	4104.63	4104.63	4104.63	4109.80	4109.80	4548.25
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-85217.40	-	-	-									
现金流入	0.00	28405.80	28405.80	28405.80									
现金流出	85217.40	28405.80	28405.80	28405.80									
建设投资	85217.40	28405.80	28405.80	28405.80									
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	11732.40	28405.80	28405.80	28405.80	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-2430.00	-	-	-
现金流入	88817.40	28810.80	29598.30	30408.30							20430.00	18620.00	19855.00
发行专项债券	54000.00	18000.00	17000.00	19000.00									
企业自筹资金	34817.40	10810.80	12598.30	11408.30									
现金流出	77085.00	405.00	1192.50	2002.50	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	20430.00	18620.00	19855.00
各种利息支出	23085.00	405.00	1192.50	2002.50	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	2430.00	1620.00	855.00
偿还债务本金	54000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18000.00	17000.00	19000.00

应付利润（股利分配）	0.00												
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

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
1	0.00	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

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

5.8 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 5-9 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			

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 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

5.9 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。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。另一方面加强施工过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工组织计划、关键节点方案仔细审核；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制。

(2) 资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(3) 原材料上涨风险及控制措施

风险识别：如在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

(1) 收支平衡风险及控制措施

风险识别：收支平衡风险是指对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

(2) 市场风险及控制措施

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项

目收益与融资平衡。

6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

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

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

7.4 资金管理方案

(1) 主管部门及职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

关于债券本息偿付，由是三门峡市财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

按照财政部《关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法的通知》（财预〔2021〕5号）规定，地方财政部门应当按照公开办法等制度规定，在公开平台相应栏目及时公开地方政府债务限额、余额，地方政府债券发行、项目、还本付息、重大事项、存续期管理，以及经济社会发展指标、财政状况等相关信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）详细披露。

第九章 事前绩效评估

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

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

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

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位三门峡市城市建设集团有限公司制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

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

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

鼎盛社区棚户区改造项目 实施方案

目录

第一章项目概况	1
1.1项目名称	1
1.2项目单位	1
1.3项目性质	1
1.4建设地点	1
1.5建设规模	1
1.6建设期	3
1.7棚改计划	3
1.8项目总投资	4
1.9项目手续办理情况	4
1.10主管部门责任	4
第二章项目社会经济效益	5
2.1社会效益	5
2.2经济效益	6
2.2.1实现土地高效节约利用	6
2.2.2拉动经济增长	6
2.3公益性	6
第三章项目投资估算与资金筹措	8
3.1估算范围	8
3.2估算说明	8
3.3投资估算	8
3.4资金筹措计划	9
3.5债券资金使用合规性	10
3.6项目资金保障措施	10
3.7债券信息披露	10
第四章项目专项债券融资方案	11
4.1编制依据	11
4.2债券使用计划	11
4.3债券规模和期限安排	11
4.4项目主体及运作模式	12
4.5投资者保护措施	12
第五章项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1项目预期收入及成本	13
5.2融资还本付息情况	17
5.3资金平衡分析	17
5.4结论	18

第六章 风险分析	18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	19
第七章 事前绩效评估情况	20
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	20
7.2 事前绩效评估工作结果	20

第一章项目概况

鼎盛社区棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额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，申请地方政府专项债券期限为10年期，其中建设期为2年，运营期为8年在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

1.1 项目名称

鼎盛社区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

鼎盛社区棚户区改造项目实施主体为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，持有《统一社会信用代码证书》。

名称：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司

统一社会信用代码：91411300MA3X69F053

类型：一人有限责任公司

法定代表人：李化冰

住所：南阳市迎宾大道6号

因此，南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的有限责任公司，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

南阳市长江东一路以东、黄河大道以西、机场南五路以北。

1.5 建设规模

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276718.54m²，其中，地上面积184597.07m²，地下建筑面积92121.47m²；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 ²	217.463 亩	
	实际建设用地面积	88542.53	m ²	132.814 亩，二类居住用地	
其中	代征道路面积	31827.37	m ²	47.741 亩	
	代征绿地面积	17645.04	m ²	26.467 亩	
	人工水系面积	6960.69	m ²	10.441 亩	
总建筑面积		276718.54	m ²		
地上建筑面积		184597.07	m ²		
	住宅建筑面积	173957.72	m ²		
	公共服务配套用房面积	10639.35	m ²		
	物业管理用房	1014.09	m ²	≤20 万 m ² 按总建筑面积4%配置，>20 万 m ² 部分按 3%	
	居家养老服务设施	1693.2	m ²	≥1m ³ /户	
	党建服务用房	356.74	m ²	每百户 ≥20m ² 且 ≥300m ²	
	社区服务场地	629.11	m ²	600-1000m ²	
	社区活动场地	212.88	m ²	200-400m ²	
	社区卫生服务中心	160.87	m ²	150-220m ²	
	社区室内健身活动中心	547.68	m ²	500-1200m ²	
	幼儿园	3338.97	m ²	建筑面积 3150-4550m ²	
	社区食堂	119.42	m ²	100-150m ²	
	便利店	160.56	m ²	150-200m ²	
	小型垃圾转运站	213.18	m ²	200-400m ²	
	公共厕所	42.21	m ²	30-80m ²	
	设备用房	1246.13	m ²	消防控制室、开闭所、变电所	
其中	其中	其他建筑面积	904.31	m ²	配套楼屋顶机房、车库入口顶盖、风井
地下建筑面积		92121.47	m ²		
	主楼投影面积	28612.1	m ²	非机动车停车	
其中	地下车库面积	63509.37	m ²	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 ²	
建筑密度		21.25	%	控规要求≤22%
绿地面积		31078.43	m ²	
绿地率		35.1	%	控规要求≥35%
集中公共绿地		5500	m ²	≥1m ² /人
住宅户数		1685	户	
居住人数		5392	个	人均 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 ²
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 ²
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	

1.6 建设期

项目建设期24个月，开工日期2025年7月。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

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

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

。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

1.7.2 南阳市城乡一体化示范区棚改工作计划

南阳市城乡一体化示范区管委会认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.8 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%	

1.9 项目手续办理情况

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设书》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。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门

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

第二章项目社会经济效益

鼎盛社区棚户区改造项目，社会经济效益如下：

2.1 社会效益

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。按照完善设施、更加宜居的要求，加快编制老城区控制性详细规划，提出老城区改造有效的规划条件和控制措施。坚持政府主导、市场运作、社会参与的原则，适时分步推进老城区集中连片改造。在传承老城历史文化的基础上，注入新产业、新业态，使老城区的产业得到提升，并通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、

高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效节约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境的同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。南阳市城乡一体化示范区坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资及相关消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。项目改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

2.3 公益性

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

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围对项目选址及建设条件、拆迁安置方案、建设规模与内容、工程建设方案、公用工程、绿色建筑、节能环保保护、劳动安全、卫生与消防、项目组织与实施、项目招投标投资估算与资金筹措、财务评价、社会评价分析、风险分析等方面行综合性研究、分析和评价。

3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《南阳市市建设工程材料基准价格信息》；
- 6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

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%	

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资估算99,609.03万元，计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金79,000.00万元，本次申请使用7,000.00万元，剩余资金20,609.03万元来源于财政拨款。

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

金额单位：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%

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2025年	2026年	金额
1. 资本金	自有资金	-	-	-
	财政预算资金	10,000.00	10,609.03	20,609.03
	专项债券资金	-	-	-
	小计	10,000.00	10,609.03	20,609.03
2. 债券资金	专项债券资金	79,000.00	-	79,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	79,000.00	-	79,000.00
3. 其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-

合计	79,000.00	10,609.03	99,609.03
占比	89.34%	10.66%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

3.7 债券信息披露

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (2) 《投资项目可行性研究指南》
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》
- (4) 《城市居住区规划设计规范》
- (5) 《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》
- (6) 《棚户区征收标准》
- (7) 《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (8) 《南阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (9) 《南阳市人民政府关于印发南阳市加快推进中心城区更新改造工作的实施意见等 4 个文件的通知》（宛政〔2021〕19 号）
- (10) 《南阳市新城区发展总体规划（2018-2035 年）》
- (11) 建设单位关于本项目报告编制的委托书

4.2 债券使用计划

项目计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金79,000.00万元，本次申请使用7,000.00万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设。

4.3 债券规模和期限安排

项目计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金79,000.00万元，本次申请使用7,000.00万元，期限为10年。

4.4 项目主体及运作模式

根据南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》宛示范发改预〔2022〕10号。本项目债券申请单位为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，本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，建设单位为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，项目建成后由南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司负责运营管理。

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。项目运营收益由南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司负责设立专户管理，优先用于偿还政府专项债券。

4.5 投资者保护措施

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

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以

专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目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由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目预期收入及成本

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 ² *30%
2.4	新增建设用地使用费	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 ²
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

5.2 融资还本付息情况

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，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

5.3 资金平衡分析

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			

5.4 结论

综上，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。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

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

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对浙川县土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国

际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，南阳市城乡一体化示范区国土建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点：绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，鼎盛社区棚户区改造项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司 (盖章)



主管部门：南阳市城乡一体化示范区国土建设局 (盖章)



财政部门：南阳市城乡一体化示范区财政局 (盖章)



时间：2022年11月12日

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目
实施方案

项目单位：潢川县房产服务中心



主管部门：潢川县住房和城乡建设局



发改部门：潢川县发展和改革委员会



财政部门：潢川县财政局



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	2
1.7 棚改计划情况	2
1.8 项目总投资	2
1.9 项目资本金安排情况	3
1.10 债券资金使用合规性	3
1.11 项目运作模式	4
1.12 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 经济社会效益分析	8
3.1 社会效益分析	8
3.2 经济效益	9
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	9
4.1 估算范围	10
4.2 投资估算	10
4.3 资金筹措及使用计划	11
4.4 项目资金保障措施	12
第五章 项目专项债券融资方案	12
5.1 编制依据	12
5.2 债券申请及使用计划	13
5.3 债券规模和期限安排	13
5.4 投资者保护措施	13
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	13
6.1 现金流入	13

6.2 现金流出	17
6.3 项目收益预测	19
6.4 项目本息覆盖倍数	20
6.5 总体评价结论	21
第七章 风险分析	21
7.1 项目主要风险因素识别	21
7.2 风险程度分析	22
7.3 防范和降低风险措施	23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

潢川县房产服务中心

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于信阳市潢川县潢光路西侧，京九大道南侧。

1.5 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 m²，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 m²（合 54.75 亩），总建筑面积 96000.00 m²。其中，地上建筑面积 83400.00 m²，地下建筑面积12600.00 m²。主要建设内容包括安置房 83400.00 m²，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。

1.6 建设期

本项目建设期为3年。计划开工时间为2023年9月，计划完工时间为2026年9月。

1.7 棚改计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫防稳办〔2022〕9号），将潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

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。本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，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10000.00万元。

1.9 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。

1.10 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，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；

本项目的专项债券资金不用于发放工资、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；

本项目的专项债券资金不用于货币化安置、补偿；

本项目的专项债券资金不用于PPP项目；

本项目的专项债券资金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；

本项目的专项债券资金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；

本项目的专项债券资金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；

本项目的专项债券资金不用于房地产开发项目；

本项目的专项债券资金不用于一般性企业生产线或生产设备；

本项目的专项债券资金不用于租赁住房建设以外的土地储备；

本项目的专项债券资金不用于主题公园等商业设施。

1.11 项目运作模式

(1) 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为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。

(2) 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位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。

1.12 主管部门责任

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

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

第二章 项目事前绩效评估

根据潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目事前绩效评估报告，为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目事前绩效评估得分为97分（具体评分见潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标

对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性 (15分)	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度 (15分)	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	10	
项目资金来源和到位可行性 (10分)	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	
	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	14	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
合理性(30分)	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	
债券资金需求合理性(10分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求(如有)是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点(10分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划；②使用计划与项目进度是否匹配；	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性(10分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关；④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	97	

本项目建设极大地改善了潢川县居民的居住环境，同时在征收相关区域内实施防洪排涝规划，治理黑臭水体，改善旧城市政基础设施，解决小潢河两岸公园绿地短缺和绿化不足问题，实现潢河生态环境综合治理。为此设置了相关事前绩效评估项目绩效目标，详细情况如下表所示：

项目事前绩效评估绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	指标1：征拆户数	463户

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
		指标2: 新建安置房	700套	
		指标3: 项目总建筑面积	96,000.00m ²	
		指标4: 可出让土地面积	350亩	
	质量指标	指标1: 工程竣工验收合格率	≥95%	
		指标2: 工程竣工配套基础设施正常使用率	≥95%	
	时效指标	指标1: 项目资金支出	按计划支出	
		指标2: 项目完成及时性	100%	
		指标3: 项目单方造价	低于全省同类项目单方面积造价平均值	
	效益指标	经济效益指标	指标1: 实现债券存续期内预期收益	≥95%
指标2: 收支平衡			实现年度收支平衡和总体收支平衡	
社会效益指标		指标1: 有效促进内需, 拉动经济增长	有效促进	
		指标2: 改善城市环境, 提高城市形象	显著改善	
生态效益指标		指标1: 提升城市生态水平	集中控制排放物的达标	
		指标2: 改善居住生态环境	提升低收入群体住房条件	
可持续影响指标		指标1: 自然环境改观	区域环境得到可持续性改善	
		指标2: 提高城镇化质量	持续提升	
满意度指标		服务对象满意度指标	指标1: 服务对象满意度	≥95%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

1、项目建设可改观住房面貌, 优化人居环境。本项目实施后, 将建成一批保障性住房用于安置拆迁户, 居民从潮湿、破旧的房屋, 搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段, 将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间, 将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变

得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年甚至几十年都不敢想象的变革。

2、棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区项目建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

3、有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强潢川县城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

综上所述，本项目的建设具有较强的社会效益。

3.2 经济效益

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设期可为建筑公司提供市场，公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，项目的建设消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，产生明显的经济效益。同时，项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对区域经济发展将会有较强的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目的投资估算，依据国家建设项目可行性研究报告投资估算的有关规定及工程方案进行，本报告估算的投资范围包括建筑工程、安装工程、设备购置费等工程费用；项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用、基本预备费以及建设期利息等。

4.2 投资估算

本项目估算总投资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：

投资估算构成表

单位：万元

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

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	
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
6	工程监理费				488.79	488.79
7	招标代理服务				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

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资为42,000.00万元，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

10,000.00万元，占总投资比例为23.81%；拟申请发行地方政府专项债券32,000.00万元，占总投资比例为76.19%。本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，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。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

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

4.4 项目资金保障措施

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

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、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。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额32000.00万元，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10000.00万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目本次拟申请政府专项债券资金3700.00万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 投资者保护措施

潢川县房产服务中心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。如果潢川县房产服务中心未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的收入。

(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，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

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
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增长，土地价格如下表：

单位：万元

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

(续上表)

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

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

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

取。

4、新增建设用地有偿使用费

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

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

7、教育资金

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

单位：万元

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

6.3 项目收益预测

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	项目	债券存续期
---	----	-------

号		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

6.4 项目本息覆盖倍数

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，预期土地收益对融资本息的覆盖情况如下：

债券还本付息情况

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

项目本息覆盖倍数

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	
小计	32,000.00	14,400.00	46,400.00	61,622.73
本息覆盖倍数	1.33			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益61,622.73万元，应付债券本金及利息合计46,400.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.33倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

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

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

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

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

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

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

3、项目政策风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

3、根据征收安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。