封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目

实施方案

封丘县住房建设和城市管理局

封丘县城关乡人民政府

封丘县财政局

日期：二〇二三年二月

目 录

第一章　项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章　项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 9
2.5 项目公益性 10
第三章　项目投资估算 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算表 12
第四章　项目专项债券融资方案 16
4.1 编制依据 16
4.2 债券使用计划及期限 17
4.3 债券信息披露 17
4.4 投资者保护措施 17
第五章　项目收益与融资自求平衡分析 19
5.1 应付债券本息情况 19

5.2 经营现金流分析 19
5.3 项目本息覆盖倍数 27
5.4 总体评价结果 27
第六章　风险分析 29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章　事前绩效评估 32
7.1 事前绩效评估方法 32
7.2 事前绩效评估内容 33
7.3 事前绩效评估结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为封丘县城关乡人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县城关乡人民政府
统一社会信用代码	11410727005550271B
机构性质	机关单位
法定代表人	王双军
机构地址	封丘县封曹路西段路北
赋码机关	中共封丘县委机构编制委员会

封丘县城关乡人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

1.5 建设规模及内容

项目区总规划用地面积 47,903.80 ㎡（约合 71.86 亩），总建筑面积 131,599.84 ㎡，其中，地上建筑面积 110,622.48 ㎡，地下建筑面积 20,977.36 ㎡，总户数 804 户。建设内容如下：

（1）住宅：建筑面积 96,595.00 ㎡，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5 栋，18 层住宅楼 11 栋。

（2）社区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 ㎡，主要包含配套商业、社会卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道。

（3）地下建筑：建筑面积 20,977.36 ㎡，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等。

（4）室外建筑道路硬化面积 20,172.29 ㎡，绿地面积 16,814.23 ㎡，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程内容	单位	数量	备注
1	项目总规划占地面积	m^2	47,903.80	约合 71.86 亩
2	总建筑面积	m^2	131,599.84	

序号	工程内容	单位	数量	备注
2.1	地上总建筑面积	m	110,622.48	
2.1.1	住宅面积	m	96,595.00	12 栋，地上 17、18 层
2.1.2	配套商业	m	11,508.80	含农贸市场
2.1.3	社会卫生服务站	m	150.00	位于 1#楼底商
2.1.4	居家养老服务设施	m	665.00	位于 1#楼底商
2.1.5	社区用房	m	485.00	位于 1#楼底商
2.1.6	物业管理	m	517.00	位于 1#楼底商
2.1.7	社区警务室	m	20.00	
2.1.8	公共厕所	m	60.00	位于 1#楼底商
2.1.9	变配电所	m	360.00	2 栋；地上 1 层
2.1.10	地库出地面坡道	m	261.68	
3	地下总建筑面积	m	20,977.36	含人防面积 6,637.35m
4	建筑基底面积	m	10,917.28	
5	道路面积	m	20,172.29	
6	绿化面积	m	16,814.23	
7	容积率	一	2.31	
8	建筑密度	%	22.79	
9	绿地率	%	35.1	
10	住宅户数	户	804	
11	机动车停车位	辆	914	机动车充电桩 138 个，符合要求
11.1	地上	辆	337	居住：1 车位/户（同时应满足 1 车位/100 建筑面积）；
11.2	地下	辆	577	商业：配套商业 0.8 车位/100.00m^2
12	非机动车停车位	辆	2,306	居住：1.5 车位/户；商业：配套商业 8 车位/100.00m^2

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 8 月，预计完工时间 2027年 7 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 58,802.68 万元。其中：财政预算资金 25,802.68 万元，专项债券资金 33,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	8,000.00	7,802.68	25,802.68	43.88%
专项债券资金	7,000.00	15,000.00	11,000.00	33,000.00	56.12%
合计	17,000.00	23,000.00	18,802.68	58,802.68	100.00%
占比	28.91%	39.11%	31.98%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得封丘县发展和改革委员会《关于封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕198 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已经列入河南省 2023 年棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为封丘县城关乡人民政府，主管部门为封丘县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为封丘县城关乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县城关

乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县城关乡人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由封丘县城关乡人民政府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，由封丘县城关乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由封丘县城关乡人民政府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

棚户区（城中村）改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过实施棚户区（城中村）改造，切实改善棚户区（城中村）居民居住条件，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，提高城镇化质量，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

按照《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021-2023 年）》提出的要求：建成区规划区内，共有棚户区 124 个，已完成改造和在建 41 个，三年内启动 26 个；共有城中村 77 个，已完成和在建 22 个，三年内启动 27 个。由此可见棚户区（城中村）改造对于新乡市未来城市发展有着十分重要的作用，做好棚户区（城中村）的改造和建设对提升全市城市形象和品位，加快城市建设和发展意义重大。

封丘县地处河南省东北部，为河南省新乡市辖县，南北长 38.20 公里，东西宽 48.70 公里，区域面积 1,225.51 平方公里，辖 19 个乡镇，609 个行政村，总人口 89.02 万。封丘北和滑县相接，东北与长垣县毗邻，西和西南与延津县、原阳县接壤，南和东与开封市区、开

封县、兰考县隔河相望。封丘是全国农业综合开发策源地、全省农业综合开发重点县、全国粮食生产先进县、全国金银花原产地、全国树莓种植第一大县、国家扶贫开发重点县、中科院与省政府合作项目“高产高效现代农业示范工程”核心示范县、全国电子商务进农村示范县、全国休闲农业与乡村旅游示范县，是中国长寿之乡、中国树莓之乡、中国金银花之乡、相思之乡。

随着封丘县城市建设的不断发展，繁华城区内的破烂不堪、杂乱无章的棚户区及城中村，与现代化都市的高楼大厦对比越来越明显，俨然已成为制约城市发展、影响城市美观、且名副其实的“城中村”，村民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。因此，急群众所急，想群众所想，尽快全面启动棚户区改造工作是当前形势下的迫切需要。

此次实施的封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目征收范围为封丘县陈堂村、三里寨两个城中村集体土地上房屋及附属物，征收范围占地面积558.08亩。区域内部城市形象较差，居民生活比较落后，现状主要以居民砖混、砖木住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌显得破旧凌乱，品位低下，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

鉴于此，急群众所急，想群众所想，为尽快推动该区域改造，拉

大城市框架，完善城市功能，提升城市品质，服务人民群众，封丘县城关乡人民政府提出本项目的建设。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省人民政府办公厅《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）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023）年》等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区（城中村）改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为封丘靓丽的风景。

通过城中村改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

2.4 经济效益

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。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，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

项目的建设将有效保护环境的机制，使用清洁能源、进行环境景观营造、固体废弃物分类、噪声治理、污水处理等，这对保护和维持城南新区城市风貌具有重要意义，并促进资源与环境的保护。

项目的建设是全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的需要。良好的居住环境是全面建成小康社会的重要体现，也是建设社会主义现代化国家的具体表现。棚户区改造，可以使征收区域居民告别低矮破旧房屋，享受高楼林立和城市的美化、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，促进社会和谐。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建住宅、商业、社区配套公建、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等工程费用，安置区土地费用、拆迁及补偿费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》（新政文〔2017〕97 号）；

2.《新乡市人民政府关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》（新政文〔2017〕173 号）；

3.《投资项目可行性研究指南》（2002 年）；

4.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

5.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

6.住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44 号）；

7.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；

8.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；

9.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

10.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

11.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

12.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

13.河南省有关造价文件、当地工程造价信息等。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 58,802.68 万元，其中：工程费用为 36,734.51 万元，工程建设其他费用 17,201.60 万元，基本预备费 1,896.57 万元，建设期利息 2,970.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	27,053.09	5,750.66	3,930.76		36,734.51			
1	主体建筑	25,856.49	3,710.17			29,566.65		131,599.84	
1.1	住宅	17,387.10	2,897.85			20,284.95	m^2	96,595.00	2,100.00
1.1.1	土建工程	17,387.10				17,387.10	m^2	96,595.00	1,800.00
1.1.2	安装工程		2,897.85			2,897.85	m^2	96,595.00	300.00
1.2	公共配套用房	2,805.50	392.77			3,198.27	m	14,027.48	2,280.00
1.2.1	土建工程	2,805.50				2,805.50	m	14,027.48	2,000.00
1.2.2	安装工程		392.77			392.77	m	14,027.48	280.00
1.3	地下建筑	5,663.89	419.54			6,083.43	m	20,977.36	2,900.00
1.3.1	土建工程	5,663.89				5,663.89	m	20,977.36	2,700.00
1.3.2	安装工程		419.54			419.54	m	20,977.36	200.00
2	设备设施		198.10	3,930.76		4,128.86			
2.1	18 层电梯		138.60	1,247.40		1,386.00	台	22	630,000.00
2.2	17 层电梯		59.50	535.50		595.00	台	10	595,000.00
2.3	电力设备			1,316.00		1,316.00	m	131,599.84	100.00

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2.4	其他设备			394.80		394.80	m	131,599.84	30.00
2.5	机动车充电桩			414.00		414.00	个	138	30,000.00
2.6	非机动车充电桩			23.06		23.06	个	231	1,000.00
3	室外工程	1,196.60	1,842.40			3,039.00			
二	工程建设其他费用				17,201.60	17,201.60			
1	征收补偿费				9,537.60	9,537.60	项	1	95,375,970.00
2	安置区土地费用				6,467.01	6,467.01	亩	71.86	900,000.00
3	建设单位管理费				122.20	122.20	工程费用	36,734.51	0.33%
4	工程监理费				170.84	170.84	工程费用	36,734.51	0.47%
5	前期工作咨询费				29.71	29.71	工程费用	36,734.51	0.08%
6	工程勘察费				165.31	165.31	工程费用	36,734.51	0.45%
7	工程设计费				243.61	243.61	工程费用	36,734.51	0.66%
8	招标代理服务费				61.32	61.32	工程费用	36,734.51	0.17%
9	工程造价咨询服务费				110.13	110.13	工程费用	36,734.51	0.30%
10	场地准备及临时设施费				183.67	183.67	工程费用	36,734.51	0.50%
11	工程保险费				110.20	110.20	工程费用	36,734.51	0.30%
	工程费用+工程建设其他费用					53,936.10			
三	基本预备费					1,896.57	一+二	37931.49	5.00%

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
四	建设投资					55,832.68			
五	建设期利息					2,970.00			
六	项目总投资	27,053.09	5,750.66	3,930.76	17,201.60	58,802.68			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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33,000.00万元。其中：2024年9月已发行7,000.00万元，2025年计划使用15,000.00万元，2026年计划使用11,000.00万元；本次申请使用5,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00	15,000.00		22,000.00	4.00%	880.00	880.00
第 3 年	22,000.00	11,000.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 6 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 7 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 8 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 9 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 10 年	33,000.00		7,000.00	26,000.00	4.00%	1,320.00	8,320.00
第 11 年	26,000.00		15,000.00	11,000.00	4.00%	1,040.00	16,040.00
第 12 年	11,000.00		11,000.00		4.00%	440.00	11,440.00
合计		33,000.00	33,000.00			13,200.00	46,200.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 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 4 年），收益期 9 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	81,280.77	100.00%
合计			**81,280.77**	**100.00%**

（1）数量

本项目征收对象为封丘县城关乡山里寨、陈堂村集体土地上房屋和附属物，征收范围为陈堂村、山里寨，征收范围占地面积共计 558.08 亩（其中陈堂村 185.78 亩、山里寨 372.30 亩），征收总户数 488 户（其中陈堂村 86 户、山里寨 402 户），涉迁总人口 2,103 人（其中陈堂村 402 人、山里寨 1,701 人），征收房屋总建筑面积共计

136,944.87 ㎡（其中陈堂村 28,090.13 ㎡、山里寨 108,854.74 ㎡），全部为住宅。

按照项目征收补偿安置方案及实际需求，本项目采用易地新建/产权置换安置方式，项目安置地点位于社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西，安置区规划总用地面积 71.86 亩，规划建设安置房 96,595.00 ㎡，共计 804 套。

该项目建成后，可腾出 446.46 亩净地进行出让。

（2）价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商品住房用地	93.39	13,322.68	142.66
4107272021B00675	封丘县北干道东段路北、幸福路路西	城镇住宅-普通商品住房用地	21.61	5,040.10	233.20
4107272021B00648-1	封丘县兴华路路南、文化路东、横一路路北	城镇住宅-普通商品住房用地	96.22	16,729.04	173.86
4107272021B00656-1	封丘县兴华路路南、幸福路西、横一路路北	城镇住宅-普通商品住房用地	97.74	15,634.34	159.95
4107272021B00230	封丘县幸福路北段路西、博学路南	城镇住宅-普通商品住房用地	100.11	18,981.10	189.61
平均价格			409.07	69,707.26	170.40

本项目所在地附近住宅用地出让价格 142.66 万元/亩~233.20 万元/亩，平均价格为 170.40 万元/亩。本项目腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 165.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑未来物价上涨等因素，本项目土地出让价格每三年增长 5.00%。各年出让土地价格如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
价格（万元/亩）	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-12 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）									合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
居住用地	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60	446.46

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，封丘县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。

类型	征收标准
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），封丘县标准14.00元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、出让收入		**81,280.77**	**8,594.93**	**8,594.93**	**8,594.93**	**9,024.56**	**9,024.56**	**9,024.56**	**9,474.10**	**9,474.10**	**9,474.10**
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	446.46	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60
（亩/万元）	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01
二、成本合计		**23,718.18**	**2,513.21**	**2,513.21**	**2,513.21**	**2,633.51**	**2,633.51**	**2,633.51**	**2,759.34**	**2,759.34**	**2,759.34**
1.土地出让基金及费用	万元	9,327.60	992.79	992.79	992.79	1,035.75	1,035.75	1,035.75	1,080.66	1,080.66	1,080.66
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	366.09	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.67	40.67	40.67
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	833.43	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.59	92.59	92.59
2.土地收益提取各类资金	万元	14,390.58	1,520.42	1,520.42	1,520.42	1,597.76	1,597.76	1,597.76	1,678.68	1,678.68	1,678.68
教育资金	土地出让收益的 10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34
三、收益	**万元**	**57,562.59**	**6,081.72**	**6,081.72**	**6,081.72**	**6,391.05**	**6,391.05**	**6,391.05**	**6,714.76**	**6,714.76**	**6,714.76**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	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**											
1	经营活动收入	81,280.77					8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56
2	经营活动支出（含税费）	23,718.18					2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51
	经营活动产生的现金净额	**57,562.59**					**6,081.72**	**6,081.72**	**6,081.72**	**6,391.05**	**6,391.05**	**6,391.05**
二	**投资活动产生的现金**											
1	建设成本支出（含建设期利息）	58,802.68	58,802.68	17,000.00	23,000.00	18,802.68						
	投资活动产生的现金净额	-58,802.68	-58,802.68	-17,000.00	-23,000.00	-18,802.68						
三	**融资活动产生的现金**											
1	财政资金	25,802.68	25,802.68	10,000.00	8,000.00	7,802.68						
2	债券资金	33,000.00	33,000.00	7,000.00	15,000.00	11,000.00						
3	偿还债券本金	33,000.00										

4	偿还银行借款本金	-										
5	支付债券利息	10,720.00					1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00
6	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	**15,082.68**		**17,000.00**	**23,000.00**	**18,802.68**	**-1,320.00**	**-1,320.00**	**-1,320.00**	**-1,320.00**	**-1,320.00**	**-1,320.00**
四	**净现金流量**	**13,842.59**		**-**		**-**	**4,761.72**	**4,761.72**	**4,761.72**	**5,071.05**	**5,071.05**	**5,071.05**
五	**累计现金流量**	**13,842.59**		**-**	**-**	**-**	**4,761.72**	**9,523.44**	**14,285.16**	**19,356.21**	**24,427.26**	**29,498.31**

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		280.00	280.00	
第 2 年		880.00	880.00	
第 3 年		1,320.00	1,320.00	
第 4 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 5 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 6 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 7 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 8 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 9 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 10 年	7,000.00	1,320.00	8,320.00	6,714.76
第 11 年	15,000.00	1,040.00	16,040.00	6,714.76
第 12 年	11,000.00	440.00	11,440.00	6,714.76
合计	33,000.00	13,200.00	46,200.00	57,562.59
本息覆盖倍数	1.25			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 57,562.59 万元，应付债券本金及利息合计 46,200.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预

期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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。

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
第二章项目社会经济效益 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 项目资金筹借计划 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 ㎡（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 ㎡，其中住宅建筑面积 146,304.00 ㎡，配套设施建筑面积 6,542.00 ㎡（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 ㎡，商业建筑面积 4,442.00 ㎡，其他建筑面积 600.00 ㎡），地下建筑 28,202.00 ㎡（地下停车及人防 16,202.00 ㎡，地下储藏室 11,800.00 ㎡，热力站 200.00 ㎡）。共建设住宅 1310 套，其中 79 ㎡的 115 套，80 ㎡的 117 套，116 ㎡的 260 套，112 ㎡的 108 套，119 ㎡的 252 套，123 ㎡的 108 套，121 ㎡的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 ㎡。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 ㎡，道路广场 34,117.00 ㎡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 ㎡（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 ㎡（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 ㎡，其中地上建筑面积 477,794.00 ㎡，地下建筑面积 69,735.00 ㎡。

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

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

地下建筑 46,286.00 ㎡：地下停车及人防 26,005.00 ㎡，地下储藏室 43,130.00 ㎡，热力站 600.00 ㎡。共建设住宅 3661 套，其中 84 ㎡的 1300 套，79 ㎡的 550 套，119 ㎡的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 ㎡。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 ㎡，道路硬化 84,776.00 ㎡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 ㎡（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 ㎡，其中住宅建筑面积 120,000.00 ㎡，配套设施建筑面积 10,868.00 ㎡（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 ㎡，商业建筑面积 7,268.00 ㎡，其他建筑面积 600.00 ㎡），地下建筑 18,200.00 ㎡（地下储藏室 10,000.00 ㎡，地下停车及人防 8,000.00 ㎡，热力站 200.00 ㎡）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为 120.00 ㎡。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 ㎡，道路硬化 15,000.00 ㎡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 ㎡（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 ㎡，其中住宅建筑面积 252,000.00 ㎡，配套设施建筑

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

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 ㎡，道路硬化 47,027.00 ㎡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 ㎡（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 ㎡。其中住宅建筑面积 270,600.00 ㎡，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 ㎡（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 ㎡，商业建筑面积 3,382.50 ㎡，幼儿园 3,510.00 ㎡，其他建筑 300.00 ㎡）；地下建筑 48,682.8 ㎡（地下停车及人防 32,482.8 ㎡，地下储藏室 15,800.00 ㎡，热力站 400.00 ㎡）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 ㎡。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 ㎡，道路硬化 62,562.00 ㎡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 ㎡（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 ㎡，其中住宅建筑面积 114,000.00 ㎡，配套设施建筑面积

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

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 ㎡，道路硬化 16,320.00 ㎡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 ㎡（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 ㎡，其中住宅建筑面积 439,120.00 ㎡，配套设施建筑面积 42,620.00 ㎡（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 ㎡，商业建筑面积 39,920.00 ㎡，其他建筑面积 1,200.00 ㎡），地下建筑 62,003.00 ㎡（地下停车及人防 34,803.0 ㎡，地下储藏室 26,800.00 ㎡，热力站 400.00 ㎡）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 ㎡。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 ㎡，道路广场 84,882.00 ㎡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 ㎡（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 ㎡，其中住宅建筑面积 132,285.00 ㎡，配套设施建筑面

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

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

项目安辂区规划用地面积 93,333.8 ㎡（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 ㎡，其中住宅建筑面积 240,000.00 ㎡，配套设施建筑面积 17,981.82 ㎡（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 ㎡，商业建筑面积 14,381.82 ㎡，其他建筑面积 600.00 ㎡），地下建筑 42,018.18 ㎡（地下储藏室 20,000.00 ㎡，地下停车及人防 21,818.18 ㎡，热力站 200.00 ㎡）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 ㎡。

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

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：安略房建设费用 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计划使用156200.00万元，**已发行债券18,600.00万元**。本次申请1,400.00万元。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（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
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**。

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目实施方案

项目单位：南阳市卧龙区财务开发公司

主管部门：南阳市卧龙区住房和城乡建设局

财政部门：南阳市卧龙区财政局

2024 年 12 月

目录

第一章 项目概况 3

1.1 项目名称 3

1.2 项目单位 3

1.3 项目性质 3

1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况.....8

1.5 建设地点 9

1.6 主要建设内容及规模 9

1.7 项目建设期 9

1.8 项目总投资 9

1.9 主管部门责任 10

第二章 项目社会经济效益 10

2.1 社会效益 10

2.2 经济效益 11

第三章 项目投资估算与资金筹措 11

3.1 估算依据 11

3.2 投资估算明细表 12

3.3 资金筹措及分年度投资计划 12

3.4 债券资金使用合规性 15

3.5 资金保障措施 15

第四章 项目专项债券融资方案 15

4.1 编制依据 15

4.2 债券资金申请及使用计划 16
4.3 项目主体及运作模式 16
4.4 债券信息披露 17
4.5 投资者保护措施 17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18
5.1 本期债券应付本息情况 18
5.2 项目收益预测 18
5.3 土地出让成本预测 18
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....24
5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数 26
5.6 综述结论 26
第六章 风险分析 27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 28
第七章 事前绩效评估情况 29
7.1 事前绩效评估方法 29
7.2 事前绩效评估内容 29
7.3 事前绩效评估结论 29

第一章 项目概况

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 9,500.00 万元，其中 2025 年申请使用 9,500.00 万元，本次申请使用 9,500.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目。

1.2 项目单位

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目的实施主体为南阳市卧龙区财务开发公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411303176356481L 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳市卧龙区财务开发公司		
法定代表人	彭晓	成立日期	1998 年 3 月 25 日
注册资本	肆仟陆佰柒拾捌万圆整		
住所	南阳市卧龙区文化路 518 号		
经营范围	财政投资开发业务		
类型	全民所有制		
出资人	南阳市卧龙区财政局		

根据公司出具的情况说明并经本所律师核查，公司为南阳市卧龙区财政局出资设立的本级全资国有企业，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳市卧龙区财务开发公司系有效存续的本级全资国有企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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》（豫房稳办〔2022〕9 号），南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目已列入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。本项

目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

1、项目建设与当地资源禀赋的契合度

面对新的历史发展机遇，为把南阳市建成一个最适宜人生活居住、最适宜人创业发展的生态旅游城市和功能完善、布局合理、交通便捷、环境优美的区域性现代化城市，坚持以人为本，树立全面、协调可持续的发展观，在全面贯彻落实省委省政府推动开发区高质量发展的背景下，南阳卧龙区先进制造业开发区挂牌仪式正式举行。挂牌后，开发区将围绕高质量发展这一主线，进一步强化开发区的主阵地、主战场、主引擎功能，努力打造优势明显的装备制造、医药制造主导产业和电子信息新兴产业，奋力跻身全市先进制造业开发区综合排名第一方阵。

卧龙区先进制造业开发区位于中心城区西北部，规划面积 14.9 平方公里，目前共有以上企业 91 家，其中规模以上工业企业 48 家，上年累计实现固定资产投资 27.7 亿元，其中主导产业固定资产投资累计实现 13.8 亿元，中规模以上工业企业实现营业收入 109 亿元，实现税收 5 亿元。

2022 年，南阳卧龙区先进制造业开发区将围绕高质量发展这一主线，牢固树立“项目为王”、“企业家为大”的服务理念，以开展“观念能力作风建设年”活动为契机，努力从发挥规划引领作用、突出招大引强选优、做大做强主导产业、强化资源要素保障、提升建设管理水平、完善配套公共服务、提高人才队伍素质、落实好“万人助万企”、深化体制机制改革、强化党建工作保障等十个方面聚焦发力，加快形成空间布局合理、产业集群发展、资源集约利用、特色优势鲜明、发展动能强劲的开发区高质量发展新局面，奋力跻身全市先进制造业开发区综合排名第一方阵，为在南阳建设河南省副中心城市中争当先锋区、打造核心区注入强劲动能。

目前，南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目拟在南阳市卧龙区邵沟社区内进行建设，丁庄区域征迁工作已经完成，被拆迁居民急盼早日搬入新

居。项目建设区已经具备项目建设基本条件。本项目的实施是为安置拆迁区群众而推出的一项政治工程、民心工程，是为了提高群众幸福指数。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。

2、项目建设与当地产业基础的契合度

近年来，卧龙区推动短板产业补链、优势产业延链、传统产业升链、新兴产业建链，打造了装备制造、数字光电、生物医药、绿色食品、艾草加工、绿色建材 6 大特色优势产业链，着力做大产业规模、做高产业能级、做强产业竞争力。力争“十四五”末打造成 5 个百亿元级产业集群。让六大产业链成为未来卧龙隆起经济发展新高峰的重要支撑。

产业发展必定需要土地的支撑，棚户区改造有助于优化城市空间布局。过去的棚户区往往建设无序、土地利用效率低下。通过棚改，可以对这些区域进行重新规划和整合，提高土地的集约利用程度，为城市的进一步发展腾出宝贵的空间，有利于整体产业的布局。

3、项目建设与行业发展趋势的契合度

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。

近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。截至目前，棚户区改造已经取得了较好的成绩，每一个三年规划都是超额完成改造建设目标，未来三年国家将继续支持棚户区改造这一民生工程的发展，本项目属于棚户区改造工程，是响应棚户区改造行业发展趋势的民生工程。

4、项目建设能够为当地解决的问题

（1）解决拆迁安置的需要

项目拆迁区域为卧龙区靳岗街道邵沟村丁庄组，拆迁户数为 155 户，155 户全部在安置地块采用实物安置的方式进行安置，安置套数为 155 套。项目前期手续已办理齐全，具备前期实施的条件。

该项目是为解决拆迁区群众安置需要的一项政治工程，是完成拆迁的重要关联部分，事关拆迁群众切身利益，事关地方社会稳定大局。

（2）盘活土地存量，实现节约集约用地

当前，国家出台了一系列土地调控政策，提出要大力节约土地等有限资源。通过项目改造建设，能盘活各片区存量土地，项目的建设提升了容积率，实现了土地的节约集约利用。同时，通过各改造项目区的土地开发，既可以建设居民广场、公园绿地，提高项目区居民的生活设施水平。

（3）改善生活环境，推动社会经济发展

要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居民对居住建设施的需求，按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。本项目正是按照城市发展，调整经济结构的总体目标要求而进行的城市基础设施项目建设。项目建设符合南阳市总体规划的要求，符合国家关于城镇化建设的有关政策规定，符合南阳市十四五社会经济发展规划纲要精神，适应了南阳市城市建设及经济结构产业调整的实际需要。因此，从满足南阳市经济发展，使城市建设、城郊的改造步伐进一步加快，促进城市经济结构和产业调整等方面看，建设本项目是很有必要的。项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

（4）加快城镇建设，推动城镇快速发展

“积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平。要坚持走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大区域经济”。加快开发区建设，推进城镇化的发展战略，将有助于带动开发区光电产业、智能化装备、现代生物医药等行业的快速发展，从而对经济平稳运行产生积极推动作用。南阳在全国社会经济发展

中发挥着承东启西，联接南北的重要作用。同时便利的交通条件为本项目的实施提供了便利的条件，而本项目的建设将有利于进一步完善南阳城市整体功能，促进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，进一步盘活存量土地，使其发挥更大效益。项目建设将会大大促进区域城市土地潜力的提高和城市经济的发展，符合五个南阳建设和省域副中心城市建设要求。

5、项目建设能够为当地带来的效益

（1）经济效益

目前，棚户区的大多数房屋房龄超过了 40 年，房屋整体建设标准低，质量差，公共配套设施严重不足，消防安全隐患众多，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。

项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进卧龙区经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

（2）社会效益

棚改对于居民的生活质量也带来了显著的提升。在居住条件方面，过去棚户区的房屋大多简陋、破旧，居住环境恶劣。棚改后，居民能够搬进宽敞明亮、设施齐全的新居，居住舒适度大幅提高。在公共服务方面，新的社区通常配备完善的教育、医疗、文化等公共服务设施，居民能够享受到更加便捷、优质的公共服务，社会效益显著。

棚改能够推动城市产业升级。新开发的区域可以引入更具活力和创新性的产业，促进经济结构的调整和优化，增加就业机会，推动城市经济的可持续发展。

（3）生态效益

改造前，这些棚户区没有完善的道路、排水等基础设施，垃圾随意倾倒，环境污染严重，市政配套设施落后，上下水管老化年久失修，跑冒滴漏现象处处可见。通过棚户区改造，完善了配套基础设施，增大了绿化面积，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境，促进了人与自然的和谐。

综上所述，项目建设与当地资源禀赋、产业基础、行业发展趋势及未来规划高度契合，能够有效解决当地发展中的关键问题，并带来显著的经济、社会和生态效益，具有重要的必要性。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，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，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人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，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

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。结合棚户区改造，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。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况

征收范围：

项目拆迁地点位于卧龙区靳岗街道邵沟村丁庄组；项目建设地点位于南阳市卧龙区先进制造业开发区王村 12 号路以西、规划城市支路以北区域（东至邵沟新村、南至规划区间路、西至河沟、北至南阳龙升封头厂）。

安置方式：

本项目全部采用实物安置的方式进行安置。

腾空地块情况：

该项目地块征收面积为 42573.329 平方米，其中:城市道路面积为 4306.292 平方米、河道绿地面积为 1021.759 平方米、腾空可出让地块面积为 37245.278 平方米。该项目腾空可出让土地用地面积 37245.278 平方米，全部为商住用地。

1.5 建设地点

项目建设地点位于南阳市卧龙区先进制造业开发区王村 12 号路以西、规划城市支路以北区域（东至邵沟新村、南至规划区间路、西至河沟、北至南阳龙升封头厂）。

1.6 主要建设内容及规模

项目总用地面积 13733.40 平方米（20.6 亩），实际用地面积 11240.00 平方米（16.86 亩），代征城市道路用地面积 1564.90 平方米（2.347 亩），河道绿地用地面积 928.50 平方米（1.393 亩）。本项目拟新建安置住房 155 套，总建筑面积 41547.95 平方米。建设内容包含地上建筑面积 22633.81 平方米（含 4 栋住宅建筑面积 21153.49 平方米、配套公建建筑面积 592.88 平方米），地下建筑面积 18914.14 平方米（含人防地下室 2685.94 平方米、地下车库 16228.20 平方米）。配套建设道路及广场，绿化，机动车停车位 、非机动车停车位，汽车充电桩以及室外给排水、供配电、公共照明及安防监控系统等。

1.7 项目建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.8 项目总投资

项目估算总投资为 17,561.10 万元，其中工程费 15,070.94 万元，工程建设其他费 1,367.02 万元，预备费 493. 14 万元，建设期利息 630 万元。

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐，提高居民生活质量，规范城区规划区改造建设秩序，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领,以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效,改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快城市化进程。

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

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。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。本项目将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、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

（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）建设单位关于本项目报告编制的委托书。

3.2 投资估算明细表

项目估算总投资为 17561.1 万元，其中工程费 15070.94 万元，工程建设其他费 1367.02 万元，预备费 493. 14 万元，建设期利息 630 万元。

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
一	第一部分费用	15070.94		15070.94	㎡	41547.95		
1	地上部分	6359.67			㎡	22633.81		
1.1	住宅	5922.98		5922.98	㎡	21153.49	2800	
1.1.1	土建	3807.63		3807.63	㎡	21153.49	1800	
1.1.2	安装	740.37		740.37	㎡	21153.49	350	
	给排水工程	169.23		169.23	㎡	21153.49	80	
	消防工程	84.61		84.61	㎡	21153.49	40	
	暖通工程	169.23		169.23	㎡	21153.49	80	
	电气工程	232.69		232.69	㎡	21153.49	110	
	弱电工程	84.61		84.61	㎡	21153.49	40	
1.1.3	装饰	1374.98		1374.98	㎡	21153.49	650	
1.2	配套公建	436.69		436.69	㎡	1480.32	2950	
	土建	266.46		266.46	㎡	1480.32	1800	
	安装	51.81		51.81	㎡	1480.32	350	
	给排水工程	11.84		11.84	㎡	1480.32	80	
	消防工程	5.92		5.92	㎡	1480.32	40	
	暖通工程	11.84		11.84	㎡	1480.32	80	
	电气工程	16.28		16.28	㎡	1480.32	110	
	弱电工程	5.92		5.92	㎡	1480.32	40	

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
	装饰	118.43		118.43	㎡	1480.32	800	
2	地下室	7348.53			㎡	18914.14		
2.1	地下车库	6166.72		6166.72	㎡	16228.2	3800	
2.2	地下人防工程	1181.81		1181.81	㎡	2685.94	4400	
3	电梯	240		240	部	8	300000	
4	配套工程	1122.74		1122.74				
4.1	道路及室外活动场地	192.9		192.9	㎡	5076.3	380	
4.2	绿化工程	102.34		102.34	㎡	3936.22	260	
4.3	围墙及大门	180		180	项	1	1800000	
4.4	给排水工程	144.2		144.2	㎡	9012.52	160	
4.5	外电工程	216.3		216.3	㎡	9012.52	240	
4.7	室外消防配套	80		80	项	1	800000	
4.8	机动车充电桩	112		112	套	28	40000	
4.9	地下车库智能停车系统	15		15	套	1	150000	
4.1	智能监控系统	80		80	项	1	800000	
二	工程其他费用	取费说明	1367.02	1367.02	万元	第一部分工程费用	占第一部分工程费用比例（%）	
1	建设单位管理费	参照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入	90.43	90.43	万元	15070.94	0.6	
2	设计费	工程设计费按照国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）	226.06	226.06	万元	15070.94	1.5	
3	勘察费	参考建标[2007]164 号	33.91	33.91	万元	15070.94	0.23	
4	监理费	参照发改价[2007]670 号文	180.85	180.85	万元	15070.94	1.2	
5	招投标管理费	参国家发改委发改价格[2011]534号文及豫发改收费[2011]627 号文	35	35	万元	15070.94	0.23	

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	备注
6	可行性研究报告等项目前期费用	根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）	10	10	万元	15070.94	0.07	
7	工程造价咨询费	豫发改收费〔2008〕2510 号文,按工程造 价的 0.5%计	75.35	75.35	万元	15070.94	0.5	
8	工程保险费	按第一部分工程费用 的 0.4%计入；	60.28	60.28	万元	15070.94	0.4	
9	场地准备费及临时设施费	按工程费用的0.5%计	75.35	75.35	万元	15070.94	0.5	
10	水土保持补偿费	《发改价格〔2014〕 886号》，本项目按1.2 元/平方米	1.35	1.35	万元	11240	1.2	
11	文物勘探费		4.5	4.5		11240	4	
12	城市基础设施配套费	按 120 元/平方米	498.58	498.58		41547.95	120	
13	工程质量检测费	建安工程费用的0.5%计入	75.35	75.35		15070.94	0.5	
三	基本预备费（3%）	按一~二部分费用的 3%	493.14	493.14	万元			
	建设投资	15070.94312	1860.16	16931.1	万元			
	建设期利息			630	万元			
	总投资			17561.1	万元			

3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 17,561.10 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 9,500.00 万元，占比 54.10%；财政资金 8,061.10 万元，占比 45.90%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	合计

序号	资金来源	第一年	第二年	合计
1	专项债券资金	9,500.00	—	9,500.00
2	财政资金	3,000.00	5,061.10	8,061.10
合计		**12,500.00**	**5,061.10**	**17,561.10**

3.4 债券资金使用合规性

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

3.5 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，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。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》。

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）。

4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）。

5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）。

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

7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）。

8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）。

9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）。

10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）。

11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 9,500.00 万元，其中 2025 年申请使用 9,500.00 万元，本次申请 9,500.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批〔2023〕25 号），本项目债券申请单位为南阳市卧龙区财务开发公司，主管部门为南阳市卧龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位为及运营单位均为南阳市卧龙区财务开发公司。

关于项目债券资金使用，由南阳市卧龙区财务开发公司按照建设进度，向南阳市卧龙区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由南阳市卧龙区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市卧龙区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.4 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。

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。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。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件，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。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 9,500.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 2 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 3 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 4 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 5 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 6 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 7 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 8 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 9 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 10 年	9,500.00		9,500.00	-	4.50%	427.50	9,927.50
合计		**9,500.00**	**9,500.00**			**4,275.00**	**13,775.00**

5.2 项目收益预测

（一）拟出让土地位置及四至范围

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目可供出让面积 37,245.278 ㎡，全部为居住用地。

（二）项目收益及现金流入预测

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2022 年-2024 年土地成交居住用地 9 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 14 宗土地出让平均单价 6,361.23 元/㎡计算；明细如下：

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面　积	用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米				

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面　积	用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米				
1	卧龙区	南阳市华盛置业有限公司	入张衡路以南、孔明路以东区域	2655.99	城镇住宅-普通商品住房用地	2022.10.9	2240	8,433.77
2	卧龙区	南阳科创置业有限公司	独山大 道以西、区间路以南	45402.58	城镇住宅-普通商品住房用地	2022.10.26	25050	5,517.31
3	卧龙区	南阳科创置业有限公司	杜诗路以南、独山大道以西	16529.37	城镇住宅-普通商品住房用地	2022.10.26	9120	5,517.45
4	卧龙区	河南景和苑房地产开发有限公司	滨河路以北、人民路以东区域	13843.51	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.6.12	10924	7,891.06
5	卧龙区	河南鑫联鸿发置业有限公司	原西环路以西、B17 路以北	33399.60	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.1.9	18410	5,512.04
6	卧龙区	南阳市和顺置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路以南	7507.07	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.3.22	3800	5,061.89
7	卧龙区	南阳市宝利置业有限公司	信臣路以南、仲景路以东	8927.36	城镇住宅-普通商品住房用地	2024.5.7	5050	5,656.77
8	卧龙区	河南正商宛都置业有限公司	孔明路以西、南泰路以南	23972.04	城镇住宅-普通商品住房用地	2024.6.27	14670	6,119.63
9	卧龙区	南阳豫资基础设施建设有限公司	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域	22265.92	城镇住宅-普通商品住房用地	2024.7.29	16791	7,541.12
								6,361.23

相关截图如下所示：

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面 及时 准确

首页 土地供应 土地拍卖 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

杜诗路以南、独山大道以西

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202B01072-1
项目名称：	杜诗路以南、独山大道以西区域建设项目		
项目位置：	杜诗路以南、独山大道以西		
土地面积(㎡)：	16526.37		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	9120

分期支付约定：

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
1	2022-10-26	9120	—

土地使用权人：	南阳科创置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3.1	约定交地时间：	2022-10-26	
约定开工时间：	2023-10-26		约定竣工时间：	2026-10-26	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市		合同签订日期：	2022-10-26	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地新介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

滨河路以北、人民路以东区域

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市卧龙区	电子监管号：	4113032023800560
项目名称：	滨河路以北、人民路以东区域建设项目		
项目位置：	滨河路以北、人民路以东区域		
土地面积(㎡)：	13843.51		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	10924

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2023-07-12	5462	—
	2	2024-07-12	5462	—

土地使用权人：	河南泰和房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 1　上限： 3.1	约定交地时间：	2023-07-12
约定开工时间：	2024-07-12	约定竣工时间：	2027-07-12
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	南阳市	合同签订日期：	2023-06-12

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保障

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地新介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

原西环路以西、B17路以北

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023800037
项目名称：	原西环路以西、B17路以北项目		
项目位置：	原西环路以西、B17路以北		
土地面积(㎡)：	33399.60		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	18410

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2023-02-08	18410	—

土地使用权人：	河南鑫联海发置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1　上限： 3	约定交地时间：	2023-02-09
约定开工时间：	2024-02-09	约定竣工时间：	2027-02-09
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	南阳市	合同签订日期：	2023-01-09

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保障

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

独山大道以西、北环路南侧

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023B00805
项目名称：	独山大道以西、北环路南侧区域建设项目		
项目位置：	独山大道以西、北环路南侧		
土地面积(㎡)：	7507.07		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	3800

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-21	3800	—

土地使用权人：	南阳市和源置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2.97	约定交地时间：	2023-04-21
约定开工时间：	2024-04-21	约定竣工时间：	2026-04-21
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	南阳市	合同签订日期：	2023-03-22

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

信臣路以南、仲景路以东

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002024B000179
项目名称：	GXG2023-30		
项目位置：	信臣路以南、仲景路以东		
土地面积(㎡)：	8927.38		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5050

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-06-06	5050	—

土地使用权人：	南阳市宝利置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2.5	约定交地时间：	2024-06-07
约定开工时间：	2025-06-07	约定竣工时间：	2028-06-07
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	南阳市人民政府	合同签订日期：	2024-05-07

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面 · 及时 · 准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您现在所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

孔明路以西、南泰路以南

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202480003278
项目名称：	WCG2023-04		
项目位置：	孔明路以西、南泰路以南		
土地面积(㎡)：	23972.04		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	14670

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-07-27	7339	—
	2	2025-06-27	7339	—

土地使用权人：	河南正商置业有限公司		
约定容积率：	下限：1　上限：3.5	约定交地时间：	2024-07-27
约定开工时间：	2025-07-27	约定竣工时间：	2027-07-27
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府	合同签订日期：	2024-06-27

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面 · 及时 · 准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您现在所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202480003972
项目名称：	WCG2023-08		
项目位置：	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域		
土地面积(㎡)：	22265.93		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	招拍挂出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	16791

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2025-07-29	8395.5	—
	1	2024-06-29	8395.5	—

土地使用权人：	南阳康居基础设施建设有限公司		
约定容积率：	下限：1　上限：3	约定交地时间：	2024-08-18
约定开工时间：	2025-08-18	约定竣工时间：	2027-08-18
实际开工时间：	2025-08-29	实际竣工时间：	2027-08-29
批准单位：	南阳市人民政府	合同签订日期：	2024-07-29

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

2、腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区财务开发公司提供的《南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目可行性研究报告》，该项目可腾空可出让居住用地面积 37,245.278 平方米。

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（平方米）	地价单价（元/㎡）	目前土地出让总价(万元)
居住用地	地块 1	37,245.278	6,361.23	23,692.57
合计		**37,245.278**		**23,692.57**

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	**第 2 年**	**第 3 年**	**第 4 年**	**第 5 年**	**第 6 年**	**第 7 年**	**第 8 年**	**第 9 年**	**第 10 年**	**合计**
单价（元/㎡）				6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	
出让面积（㎡）				5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.778	**37,245.278**
土地出让收入（万元）				**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.68**	**23,692.58**

5.3 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

类型	征收标准
	的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分卧龙区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），卧龙区 34 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1、土地出让收入				**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.65**	**3,384.68**	**23,692.58**
2、土地出让基金及费用				**354.74**	**354.74**	**354.74**	**354.74**	**354.74**	**354.74**	**354.74**	**2,483.18**
2.1 上解省财政费用				101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	710.78
2.2 农业土地开发资金				4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	33.39
2.3 国有土地收益基金				67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	473.83
2.4 保障性安居工程资金				101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	710.78
2.5 土地开发费用				67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	473.83
2.6 新增建设用地使用费				11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	80.57
3、土地出让收益(1-2)				**3,029.91**	**3,029.91**	**3,029.91**	**3,029.91**	**3,029.91**	**3,029.91**	**3,029.94**	**21,209.40**

4、土地收入提取各类资金				**605.98**	**605.98**	**605.98**	**605.98**	**605.98**	**605.98**	**605.98**	**4,241.86**
4.1 教育资金				302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	2,120.93
4.2 农田水利建设资金				302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	2,120.93
土地出让成本合计(2+4)				**960.72**	**960.72**	**960.72**	**960.72**	**960.72**	**960.72**	**960.72**	**6,725.04**

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.23 倍。

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	土地预期收益
第 1 年		427.50	427.50	
第 2 年		427.50	427.50	
第 3 年		427.50	427.50	
第 4 年		427.50	427.50	2,423.93
第 4 年		427.50	427.50	2,423.93
第 6 年		427.50	427.50	2,423.93
第 7 年		427.50	427.50	2,423.93
第 8 年		427.50	427.50	2,423.93
第 9 年		427.50	427.50	2,423.93
第 10 年	9,500.00	427.50	9,927.50	2,423.96
合计	**9,500.00**	**4,275.00**	**13,775.00**	**16,967.54**
本息覆盖倍数	**1.23**			

5.5 土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、土地出让收入				3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.68
2、土地出让成本				960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	960.72
土地出让预期收益				**2,423.93**	**2,423.93**	**2,423.93**	**2,423.93**	**2,423.93**	**2,423.93**	**2,423.96**
土地出让累计预期收益				**2,423.93**	**4,847.86**	**7,271.79**	**9,695.72**	**12,119.65**	**14,543.58**	**16,967.54**
债券本息	**13,775.00**									
债券本息覆盖倍数	**1.23**									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 16,967.54 万元，债券本息合计 13,775.00 万元，本息覆盖倍数 1.23 倍。

5.6 综述结论

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 16,967.54 万元，债券本息合计 13,775.00 万元，本息覆盖倍数 1.23 倍。预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延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。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在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、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、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4.5%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。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

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，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《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）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、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。

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。一方面，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；另一方面，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，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对本项目应“予以支持”。

（以下无正文）

淅川县罗池贯社区棚改房项目
实施方案

项目单位：淅川县房产中心

主管部门：淅川县住房和城乡建设局

财政部门：淅川县财政局

2024 年 12 月

目录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 项目改造范围、安置方式.....2
1.4 建设地点.....4
1.5 主要建设内容及规模.....4
1.6 项目建设期.....5
1.7 项目总投资.....5
1.8 主管部门责任.....5
第二章 项目社会经济效益.....5
2.1 社会效益.....5
2.2 经济效益.....6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....7
3.1 估算范围.....7
3.2 估算依据.....7
3.3 投资估算明细表.....8
3.4 资金筹措及分年度投资计划.....15
3.5 债券资金使用合规性.....15
3.6 资金保障措施.....15
第四章 项目专项债券融资方案.....16

4.1 编制依据 16
4.2 债券资金申请及使用计划 16
4.3 项目主体及运作模式 16
4.4 债券信息披露 17
4.5 投资者保护措施 17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18
5.1 本期债券应付本息情况 18
5.2 项目收益预测 19
5.3 土地出让成本预测 21
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况 23
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数 24
5.6 综述结论 24
第六章 风险分析 24
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 24
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 25
第七章 事前绩效评估情况 26
7.1 事前绩效评估方法 26
7.2 事前绩效评估内容 26
7.3 事前绩效评估结论 27

第一章 项目概况

淅川县罗池贯社区棚改房项目计划申请使用债券资金总额27,000.00万元，其中本次申请使用11,600.00万元，债券期限为10年。

1.1 项目名称

淅川县罗池贯社区棚改房项目。

1.2 项目单位

淅川县罗池贯社区棚改房项目的项目单位为淅川县房产中心，项目主管部门为淅川县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2023年12月26日下发的河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室、可研批复下发《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕4号），淅川县罗池贯社区棚改房项目已列入国家2023年城市棚户区改造计划。该项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于2023年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

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，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建

和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，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，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人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，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

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。结合棚户区改造，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。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式

本项目拆迁范围为东至灌河路、北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路，

计划拆迁369户，征收房屋总面积45387平方米，全部为住宅。

安置方式：

根据《淅川县罗池贯社区棚改房项目可行性研究报告》，淅川县罗池贯社区棚改房项目安置方式为异地安置，新建安置房518套。

1.4 建设地点

项目位于淅川县荆楚路与钟西路交叉口东侧。

1.5 主要建设内容及规模

棚改拆迁范围与规模：项目拟拆迁范围东至灌河路、北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路，计划拆迁 369 户，征收房屋总面积 45387 平方米，全部为住宅。

安置房建设内容与规模：项目新建安置房位置总用地面积 29594.95 平方米，规划建设 518 套安房及其配套设施。项目总建筑面积 86985.22 平方米,其中地下建筑面积 16500 平方米，地上建筑面积 70485.22 平方米。建设内容主要包括：新建安房 518 套，建筑面积 64814.42 平方米:配套商业建筑面积 3067.70 平方米:配套大门建筑面积 50 平方米；配套公共建筑(包括幼儿园、物业管理用房、养老服务用房、党建用房)面积 2553.10 平方米;地下建筑面积 16500 平方米，其中人

防面积 4230 平方米；配套建设小区内部道路、绿化、给排水等基础设施。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 34,492.23 万元，其中：工程建设费用 26,424.20 万元，工程建设其他费用 3,854.11 万元，基本预备费 1,513.92 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

1.8 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为

了加快棚户区改造步伐，提高居民生活质量，规范城区规划区改造建设秩序，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快城市化进程。

3、棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合淅川县的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为淅川县棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

4、棚户区区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。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。本项目将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、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

（1）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（2）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（3）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（4）《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；

（5）同类工程建设指标；

（6）材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022 年第 3 期）；

（7）信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；

（8）依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9%。

3.3 投资估算明细表

本项目总投资 34,492.23 万元，其中：工程建设费用 26,424.20 万元，工程建设其他费用 3,854.11 万元，基本预备费 1,513.92 万元，建设期利息 2,700.00 万元

总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程名称	估算价值（万元）					单位	数量	单价（元）	投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备购置 费	其它费用	小计					
一	工程费用	21043.47	4566.33	814.40		26424.20				76.61	
1	安置房住宅地上建筑	14259.17	2592.58	640.00		17491.75					
1.1	土建工程	14259.17					m²	64814.42	2200.00		剪力墙结构
1.2	安装工程		2592.58				m²	64814.42	400.00		
1.3	电梯			640.00			座	20.00	320000.00		
2	商业	552.19	122.71	0.00		674.90					
2.1	土建工程	552.19					m²	3067.72	1800.00		框架结构
2.2	安装工程		122.71				m²	3067.72	400.00		

3	一般地下建筑	3681.00	613.50	0.00		4294.50					
3.1	土建工程	3681.00					m²	12270.00	3000.00		
3.2	安装工程		613.50				m²	12270.00	500.00		
4	人防部分地下建筑	1269.00	423.00	0.00		1692.00					
4.1	土建工程	1269.00					m²	4230.00	3000.00		
4.2	安装工程		423.00				m²	4230.00	1000.00		
5	配套建筑-物业管理	91.91	14.14	0.00		106.05					
5.1	土建工程	77.77					m²	353.50	2200.00		位于 6#住宅楼一楼，剪力墙结构
5.2	安装工程		14.14				m²	353.50	400.00		
5.3	装修工程	14.14					m²	353.50	400.00		
6	配套建筑-托幼、养老、党建	483.91	87.98	0.00		571.89					

6.1	土建工程	395.93					㎡	2199.60	1800.00		框架结构
6.2	安装工程		87.98				㎡	2199.60	400.00		
6.3	装修工程	87.98					㎡	2199.60	400.00		
7	大门	11.00	1.00	0.00		12.00					
7.1	土建工程	9.00					㎡	50.00	1800.00		框架结构
7.2	安装工程		1.00				㎡	50.00	200.00		
7.3	装修工程	2.00					㎡	50.00	400.00		
8	基础设施	695.29	711.42	174.40		1581.11					
8.1	道路	238.65					㎡	7457.72	320.00		1、30mm 细粒沥青混凝土 2、40mm 厚中粗粒沥青混凝土 3、180mm 厚 C25 混凝土 4、300 厚级配碎石 5、路基碾压，压实度≥93%

8.2	生态砖铺装	98.68					㎡	3289.20	300.00		1、生态砖铺装 2、40mm 厚 1:3 水泥砂浆粘结层 3、150mm 厚 C25 透水混凝土 4、150mm 碎石垫层 5、路基碾压，压实度≥93%
8.3	绿化	321.40					㎡	10713.37	300.00		
8.4	围墙	36.56					m	457.00	800.00		
8.5	给水工程		27.75				m	925.00	300.00		PE 管
8.6	污水管网		80.45				m	1005.60	800.00		DN300 HDPE 双壁波纹管
8.7	雨水管网		132.90				m	1329.00	1000.00		DN500 HDPE 双壁波纹管
8.8	电气工程		318.25				m	1273.00	2500.00		
8.9	箱变			140.00			座	7.00	200000.00		630KVA
8.10	弱电工程		22.44				m	1122.00	200.00		弱电线缆，PVC110 保护管
8.11	照明工程			14.40			座	48.00	3000.00		
8.12	安防监控系统			20.00			套	1.00	200000.00		

8.13	燃气工程		129.63				㎡	64814.42	20.00		
二	工程建设其他费用				3854.11	3854.11				11.17	取费费率
1	拆迁补偿费				2360.02	2360.02					
2	建设单位管理费				304.24	304.24					依据财建[2016]504 号，结合 当地实际
3	前期工程咨询费				20.00	20.00					依据发改价格〔2015〕299 号
4	工程勘察费				59.45	59.45					依据发改价格〔2015〕299 号
5	工程设计费				327.66	327.66					依据发改价格〔2015〕299 号
6	工程监理费				264.24	264.24					依据发改价格〔2015〕299 号
7	工程造价咨询服务费				79.27	79.27					0.30%
8	招标代理服务费				10.93	10.93					

9	环境影响咨询费				4.26	4.26					依据发改价格〔2011〕627 号
10	水土保持补偿费				3.56	3.56					依据豫发改收费〔2018〕1079 号，1.2 元/平方米
11	文物勘探费				11.84	11.84					
12	工程质量检测费				158.55	158.55					0.60%
13	工程保险费				79.27	79.27					0.30%
14	场地准备费及临时设施费				132.12	132.12					0.50%
15	劳动安全卫生评审费				26.42	26.42					0.10%
16	城市基础设施配套费				12.28	12.28					
三	预备费					1513.92				4.39	5.00%
四	建设期利息					2700.00				7.83	4.50%
五	建设投资合计					34492.23				100	

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 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 34,492.23 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元，占比 78.28%；财政资金 7,492.09 万元，占比 21.72%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	2,492.09	5000.00	7,492.09	21.72%
专项债券资金	27,000.00	-	27,000.00	78.28%
合计	29,492.23	5000.00	34,492.23	100.00%
占比	85.74%	14.26%	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，不得用于发放工资、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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，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。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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

权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 27,000.00 万元，本次申请使用 11,600.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅川县罗池贯社区棚户房项目可

行性研究报告的批复》（淅发改审批[2024]260 号），本项目债券申请单位为淅川县房产中心，主管部门为淅川县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为淅川县房产中心，项目建设及运营单位均为淅川县房产中心。

关于项目债券资金使用，由淅川县房产中心按照建设进度，向淅川县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由淅川县房产中心负责将项目产生的收益归集，并按当淅川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由淅川县房产中心根据运营情况及时向淅川县财政局上缴项目运营收益，由淅川县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。

4.4 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。

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。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。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件，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。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 27,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 27,000.00 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次利息。根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 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	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 3 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 4 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 5 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 6 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 7 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 8 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 9 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 10 年	27,000.00		27,000.00	-	4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		**27,000.00**	**27,000.00**			**12,150.00**	**39,150.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计

年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）腾空土地位置及四至范围

淅川县罗池贯社区棚改项目可供出让面积 287,088.10 ㎡，全部为居住用地。具体如下所示：

地块编号	四至范围	用地性质	腾空土地面积（㎡）	本次拟出让面积（㎡）
地块 1	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	15,986.75	15,986.75
地块 2	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	28,580.14	28,580.14
地块 3	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	116,227.25	116,227.25
地块 4	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	32,066.83	32,066.83
地块 5	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	43,626.88	43,626.88
地块 6	东至灌河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	50,600.25	50,600.25
合计			**287,088.10**	**287,088.10**

（三）资金平衡

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）、《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）、《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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2022 年至 2024 年土地成交居住用地 10 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 10 宗土地出让平均单价 2,306.50 元/㎡计算；明细如下：

资源编号	用地单位	位置	面积（㎡）	用途	成交时间	成交价款（万元）	单价（元/㎡）
22-36	南阳建正房地产开发有限公司	北三环与楚都路交叉口	49,520.17	住空兼容商用	2022	11,142.00	2,249.99
22-43	淅川县荣汇房地产开发有限公司	圣办事处狮子路社区	6,560.78	住宅兼容商用	2022	1,530.00	2,332.04
23-49	淅川县正升房产开发有限责任公司	上集镇程营社区	3,978.76	住宅兼容商用	2023	896.00	2,251.96
23-51	淅川县鸿鑫置业开发有限公司	上九路西侧	37,525.22	住宅兼容商用	2023	8,735.00	2,327.77
23-52	淅川县鸿鑫置业开发有限公司	上集镇钟观社区	14,022.30	住宅兼容商用	2023	3,071.00	2,190.08
23-85	淅川县万德隆商贸有限公司	河路与富强路交叉口	39,535.04	住宅兼容商用	2023	8,896.00	2,250.16
23-89	淅川县广慧置业有限公司	西路与北一环路交叉口	3,459.39	住宅兼容商用	2023	742.00	2,144.89
1 月 24 日	淅川县荣浩建设实业发展有限责任公司	上集镇钟观社区	59,606.62	住宅兼容商用	2024	13,412.00	2,250.09
2 月 24 日	淅川县荣浩建设实业发展有限责任公司	上集镇钟观社区	48,543.80	住宅兼容商用	2024	10,704.00	2,205.02
24-29	淅川县鸿鑫置业开发有限公司	龙城街道郑湾社区	14,358.88	城镇住宅用地	2024	4,111.00	2,863.04
	均价						**2,306.50**

2、腾空地块可出让面积

根据淅川县自然资源局提供的《关于淅川县罗池贯储备地的规划意见》，该项目可腾空可出让居住用地面积 287,088.10 平方米。

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（㎡）	地价单价（元/㎡）	目前土地出让总价（万元）
居住用地	地块 1	15,986.75	2,306.50	3,687.35
居住用地	地块 2	28,580.14		6,592.02
居住用地	地块 3	116,227.25		26,807.86
居住用地	地块 4	32,066.83		7,396.23
居住用地	地块 5	43,626.88		10,062.56
居住用地	地块 6	50,600.25		11,670.97
合计		**287,088.10**		**66,216.98**

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
出让面积（㎡）					15,986.75	28,580.14	116,227.25	32,066.83	43,626.88	50,600.25	287,088.10
单价（元/㎡）					2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	
土地出让收入（万元）					**3,687.35**	**6,592.02**	**26,807.86**	**7,396.23**	**10,062.56**	**11,670.96**	**66,216.98**

5.3 土地出让成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分淅川县标准为 20 元/平方米。
国有土地	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

类型	征收标准
收益基金	理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），浙川县 14 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1、土地出让收入					**3,687.35**	**6,592.02**	**26,807.86**	**7,396.23**	**10,062.56**	**11,670.96**	**66,216.98**
2、土地出让基金及费用					**376.11**	**672.39**	**2,734.41**	**754.41**	**1,026.39**	**1,190.44**	**6,754.15**
2.1 上解省财政费用					110.62	197.76	804.24	221.89	301.88	350.13	1,986.52
2.2 农业土地开发资金					2.21	3.96	16.08	4.44	6.04	7.00	39.73
2.3 国有土地收益基金					73.75	131.84	536.16	147.92	201.25	233.42	1,324.34
2.4 保障性安居工程资金					110.62	197.76	804.24	221.89	301.88	350.13	1,986.52
2.5 土地开发费用					73.75	131.84	536.16	147.92	201.25	233.42	1,324.34
2.6 新增建设用地使用费					5.16	9.23	37.53	10.35	14.09	16.34	92.70
3、土地出让收益(1-2)					**3,311.24**	**5,919.63**	**24,073.45**	**6,641.82**	**9,036.17**	**10,480.52**	**59,462.83**

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
4、土地收入提取各类资金					**662.24**	**1,183.92**	**4,814.70**	**1,328.36**	**1,807.24**	**2,096.13**	**11,892.59**
4.1 教育资金					331.12	591.96	2,407.35	664.18	903.62	1,048.06	5,946.29
4.2 农田水利建设资金					331.12	591.96	2,407.35	664.18	903.62	1,048.07	5,946.30
土地出让成本合计(2+4)					**1,038.35**	**1,856.31**	**7,549.11**	**2,082.77**	**2,833.63**	**3,286.57**	**18,646.74**

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测淅川县罗池贯社区棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、土地出让收入					3,687.35	6,592.02	26,807.86	7,396.23	10,062.56	11,670.96
2、土地出让成本					1,038.35	1,856.31	7,549.11	2,082.77	2,833.63	3,286.57
土地出让预期收益					**2,649.00**	**4,735.71**	**19,258.75**	**5,313.46**	**7,228.93**	**8,384.39**
土地出让累计预期收益					**2,649.00**	**7,384.71**	**26,643.46**	**31,956.92**	**39,185.85**	**47,570.24**
债券本息	**39,150.00**									
债券本息覆盖倍数	**1.22**									

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

项目债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

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	土地预期收益
第 1 年		1,215.00	1,215.00	
第 2 年		1,215.00	1,215.00	
第 3 年		1,215.00	1,215.00	
第 4 年		1,215.00	1,215.00	
第 5 年		1,215.00	1,215.00	2,649.00
第 6 年		1,215.00	1,215.00	4,735.71
第 7 年		1,215.00	1,215.00	19,258.75
第 8 年		1,215.00	1,215.00	5,313.46
第 9 年		1,215.00	1,215.00	7,228.93
第 10 年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	8,384.39
合计	**27,000.00**	**12,150.00**	**39,150.00**	**47,570.24**
本息覆盖倍数	**1.22**			

5.6 综述结论

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 47,570.24 万元，债券本息合计 39,150.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延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。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事

故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在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、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、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。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

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，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《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）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、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。

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。一方面，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；另一方面，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，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）