巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券

实施方案

项目单位：巩义市杜甫路街道办事处

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局

目录

摘　　要 4
第一章 项目概况 6
1.1 项目名称 6
1.2 项目单位 6
1.3 项目性质 6
1.4 建设地点 7
1.5 建设规模及内容 7
1.6 建设期 9
1.7 项目总投资 11
1.8 主要经济技术指标 11
1.9 项目主体及运作模式 14
（1）项目主体 14
（2）项目建设模式 15
（3）项目运作模式 15
第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划 15
2.1　符合国家发展规划和大政方针 15
2.2　符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 18
第三章 社会经济效益分析 20
3.1 社会效益分析 20
3.2　经济效益分析 20
3.3 生态效益 21
3.4 本项目具有显著的公益性 22
第四章 项目投资估算及资金筹措方案 22
4.1 编制依据及原则 22
4.2 估算范围 24
4.3 估算说明 24
4.4 投资估算 25
4.5 资金筹措计划 38
4.6 资金使用计划 39
4.7 专项债券资金使用合规性 39
4.8 项目手续办理情况 40
4.9 项目建设方案 40
4.10 项目资金保障措施 43
第五章项目专项债券融资方案 44
5.1 编制依据 44
5.2 债券申请使用计划 46
5.3 发行场所 47
5.4 品种和数量 47

5.5 时间安排.....47
5.6 上市安排.....47
5.7 兑付安排.....47
5.8 发行款缴纳.....47
5.9 专项债券投资者保护措施.....48
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析.....48
6.1 预期收入.....48
6.2 预期成本.....61
6.3 相关税费.....66
6.4 项目损益.....66
6.5 项目收益.....67
6.6 资金测算平衡分析.....67
（1）偿债计划.....67
（2）敏感性分析（压力测试）.....70
（3）资金测算平衡情况.....71
6.7 其他事项说明.....74
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....74
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....74
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....75
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....76
第八章还款保障情况.....76
8.1 还款责任及保障.....76
8.2 项目资产管理.....77
8.3 项目收入管理.....77
8.4 资金管理方案.....77
第九章信息披露计划.....79
第十章事前绩效评估情况.....79

摘　　要

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）符合国家大政方针和河南省总体规划，符合巩义市的城市发展规划，项目的实施将提升巩义市城镇化水平，推动巩义市经济结构调整和转型，社会效益和经济效益显著。项目的实施将促进巩义市整体发展，具备明显的公益性。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目预计于2024年1月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复，用地手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资110351.45万元。其中，财政资金：39351.45万元，占项目资金筹措总额的35.66%；拟申请使用专项债券金额71000.00万元，占项目资金筹措总额的64.34%。已于2024年11月发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到2030年一次性还本）本项目本次申请使用3800.00万元。

债券期限：7年期，债券性质：棚户区改造专项债券。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特点，按照谨慎保守原则取值。项目经营期内总收入为166668.08万元，全部为土地出让收入。

本项目计算期内累计现金流入277019.53万元，累计现金流出246911.97万元，现金结余30107.56万元。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	114101817551705 50D
名称	巩义市杜甫路街道办事处
类型	机关
住所	巩义市新华路 23 号
负责人	袁伟良
登记机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预【2018】28 号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

本项目位于巩义市滨河路以东、嵩山路以西、君道路（官庄路）以北、瑞阶路（文博路）以南。

图 1-1 安置区地理位置图

1.5 建设规模及内容

拆迁改造情况：本次常庄村征收范围为：望嵩路以东、滨河路以西、杜甫路以南、常北街以北区域。本项目为常庄村部分村民的拆迁，涉及拆迁常庄村宅基地 500 处、人口 2012 人，征收房屋建筑面积约 74030.00 ㎡，全部为住宅。征收区域占地面积 610 亩，土地性质为二类住宅用地 580 亩，商业用地 30 亩。

（1）建设规模：项目规划占地面积为 74320.00 ㎡（约合 111.48 亩），包含 C4-02、C5-01 两个地块。

C4-02 地块总建筑面积 89933.30 ㎡，其中地上计容建筑面积 68825.76 ㎡，包括新建住宅建筑面积 57950.26 ㎡，配套商业建筑面积 10580.36 ㎡，公共配套用房建筑面积 295.14 ㎡；地上不计容建筑面积 1481.57 ㎡；地下建筑面积 19625.97 ㎡。建筑密度 20.76%，容积率 1.90，绿地率 31.54%

C5-01 地块总建筑面积 103712.82 ㎡，其中地上计容建筑面积 79942.90 ㎡，包括新建住宅建筑面积 69480.92 ㎡，配套商业建筑面积 8549.11 ㎡，公共配套用房建筑面积 1912.87 ㎡；地上不计容建筑面积 970.28 ㎡；地下建筑面积 22799.64 ㎡。建筑密度 17.26%，容积率 2.10，绿地率 32.13%。

（2）建设内容：

C4-02 地块项目建设内容包括 3 栋剪力墙结构的 18F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 17F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 10F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 6F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 7F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 8F 住宅楼，1 栋 3F 框架结构的集中商业及 2F 住宅底商，10#楼框架结构的休闲架空层，地下 1F 框架结构的机动车停车库、地下储藏室及机动车坡道顶盖等。

C5-01 地块项目建设内容包括 1 栋剪力墙结构的 10F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 17F 住宅楼，6 栋剪力墙结构的 18F 住宅楼，1 栋框架结构 3F 公共配套用房、局部 2F 的商业，19#楼框架结构的休闲架空层，地下 1F 框架结构的机动车停车库、地下储藏室、非机动车停车库及机动车坡道顶盖等。

1.6 建设期

本期项目实施周期为 30 个月（含前期工作），预计 2024 年 1 月开始至 2026 年 6 月竣工验收。具体包括以下 5 个阶段：

前期工作：项目可行性研究报告等投资决策论证工作。

勘察设计工作：建设场地勘察、项目设计工作。

施工准备工作：组织施工总包、监理招标，设备、材料采购， 落实协作关系，场地平整等工作。

工程施工：进行总图及建筑单体施工工作。

竣工验收：竣工验收。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

序号	时间 项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	…	27	28	29	30
1	前期工作																		
2	设计工作																		
3	施工准备																		
4	工程施工																		
5	竣工验收																		

1.7 项目总投资

本项目总投资为 110351.45 万元。

1.8 主要经济技术指标

C4-02 地块主要技术指标一览表

表 1-2

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	㎡	36210.00	约合 54.31 亩
2	总建筑面积	㎡	89933.30	
2.1	地上计容建筑面积	㎡	68825.76	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	57950.26	1 栋 6F，2 栋 7 层，1 栋 8F，2 栋 10F，1 栋 17F，3 栋 18F 框架-剪力墙结构
2.1.2	配套商业建筑面积	㎡	10580.36	2-3F 框架结构，每 240 ㎡住宅配 30 ㎡商业
2.1.3	公共配套用房建筑面积	㎡	295.14	每百户 0.6 ㎡
2.1.3.1	社区综合服务用房	㎡	245.14	
2.1.3.2	变电室	㎡	50.00	位于 7#楼东侧
2.2	地上不计容建筑面积	㎡	1481.57	
2.2.1	机动车坡道顶盖	㎡	56.41	
2.2.2	休闲架空层	㎡	1425.16	
2.3	地下建筑面积	㎡	19625.97	地下 1F 框架结构
2.3.1	地下机动车车车库面积	㎡	12441.67	
2.3.2	二次加压水泵房	㎡	100.00	
2.3.3	热交换站	㎡	200.00	
2.3.4	通讯综合接入机房	㎡	60.00	
2.3.5	地下储藏室面积	㎡	6824.30	2#3#5#6#9#10#地下夹层，局部两层
3	建筑基底面积	㎡	7515.79	
4	绿化面积	㎡	11420.63	
5	社区体育活动场地	㎡	230.00	
6	道路及硬化面积	㎡	17043.58	

序号	项目	单位	数值	备注
7	建筑密度	%	20.76	
8	容积率	—	1.90	
9	绿地率	%	31.54	
10	总户数	户	470	
11	总人口	人	1504	3.2 人/户
12	机动车停车位	辆	593	
12.1	机动车地上停车位	辆	145	
12.1.1	住宅机动车地上停车位	辆	39	
12.1.2	商业机动车地上停车位	辆	106	1 个车位/100 平方商业
12.2	机动车地下停车位	辆	448	
12.3.1	机动车地下停车位（充电）	辆	59	停车位的 10%
12.3.2	机动车地下停车位（非充电）	辆	389	
13	非机动车停车位	辆	1030	
13.1	地上停车位（充电）	辆	470	
13.1	地上停车位（非充电）	辆	560	
14	地下人防	㎡	4126.55	地上建筑面积的 6%

C5-01 地块主要技术指标一览表

表 1-3

序号	项目	单位	数值	备注
1	总用地面积	㎡	38110.00	约合 57.16 亩
2	总建筑面积	㎡	103712.82	
2.1	地上计容建筑面积	㎡	79942.90	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	69480.92	1 栋 10F，2 栋 17F，6 栋 18F 框架-剪力墙结构
2.1.2	配套商业建筑面积	㎡	8549.11	2F 框架结构，每 240 ㎡住宅配 30 ㎡商业，沿规划道路东侧，沿君道路北侧底商 1、2 层
2.1.3	公共配套用房建筑面积	㎡	1912.87	3F 框架结构，每 240 ㎡住宅配 10 ㎡公建
2.1.3.1	社区综合服务用房	㎡	757.87	位于公共配套建筑三层

序号	项目	单位	数值	备注
2.1.3.2	变电室	㎡	50.00	位于 15#楼西南侧
2.1.3.3	社区便民店	㎡	422.00	位于公共配套建筑二层
2.1.3.4	公厕	㎡	60.00	位于公共配套建筑一层
2.1.3.5	居家养老服务设施	㎡	317.00	位于公共配套建筑二层
2.1.3.6	社区卫生服务站	㎡	211.00	位于公共配套建筑一层
2.1.3.7	生活垃圾收集站	㎡	95.00	1F 框架结构，位于 11#楼东侧
2.2	地上不计容建筑面积	㎡	970.28	
2.2.1	机动车坡道顶盖	㎡	163.76	
2.2.2	休闲架空层建筑面积	㎡	806.52	
2.3	地下建筑面积	㎡	22799.64	地下 1F 框架结构
2.3.1	地下机动车车库面积	㎡	16164.66	
2.3.2	二次加压水泵房	㎡	100.00	
2.3.3	热交换站	㎡	200.00	
2.3.4	通讯综合接入机房	㎡	60.00	
2.3.5	地下储藏室面积	㎡	6274.98	
3	建筑基地面积	㎡	6579.19	
4	绿化面积	㎡	12244.74	
5	社区体育活动场地	㎡	290.00	
6	道路及硬化面积	㎡	18996.07	
7	建筑密度	%	17.26	
8	容积率	—	2.10	
9	绿地率	%	32.13	
10	总户数	户	584	
11	总人口	人	1869	3.2 人/户
12	机动车停车位	辆	703	
12.1	机动车地上停车位	辆	115	
12.1.1	住宅机动车地上停车位	辆	29	
12.1.2	商业机动车地上停车位	辆	86	1 个车位/100 平方商业
12.2	机动车地下停车位	辆	588	
12.2.1	机动车地下停车位（充电）	辆	71	停车位的 10%

序号	项目	单位	数值	备注
12.2.2	机动车地下停车位（非充电）	辆	517	
13	非机动车停车位	辆	1189	
13.1	地上停车位（充电）	辆	584	
13.1	地上停车位（非充电）	辆	605	
14	地下人防	㎡	4793.57	地上建筑面积的 6%

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

本项目债券资金申请单位为巩义市杜甫路街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市杜甫路街道办事处，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何

抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

习近平总书记在十八届中央政治局第十次集体学习时指出，**要重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，加快实施各类棚户区改造。在推进这项工作的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。住房是群众安身**

立命之所，质量安全至关重要。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。

2016 年 2 月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，要求各地**深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难**。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和住房保障体系**。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋

改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

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

2022年3月，国务院常务会议要求，用好政府债券扩大有效投资，是带动消费扩大内需、促就业稳增长的重要举措。按照保持宏观杠杆率基本稳定原则，今年新增地方政府专项债3.65万亿元。为加强周期性调节，去年底已依法提前下达1.46万亿元。下一步，一要抓紧下达剩余专项债，向偿债能力强、项目多储备足的地区倾斜。二要更好发挥专项债效能。坚持既利当前又惠长远，加大惠民生补短板等投资，支持新基建等增

后劲上水平项目建设。坚持资金跟着项目走，加快项目开工和建设，尽快形成实物工作量。三要用改革的举措、市场的办法，发挥专项债四两拨千斤作用，吸引社会资本投入，支持民营企业投资。四要加强资金管理，严禁违规兴建楼堂馆所、形象工程。五要统筹把握国债、地方债发行，防范债务风险。鼓励境外资金购买国债，落实好税收优惠。金融系统要保障国债有序发行，支持项目融资。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和保障体系。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场

和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

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

《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号）提出，**本次下达的棚户区改造项目列入全省 2022 年棚改计划，享受棚改各项优惠政策，可按规定申请发行棚改专项债券和金融机构贷款。**项目征收规模与经批准的项目可研报告不一致的，以可研报告数据为准。项目实际建筑面积以工程规划许可证数据为准。

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）符合国家大政方针和河南省总体规划，符合巩义市的城市发展规划，有利于促进巩义市的社会和经济发展。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民500户，2012人的居住困难，改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将大大改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

本项目的改造完成后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展，均具有重大推动作用。

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

（3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，为所在区域长远发展提供了土地保证。

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化巩义市空间功能布局，推进服务等相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度

显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

（2）提升城市形象

本项目将按照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对巩义市的面貌改善效用巨大，为经济社会持续快速发展奠定基础。

3.3 生态效益

巩义市杜甫街道常庄村位于巩义市新老城区结合部，该村位于巩义市重点发展区域，但大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善。

随着巩义市的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

本项目是一项民心工程、惠民工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，项目的实施一方面解决了城中村居民的居住困难，同时有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

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

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

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

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财

预〔2018〕28 号）；

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

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

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

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

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

4.3 估算说明

（1）工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和郑州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

（2）建筑材料价格均依据巩义市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

（3）工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

1） 安置区土地费用：依据建设单位提供数据估计，契税以土地出让金的 4%计入；

2） 项目建设管理费：依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入；

3） 工程勘察费：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） 工程设计费：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；

5） 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

6） 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入；

7） 招标代理服务费：依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入；

8） 工程造价咨询服务费：豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入；

9） 劳动安全卫生评审费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

10） 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

11） 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

12） 消防设施及电气安全检测服务费：参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入。

(4)基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4.4 投资估算

（1）项目总投资

项目总投资为 110351.45 万元，其中建设投资 106943.45 万元，占总投资比例为 96.91%，建设期债券利息为 1570.00 万

元，占总投资比例为 1.42%，铺底流动资金 1838.00 万元，占总投资比例为 1.67%。具体如下：

总投资估算表

表 4-1　　单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	106943.45	96.91%
1	工程费用	63351.01	57.41%
2	工程建设其他费用	38313.18	34.72%
3	预备费	5279.26	4.78%
二	建设期利息	1570.00	1.42%
三	铺底流动资金	1838.00	1.67%
三	总投资	110351.45	100.00%

总建设投资及分地块工程费用明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2　　单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	**第一部分工程费用**								
1.1	**C4-02 地块工程费用**	21630.36	5501.12	2335.79		29467.28	㎡	89933.30	3276.57
1.2	**C5-01 地块工程费用**	24850.60	6306.40	2726.73		33883.74	㎡	103712.82	3267.07
	第一部分费用小计	**46480.97**	**11807.52**	**5062.52**		**63351.01**			
二	**第二部分其他费用**								
1	安置区土地费用				35673.42	35673.42	亩	111.48	3200000
2	项目建设管理费				494.12	494.12	工程建设总投资（不含拆迁补偿、土地费及建设单位管理费本身）	70736.38	
3	工程监理费				744.49	744.49	第一部分工程费用	63351.01	
4	建设项目前期咨询费				16.86	16.86	第一部分工程费用	63351.01	
5	节能报告费用				16.86	16.86	第一部分工程费用	63351.01	
6	工程勘察费				190.05	190.05	第一部分工程费用	63351.01	0.30%
7	工程设计费				476.92	476.92	第一部分工程费用	63351.01	
8	工程造价咨询服务费				207.58	207.58	建安费用	58288.49	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
9	招标代理服务费				33.13	33.13	第一部分工程费用	63351.01	
10	场地准备及临时设施费				316.76	316.76	第一部分工程费用	63351.01	0.50%
11	文物勘探费				22.30	22.30	按总用地面积	74320.00	3.00
12	消防设施及电气安全检测服务费				48.41	48.41	总建筑面积	193646.12	2.50
13	水土保持补偿费				8.92	8.92	按总用地面积	74320.00	1.20
14	监测及专项评价费				63.35	63.35	第一部分工程费用	63351.01	0.10%
	第二部分费用小计				38313.18	38313.18			
	第一、二部分费用合计				101664.19	101664.19			
三	**基本预备费**				**5279.26**	**5279.26**	**第一、二部分费用之和（不包含土地费用）**	**65990.77**	**8.0%**
四	**建设投资（一+二+三）**					**106943.45**			

C4-02 地块工程费用明细估算表

表 4-3

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	单价（元）	
一	**第一部分工程费用**									
1	**建筑工程**	**18782.55**	**3274.41**			**22056.95**	**㎡**	**89933.30**		
1.1	**地上建筑**	**13752.26**	**2210.58**			**15962.84**	**㎡**	**70307.33**		
1.1.1	住宅建筑	11300.30	1738.51			13038.81	㎡	57950.26	2250.00	1 栋 6F，2 栋 7 层，1 栋 8F,2 栋 10F，1 栋 17F，3 栋 18F 剪力墙结构
1.1.1.1	土建	9561.79				9561.79	㎡	57950.26	1650.00	
1.1.1.2	装饰	1738.51				1738.51	㎡	57950.26	300.00	
1.1.1.3	安装		1738.51			1738.51	㎡	57950.26	300.00	
-	给排水		463.60			463.60	㎡	57950.26	80.00	含消防
-	电力		869.25			869.25	㎡	57950.26	150.00	含弱电
-	暖通		405.65			405.65	㎡	57950.26	70.00	
1.1.2	配套商业建筑	2168.97	423.21			2592.19	㎡	10580.36	2450.00	2-3F 框架结构
-	土建	1851.56				1851.56	㎡	10580.36	1750.00	
-	装饰	317.41				317.41	㎡	10580.36	300.00	
-	安装		423.21			423.21	㎡	10580.36	400.00	
-	给排水		126.96			126.96	㎡	10580.36	120.00	含消防

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	单价（元）	
-	电力		190.45			190.45	㎡	10580.36	180.00	含弱电
-	暖通		105.80			105.80	㎡	10580.36	100.00	
1.1.3	配套公建建筑	56.30	8.85			65.16	㎡	295.14		
1.1.3.1	社区综合服务用房	47.80	7.35			55.16	㎡	245.14	2250.00	
-	土建	40.45				40.45	㎡	245.14	1650.00	
-	装饰	7.35				7.35	㎡	245.14	300.00	
-	安装		7.35			7.35	㎡	245.14	300.00	
-	给排水		1.96			1.96	㎡	245.14	80.00	含消防
-	电力		3.68			3.68	㎡	245.14	150.00	含弱电
-	暖通		1.72			1.72	㎡	245.14	70.00	
1.1.3.2	变电室	8.50	1.50			10.00	㎡	50.00	2000.00	位于 7#楼东侧
1.1.4	机动车坡道顶盖	8.63	1.52			10.15	㎡	56.41	1800.00	
1.1.5	休闲架空层	218.05	38.48			256.53	㎡	1425.16	1800.00	
1.2	**地下建筑面积**	**5030.29**	**1063.83**			**6094.12**	**㎡**	**19625.97**		地下 1F 框架结构
1.2.1	地下车库、储藏室	3874.86	774.97			4649.83	㎡	15499.42	3000.00	
-	土建	3564.87				3564.87	㎡	15499.42	2300.00	
-	装饰	309.99				309.99	㎡	15499.42	200.00	
-	安装		774.97			774.97	㎡	15499.42	500.00	

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	单价（元）	
-	给排水		309.99			309.99	㎡	15499.42	200.00	含消防
-	电力		309.99			309.99	㎡	15499.42	200.00	含弱电
-	暖通		154.99			154.99	㎡	15499.42	100.00	
1.2.2	地下人防面积	1155.43	288.86			1444.29	㎡	4126.55	3500.00	
-	土建	1031.64				1031.64	㎡	4126.55	2500.00	
-	装饰	123.80				123.80	㎡	4126.55	300.00	
-	安装		288.86			288.86	㎡	4126.55	700.00	
-	给排水		103.16			103.16	㎡	4126.55	250.00	含消防
-	电力		123.80			123.80	㎡	4126.55	300.00	含弱电
-	暖通		61.90			61.90	㎡	4126.55	150.00	
2	**设备购置**		**412.20**	**2335.79**		**2747.99**				
2.1	电梯		144.00	816.00		960.00	部	32.00	300000.00	
2.2	变配电设备		134.90	764.43		899.33	总建筑面积	89933.30	100.00	
2.3	热力设备		42.18	239.04		281.23	地上建筑面积	70307.33	40.00	
2.4	给排水及消防设备		26.98	152.89		179.87	总建筑面积	89933.30	20.00	
2.5	燃气设备		10.55	59.76		70.31	地上建筑面积	70307.33	10.00	
2.6	通风防排烟设备		5.89	33.36		39.25	地下建	19625.97	20.00	

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	单价（元）	
							筑面积			
2.7	机动车充电桩设备		17.70	100.30		118.00	个	59	20000.00	机动车充电车位的 10%
2.8	机动车停车系统		1.80	10.20		12.00	套	2	60000.00	
2.9	非机动车充电桩设备		28.20	159.80		188.00	个	470	4000.00	每户一个
3	**室外工程**	**1122.00**	**1814.52**			**2936.51**				
3.1	景观及绿化	296.94				296.94	㎡	11420.63	260.00	
3.2	社区体育活动场地	9.20				9.20	㎡	230.00	400.00	
3.3	道路及硬化	596.53				596.53	㎡	17043.58	350.00	
3.4	台阶	91.37				91.37	㎡	2284.13	400.00	
3.5	围墙	38.82	6.85			45.67	m	761.16	600.00	
3.6	大门	51.00	9.00			60.00	个	3.00	200000.00	
3.7	室外基础设施		1798.67			1798.67	㎡	89933.30	200.00	含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电
3.8	场地外接市政设施	28.15				28.15	项	1.00	281500.00	
3.9	景观小品	10.00				10.00	项	1.00	100000.00	凉亭、座椅、雕塑
4	**土方工程**	**651.78**				**651.78**	**m^3**	**434520.00**	**15.00**	
5	**基坑支护**	**1057.54**				**1057.54**	**㎡**	**12441.67**	**850.00**	**含降水基坑支护**
6	**挡土墙**	**16.50**				**16.50**	**m^3**	**330.00**	**500.00**	

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	单价（元）	
	第一部分费用小计	21630.36	5501.12	2335.79		29467.28				

C5-01 地块工程费用明细估算表

表 4-4

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	单价（元）	
一	第一部分工程费用									
1	建筑工程	21663.38	3746.78			25410.16	㎡	103712.82		
1.1	地上建筑	15819.66	2510.93			18330.59	㎡	80913.18		
1.1.1	住宅建筑	13548.78	2084.43			15633.21	㎡	69480.92	2250.00	1 栋 10F,2 栋 17F，6 栋 18F 剪力墙结构
1.1.1.1	土建	11464.35				11464.35	㎡	69480.92	1650.00	
1.1.1.2	装饰	2084.43				2084.43	㎡	69480.92	300.00	
1.1.1.3	安装		2084.43			2084.43	㎡	69480.92	300.00	
-	给排水		555.85			555.85	㎡	69480.92	80.00	含消防
-	电力		1042.21			1042.21	㎡	69480.92	150.00	含弱电
-	暖通		486.37			486.37	㎡	69480.92	70.00	
1.1.2	配套商业建筑	1752.57	341.96			2094.53	㎡	8549.11	2450.00	2F 框架结构

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	单价（元）	
-	土建	1496.09				1496.09	㎡	8549.11	1750.00	
-	装饰	256.47				256.47	㎡	8549.11	300.00	
-	安装		341.96			341.96	㎡	8549.11	400.00	
-	给排水		102.59			102.59	㎡	8549.11	120.00	含消防
-	电力		153.88			153.88	㎡	8549.11	180.00	含弱电
-	暖通		85.49			85.49	㎡	8549.11	100.00	
1.1.3	公建建筑	369.86	58.34			428.20	㎡	1912.87		3F 框架结构
1.1.3.1	社区综合服务用房等	344.73	53.04			397.77	㎡	1767.87	2250.00	含社区便民店、公厕、居家养老服务设施、社区卫生服务站、生活垃圾收集站
-	土建	291.70				291.70	㎡	1767.87	1650.00	
-	装饰	53.04				53.04	㎡	1767.87	300.00	
-	安装		53.04			53.04	㎡	1767.87	300.00	
-	给排水		14.14			14.14	㎡	1767.87	80.000	含消防
-	电力		26.52			26.52	㎡	1767.87	150.000	含弱电
-	暖通		12.38			12.38	㎡	1767.87	70.000	
1.1.3.2	生活垃圾收集站	16.63	3.80			20.43	㎡	95.00	2150.000	1F 框架结构
-	土建	15.68				15.68	㎡	95.00	1650.000	
-	安装		3.80			3.80	㎡	95.00	400.000	

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	单价（元）	
-	装饰	0.95				0.95	㎡	95.00	100.000	
1.1.3.3	变电站	8.50	1.50			10.00	㎡	50.00	2000.00	位于15#楼西南侧
1.1.4	机动车坡道顶盖	25.06	4.42			29.48	㎡	163.76	1800.000	
1.1.5	休闲架空层	123.40	21.78			145.17	㎡	806.52	1800.000	
1.2	**地下建筑面积**	**5843.72**	**1235.85**			**7079.57**	**㎡**	**22799.64**		地下1F框架结构
1.2.1	地下车库、储藏室	4501.52	900.30			5401.82	㎡	18006.07	3000.000	
-	土建	4141.40				4141.40	㎡	18006.07	2300.000	
-	装饰	360.12				360.12	㎡	18006.07	200.000	
-	安装		900.30			900.30	㎡	18006.07	500.000	
-	给排水		360.12			360.12	㎡	18006.07	200.000	含消防
-	电力		360.12			360.12	㎡	18006.07	200.000	含弱电
-	暖通		180.06			180.06	㎡	18006.07	100.000	
1.2.2	地下人防面积	1342.20	335.55			1677.75	㎡	4793.57	3500.000	
-	土建	1198.39				1198.39	㎡	4793.57	2500.000	
-	装饰	143.81				143.81	㎡	4793.57	300.000	
-	安装		335.55			335.55	㎡	4793.57	700.000	
-	给排水		119.84			119.84	㎡	4793.57	250.000	含消防
-	电力		143.81			143.81	㎡	4793.57	300.000	含弱电

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	单价（元）	
-	暖通		71.90			71.90	㎡	4793.57	150.000	
2	**设备购置**		**481.19**	**2726.73**		**3207.92**				
2.1	电梯		162.00	918.00		1080.00	部	36.00	300000.000	
2.2	电力设备		155.57	881.56		1037.13	总建筑面积	103712.82	100.000	
2.3	热力设备		48.55	275.10		323.65	地上建筑面积	80913.18	40.000	
2.4	供水设备		31.11	176.31		207.43	总建筑面积	103712.82	20.000	
2.5	燃气设备		12.14	68.78		80.91	地上建筑面积	80913.18	10.000	
2.6	通风防排烟设备		13.68	77.52		91.20	地下建筑面积	22799.64	40.000	
2.6	机动车充电桩设备		21.30	120.70		142.00	个	71	20000.000	机动车充电车位的 10%
2.7	机动车停车系统		1.80	10.20		12.00	套	2	60000.000	
2.8	非机动车充电桩设备		35.04	198.56		233.60	个	584	4000.000	每户一个
3	**室外工程**	**1097.25**	**2078.43**			**3175.69**				
3.1	景观及绿化	296.94				296.94	㎡	11420.63	260.000	
3.2	社区体育活动场地	11.60				11.60	㎡	290.00	400.000	
3.3	道路及硬化	596.53				596.53	㎡	17043.58	350.000	
3.4	台阶	91.37				91.37	㎡	2284.13	400.00	

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	单价（元）	
3.5	围墙	39.82	7.03			46.85	m	780.87	600.000	
3.6	大门	51.00	9.00			60.00	个	3.00	200000.000	
3.7	室外基础设施		2062.41			2062.41	㎡	103712.82	200.000	含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电
3.8	景观小品	10.00				10.00	项	1.00	100000.00	凉亭、座椅、雕塑
4	**土方工程**	**685.98**				**685.98**	**m^3**	**457320.00**	**15.000**	
5	**基坑支护**	**1374.00**				**1374.00**	**㎡**	**16164.66**	**850.000**	**含降水基坑支护**
6	**挡土墙**	**30.00**				**30.00**	**m^3**	**600.00**	**500.000**	
	第一部分费用小计	**24850.60**	**6306.40**	**2726.73**		**33883.74**				

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 110351.45 万元。

（1）资本金来源

资本金 39351.45 万元，占比 35.66%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券 71000.00 万元，占项目资金筹措总额的 64.34%。根据资金使用计划，拟于 2024 年申请使用 3000.00 万元，2025 年申请使用 31000.00 万元，2026 年申请使用 37000.00 万元。

已于 2024 年 11 月发行债券资金 3000.00 万元，2025 年 1 月调整发行 4500.00 万元（为 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020 年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中 4500.00 万元资金调整用途至本项目，于 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020 年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到 2030 年一次性还本）本项目本次申请使用 3800.00

万元。

4.6 资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 6000.00 万元，2025 年投资规模为 34000.00 万元，2026 年投资规模为 70351.45 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-5　　单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	建设投资	106943.45	6000.00	33790.00	67153.45
2	建设期债券利息	1570.00	0.00	210.00	1360.00
3	铺底流动资金	1838.00	0.00	0.00	1838.00
二	资金筹措	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	发行债券	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00
2	资本金	39351.45	3000.00	3000.00	33351.45
2.1	用于项目建设投资	37781.45	3000.00	2790.00	31991.45
2.2	用于建设期债券利息	1570.00	0.00	210.00	1360.00

4.7 专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于棚户区改造，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为巩义市发展和改革委员会。（详见附件：《巩义市发展和改革委员会关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）可行性研究报告的批复》（巩发改【2022】64 号））

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号））

4.9 项目建设方案

（1）拆迁改造情况

本次常庄村征收范围为：望嵩路以东、滨河路以西、杜甫路以南、常北街以北区域。本项目为常庄村部分村民的拆迁，涉及拆迁常庄村宅基地 500 处、人口 2012 人，征收房屋建筑面积约 74030.00 ㎡，全部为住宅。征收区域占地面积 610 亩，土地性质为二类住宅用地 580 亩，商业用地 30 亩。

（2）安置方式

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36 号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号），河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促

进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合巩义市当地实际情况及被征收居民意愿调查，本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1054套，安置住宅面积127431.18㎡。

（3）安置地点

本项目为异地安置，安置区位于巩义市滨河路以东、嵩山路以西、君道路（官庄路）以北、瑞阶路（文博路）以南C4-02、C5-01两地块，总占地面积为74320.00㎡（约合111.48亩），其中C4-02地块占地面积36210.00㎡（约合54.31亩），C5-01地块占地面积38110.00㎡（约合57.16亩）。

（4）安置房建设规模

安置区总用地面积74320.00㎡（约合111.48亩），包含C4-02、C5-01两个地块。

1）C4-02地块：安置区用地面积36210.00㎡（约合54.31亩），总建筑面积89933.30㎡，其中地上计容建筑面积68825.76㎡，包括新建住宅建筑面积57950.26㎡，配套商业建筑面积10580.36㎡，公共配套用房建筑面积295.14㎡；地上不计容建筑面积1481.57㎡；地下建筑面积19625.97㎡。

建筑密度20.76%，容积率1.90，绿地率31.54%，机动车停车位593个，含住宅地上停车位39个、商业地上停车位106个，地下停车位448个（含充电停车位59个）；非机动车停车位1030个（含充电停车位470个）。

项目建成后，可提供安置房 470 套，可安置人数 1504 人。

2）C5-01 地块：安置区规划用地面积 38110.00 ㎡（约合 57.16 亩），总建筑面积 103712.82 ㎡，其中地上计容建筑面积 79942.90 ㎡，包括新建住宅建筑面积 69480.92 ㎡，配套商业建筑面积 8549.11 ㎡，公共配套用房建筑面积 1912.87 ㎡；地上不计容建筑面积 970.28 ㎡；地下建筑面积 22799.64 ㎡。

建筑密度 17.26%，容积率 2.10，绿地率 32.13%，机动车停车位 703 个，含住宅地上停车位 29 个、商业地上停车位 86 个，地下停车位 588 个（含充电停车位 71 个）；非机动车停车位 1189 个（含充电停车位 584 个）。

项目建成后，可提供安置房 584 套，可安置人数 1869 人。

（5）建设内容

1）建筑工程

C4-02 地块：安置区建设内容包括 3 栋剪力墙结构的 18F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 17F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 10F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 6F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 7F 住宅楼，1 栋剪力墙结构的 8F 住宅楼，1 栋 3F 框架结构的集中商业及 2F 住宅底商，10#楼框架结构的休闲架空层，地下 1F 框架结构的机动车停车库、地下储藏室及机动车坡道顶盖等。

C5-01 地块：安置区建设内容包括 1 栋剪力墙结构的 10F 住宅楼，2 栋剪力墙结构的 17F 住宅楼，6 栋剪力墙结构的 18F 住宅楼，1 栋框架结构 3F 公共配套用房、局部 2F 的商业，19#

楼框架结构的休闲架空层，地下 1F 框架结构的机动车停车库、地下储藏室、非机动车停车库及机动车坡道顶盖等。

2）室外工程

包括项目区内电梯、社区体育活动场地、道路及硬化、景观及绿化、大门、围墙，室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的

规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本次巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）棚户区改造专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2024年	0.30	7年
2025年	3.10	7年
2026年	3.70	7年
合计	7.10	

拟于2024年申请使用3000.00万元，2025年申请使用31000.00万元，2026年申请使用37000.00万元。

已于2024年11月发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到2030年一次性还本）本项目本次申请使用3800.00万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

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

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，巩义市人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

巩义市杜甫路街道常庄村位于巩义市老城区的核心区，该村位于巩义市重点发展区域，但大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。居民所生活的环境污水

横流，脏、乱、差，安全隐患较大，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为更好地推进巩义市城中村改造和保障性安居工程的实施，提升巩义市城市形象，大力改善城中村居民的生活条件，促进巩义市城乡经济快速健康发展，优化投资环境，巩义市杜甫路街道办事处提出了本项目的建设。

（2）政府投资的必要性

本项目的建设是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

（3）项目运营方案

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 610 亩，根据巩义市土地利用总体规划，项目拆迁区域土地中 580 亩为二类住宅用地，30 亩为商业用地。

（4）项目收入预测

1）土地出让计划

项目可出让住宅用地面积为 580 亩，可出让商业用地为 30 亩，计划在 2027 年至 2033 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 6-1　　单位：亩

项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
住宅用地出让面积	580.00	58.00	58.00	87.00	87.00	87.00	116.00	87.00
商业用地出让面积	30.00	3.00	3.00	4.50	4.50	4.50	6.00	4.50
出让比例	**100.00%**	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

2）土地出让价格依据

① 住宅用地出让价格

经查询中国土地市场网供地结果公示数据，2019 年-2022 年巩义市住宅用地成交情况如下：

2019-2022年巩义市住宅用地成交情况

表6-2

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	政通路北、规划道路 11 东	26614.9	住宅用地	70 年	12380	310.1	2021 年 11 月
3	政通路学校西、规划道路 11 南	7037.39	住宅用地	70 年	3275	310.25	2021 年 11 月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70 年	20110	314.8	2021 年 11 月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70 年	6890	305.16	2021 年 10 月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70 年	3230	52.38	2021 年 7 月
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70 年	28385	306.01	2021 年 5 月
8	政通路南、规划道路 11 东	24360.86	住宅用地	70 年	11795	322.79	2021 年 4 月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70 年	23720	306.16	2021 年 1 月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70 年	30395	360.32	2020 年 12 月
11	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70 年	9385	315.13	2020 年 11 月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70 年	10550	315.1	2020 年 11 月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70 年	10950	248.54	2020 年 11 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
17	青龙山路东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70 年	12260	408.59	2020 年 10 月
19	富源路道路绿线西、平安东路北	38882.2	住宅用地	70 年	10677	183.07	2020 年 10 月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70 年	3422	46.81	2020 年 10 月
21	青龙山路东、人和路南	35702.18	住宅用地	70 年	19150	357.59	2020 年 10 月
22	紫荆路绿线东，政通路北	17145.47	住宅用地	70 年	7571	294.38	2020 年 8 月
23	青龙山路东、 政通路南	32961.41	住宅用地	70 年	25120	508.07	2020 年 10 月
24	大峪沟镇韩门村	4458.83	住宅用地	70 年	354	52.93	2020 年 8 月
25	嵩山路西， 杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70 年	13270	231.76	2020 年 8 月
27	青龙山路东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70 年	25080	353.61	2020 年 7 月
28	金牛山路东，苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70 年	26120	336.07	2020 年 6 月
29	纺织路西，和谐路北	52640.15	住宅用地	70 年	17300	219.1	2020 年 6 月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70 年	27217	321.23	2020 年 5 月
31	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70 年	20150	290	2019 年 12 月
32	外沟东路南，长丰南路东	62325.39	住宅用地	70 年	11205	119.85	2019 年 12 月
33	洛书路东，留余街北	36999.84	住宅用地	70 年	17205	310	2019 年 12 月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70 年	8600	132.75	2019 年 12 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70 年	12881	130.13	2019 年 12 月
36	站街镇东站镇村、集沟村	27256.12	住宅用地	70 年	2216	54.2	2019 年 11 月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70 年	824	45.46	2019 年 11 月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730	住宅用地	70 年	854	53.06	2019 年 11 月
39	河图路以东，和谐路以北	15346.94	住宅用地	70 年	6772	294.17	2019 年 10 月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70 年	894	46.75	2019 年 9 月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70 年	11891	218.62	2019 年 9 月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70 年	12201	213.17	2019 年 9 月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70 年	7750	227.03	2019 年 9 月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70 年	433	46.99	2019 年 8 月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70 年	12638	164.94	2019 年 7 月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70 年	20150	212.29	2019 年 7 月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70 年	22510	300.02	2019 年 6 月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70 年	1861	26	2019 年 5 月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70 年	1234	26	2019 年 5 月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70 年	625	26.01	2019 年 5 月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70 年	1343	26	2019 年 5 月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70 年	10035	140	2019 年 3 月

从上表可知，目前巩义市域范围内住宅用地出让价格根据区域不同分布在26万-508万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇住宅用地出让情况后，可知2019年-2022年巩义市城区住宅用地出让平均价格为272.48万元/亩。遵循保守原则，本项目财务测算中，经营期首年**住宅用地出让价格按270.00万元/亩计算**，低于过去三年巩义市城区住宅用地平均出让价格，**经营期内每两年上涨5%**，上涨幅度低于2020年河南省CPI涨幅（2.8%）及2022年政府工作报告中2022年CPI上涨目标（3%）。

② 商业用地出让价格

经查询中国土地市场网供地结果公示数据，2019年-2022年巩义市商业用地成交情况如下：

2019-2022年巩义市商业用地成交情况

表 6-3

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2022 年 4 月
2	中原西路北、紫荆路西	17578.37	商务金融用地	40	4303	163.19	2021 年 12 月
3	白云山路西，健康路北	41631.1	旅馆用地	40	12475	199.77	2021 年 12 月
4	夹津口镇卧龙村	2339.52	娱乐用地	40	93	26.5	2021 年 1 月
5	芝田镇芝田村	1397.42	零售商业用地	40	312	148.85	2021 年 1 月
6	小关镇水道口村	2822.86	餐饮用地	40	148	34.95	2021 年 1 月
7	康店镇康北村、康南村	7942.52	零售商业用地	40	785	65.89	2021 年 1 月
8	河洛镇神南村、神北村	62828.38	旅馆用地	40	5160	54.75	2021 年 1 月
9	河洛镇神北村	30801.2	零售商业用地	40	2540	54.98	2021 年 1 月
10	河洛镇蔡沟村、五龙村	77096.7	旅馆用地	40	7630	65.98	2020 年 11 月
11	河洛镇古桥村、庙门村	12359.57	娱乐用地	40	1220	65.81	2020 年 11 月
12	白沙片区	16592.25	餐饮用地	40	2175	87.39	2020 年 10 月
13	白沙片区	23355.63	餐饮用地	40	3110	88.77	2020 年 10 月
14	北山口镇东门村	3890.37	餐饮用地	40	417	71.46	2020 年 10 月
15	北山口镇东门村	3272.59	餐饮用地	40	322	65.6	2020 年 10 月
16	河洛镇蔡沟村	3391.31	零售商业用地	40	760	149.4	2020 年 10 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
17	回郭镇向阳村	3644	零售商业用地	40	830	151.85	2020 年 10 月
18	北山口镇白河村	3679.78	零售商业用地	40	1375	249.11	2020 年 10 月
19	北山口镇铁匠炉村	2583.44	零售商业用地	40	935	241.28	2020 年 10 月
20	南环路北，紫荆路绿地东	3390.12	零售商业用地	40	1475	290.06	2021 年 10 月
21	新中镇茶店村.新中村	4623.98	零售商业用地	40	765	110.29	2020 年 10 月
22	杜甫路街道里沟村	3218.73	零售商业用地	40	1325	274.44	2020 年 10 月
23	大峪沟镇海上桥村	5886.91	零售商业用地	40	486	55.04	2020 年 10 月
24	大峪沟镇海上桥村	6999.65	零售商业用地	40	630	60	2020 年 10 月
25	大峪沟镇海上桥村	17778.81	零售商业用地	40	1467	55.01	2020 年 10 月
26	河洛镇古桥村	82506.56	其他商服用地	40	6840	55.27	2020 年 9 月
27	夹津口镇卧龙村公川村	38308.19	旅馆用地	40	1265	22.01	2020 年 9 月
28	站街镇集沟村	9229.35	零售商业用地	40	830	59.95	2020 年 8 月
29	夹津口镇卧龙村	6411.2	旅馆用地	40	212	22.04	2020 年 10 月
30	孝义街道孝南村	104792.57	批发市场用地	40	9467	60.23	2019 年 12 月
31	新中镇峡峪村	1666.51	零售商业用地	40	64.5	25.8	2019 年 11 月
32	新中镇峡峪村	4131.51	零售商业用地	40	157	25.33	2019 年 11 月
33	新中镇峡峪村	446.86	零售商业用地	40	17	25.36	2019 年 11 月
34	新中镇老庙村	2757.08	零售商业用地	40	108	26.11	2019 年 11 月
35	新中镇峡峪村	485.7	零售商业用地	40	19	26.08	2019 年 11 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
36	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2019 年 11 月
37	新中镇老庙村	3486.82	零售商业用地	40	135.5	25.91	2019 年 11 月
38	新中镇峡峪村	1000.86	零售商业用地	40	38	25.31	2019 年 11 月
39	新中镇峡峪村	341.76	零售商业用地	40	13	25.36	2019 年 11 月
40	新中镇峡峪村	668.02	零售商业用地	40	26	25.95	2019 年 11 月
41	河图路西，和谐路北	34504.28	批发市场用地	40	7714	149.04	2019 年 10 月
42	大峪沟镇董陵村	5838.21	旅馆用地	40	417	47.62	2019 年 9 月
43	大峪沟镇董陵村	7276.18	旅馆用地	40	515	47.19	2019 年 9 月
44	大峪沟镇韩门村	5637.91	旅馆用地	40	393	46.47	2019 年 9 月
45	西村镇罗口村	3096.52	零售商业用地	40	244	52.53	2019 年 9 月
46	大峪沟镇董陵村	1612.77	旅馆用地	40	115	47.54	2019 年 8 月
47	米河镇小里河村	31213.3	旅馆用地	40	2490	53.18	2019 年 8 月
48	巩义市白沙片区	19035.79	旅馆用地	40	2350	82.3	2019 年 7 月
49	巩义市白沙片区	25073.06	旅馆用地	40	3045	80.96	2019 年 7 月
50	米河镇小里河村	3220.62	旅馆用地	40	248	51.34	2019 年 5 月
51	米河镇小里河村	15134.54	零售商业用地	40	1203	52.99	2019 年 5 月
52	鲁庄镇小相村	2737.16	零售商业用地	40	205.5	50.05	2019 年 5 月
53	米河镇小里河村	796.52	旅馆用地	40	61	51.06	2019 年 5 月
54	米河镇明月村	26967.2	旅馆用地	40	890	22	2019 年 4 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
55	米河镇明月村	5583.19	旅馆用地	40	184	21.97	2019 年 4 月
56	米河镇魏寨村	1651.55	旅馆用地	40	55	22.2	2019 年 4 月
57	米河镇魏寨村	8011.05	旅馆用地	40	264	21.97	2019 年 4 月
58	米河镇明月村	3847.15	旅馆用地	40	127	22.01	2019 年 4 月
59	米河镇明月村	11293.46	旅馆用地	40	373	22.02	2019 年 4 月
60	米河镇明月村	34127.17	旅馆用地	40	1126	22	2019 年 4 月
61	米河镇明月村	25557.74	旅馆用地	40	843	21.99	2019 年 4 月
62	米河镇明月村	2536.06	旅馆用地	40	84	22.08	2019 年 4 月
63	米河镇魏寨村	9533.24	旅馆用地	40	315	22.03	2019 年 4 月
64	米河镇魏寨村	32163.65	旅馆用地	40	1061	21.99	2019 年 4 月

从上表可知，目前巩义市域范围内商业用地出让价格根据区域不同分布在20万-290万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇商业用地出让情况后，可知2019年-2022年巩义市城区商业用地出让平均价格为133.52万元/亩。遵循保守原则，**财务测算中经营期首年商业用地出让价格按120万元/亩计算，低于过去三年巩义市城区商业用地平均出让价格，经营期内每两年上涨5%**，上涨幅度低于2020年河南省CPI涨幅（2.8%）及2022年政府工作报告中2022年CPI上涨目标（3%）。

本项目经营期内总收入为166668.08万元，全部为土地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-4

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	总收入（万元）	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1	住宅用地出让收入（万元）	162922.73	15660.00	15660.00	23490.00	24664.50	24664.50	32886.00	25897.73
	面积（亩）	580.00	58.00	58.00	87.00	87.00	87.00	116.00	87.00
	单价（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	283.50	283.50	283.50	297.68
	价格涨幅		0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
2	商业用地出让收入（万元）	3745.35	360.00	360.00	540.00	567.00	567.00	756.00	595.35
	面积（亩）	30.00	3.00	3.00	4.50	4.50	4.50	6.00	4.50
	单价（万元/亩）		120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30
	价格涨幅		0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金71000.00万元，债券利率按照4 %测算，以实际发行为准。

拟于2024年申请使用3000.00万元，2025年申请使用31000.00万元，2026年申请使用37000.00万元。

已于2024年11月发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到2030年一次性还本，每半年付息一次），其余申请资金每年付息一次，利率按照4%，到期一次性还本。

本项目专项债券利息共计19520.00万元，其中建设期利息累计1570.00万元，计入项目总投资。经营期利息累计17950.00万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-5　　单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3	本年应计债券利息	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
3.1	计入建设期债券利息	1570.00		210.00	1360.00							
3.2	计入经营期债券利息	17950.00				2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
4	本年债券还本付息	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
4.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26500.00	37000.00
4.2	债券付息		0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源 厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38 号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费，提取农田水利建设资金及提取教育资金等，**总计 47610.52 万元，占土地出让收入的 28.57%。**具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-6

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
2	农业土地开发基金	对土地出让面积按 30 元/平方米，30%比例
3	上解省财政费用	土地出让收入的 3%
4	土地出让业务费	土地出让收入的 2%
5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
6	新增建设用地土地有偿使用费	对土地出让面积按 20 元/平方米
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 10%

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 47610.52 万元，财务费用为 17950.00 万元。总成本费用为 65560.52 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-7　　单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	5000.05	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
2	国有土地收益基金	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
3	保障性安居工程基金	5000.04	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
4	土地出让业务费	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
5	农业土地开发资金	366.00	36.60	36.60	54.90	54.90	54.90	73.20	54.90
6	新增建设用地有偿使用费	813.33	81.33	81.33	122.00	122.00	122.00	162.67	122.00
7	教育资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
8	农田水利建设资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
9	土地出让计提的各项基金	47610.52	4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
10	财务费用	17950.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
11	总成本费用	65560.52	7419.95	7419.95	9709.92	9956.34	9866.34	12148.45	9039.58

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 101107.55 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-8　　单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
2	税金及附加								
3	总成本费用	65560.52	7419.95	7419.95	9709.92	9956.34	9866.34	12148.45	9039.58
4	补贴收入								
5	利润总额	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.17	15365.17	21493.55	17453.49
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.17	15365.17	21493.55	17453.49
8	所得税								
9	**净利润**	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.17	15365.17	21493.55	17453.49
10	息税折旧摊销前利润	119057.55	11440.05	11440.05	17160.08	18025.17	18025.17	24033.55	18933.49

6.5 项目收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为119057.55万元。专项债券本息覆盖倍数为1.32。

项目收益表

表6-9　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027年	16020.00	4579.95	11440.05
2028年	16020.00	4579.95	11440.05
2029年	24030.00	6869.92	17160.08
2030年	25231.50	7206.34	18025.17
2031年	25231.50	7206.34	18025.17
2032年	33642.00	9608.45	24033.55
2033年	26493.08	7559.58	18933.49
合计	166668.08	47610.52	119057.55
本息合计	90520.00		
本息覆盖倍数	1.32		

6.6 资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2024年计划申请使用专项债券3000.00万元，7年期专项债券将于2031年还本，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到

2030 年一次性还本，每半年付息一次）；2025 年剩余计划申请使用 7 年期专项债券 26500 万元，将于 2032 年还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项债券 37000.00 万元，将于 2033 年还本，利率按 4%计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-10　　单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3	本年债券还本付息	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
3.1	债券还本	66500.00								3000.00	26500.00	37000.00
3.1	债券付息	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

表 6-11

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	107151.80	113104.68	119057.55	125010.43	130963.31
债券还本付息额（万元）	90520.00	90520.00	90520.00	90520.00	90520.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.18	1.25	1.32	1.38	1.45

当项目收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.25 倍；当项目收入下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入277019.53万元，累计现金流出246911.97万元，现金结余30107.56万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-12　　单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	119057.55				11440.05	11440.05	17160.08	18025.17	18025.17	24033.55	18933.49
1.1	现金流入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.2	现金流出	47610.52				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
1.2.1	经营成本											
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加											
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	47610.52				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-108781.45	-6000.00	-33790.00	-68991.45							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	108781.45	6000.00	33790.00	68991.45							
2.2.1	建设投资	106943.45	6000.00	33790.00	67153.45							
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金	1838.00	0.00	0.00	1838.00							
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	19831.45	6000.00	33790.00	68991.45	-2840.00	-2840.00	-2840.00	-7250.00	-5660.00	-29040.00	-38480.00
3.1	现金流入	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45							

3.1.1	项目资本金投入	39351.45	3000.00	3000.00	33351.45							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3.1.5	短期借款											
3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
3.2.1	债券利息支付	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
3.2.2	债券发行费用											
3.2.3	偿还债券本金	71000.00							4500.00	3000.00	26500.00	37000.00
3.2.4	市场化融资还本											
3.2.5	市场化融资付息											
4	净现金流量（1+2+3）	30107.56	0.00	0.00	0.00	8600.05	8600.05	14320.08	10775.17	12365.17	-5006.45	-19546.51
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	8600.05	17200.10	31520.18	42295.35	54660.51	49654.06	30107.56

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。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，将在 2024 年 1 月开始实施。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，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巩义市财政局统一管理。

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。

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

关于债券本息偿付，由巩义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。

第九章信息披露计划

按照《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号)和《关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知》（财预〔2021〕5 号）规定，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

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

按此规定，巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）棚户区改造专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）及河南省财政厅网站披露。

第十章事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资

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

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）
项目实施方案

项目单位：郑州中豫安开城市建设有限公司

主管部门：郑州市中原区城市更新发展中心

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位及主管部门 1
1.3 项目建设地址 1
1.4 项目性质 3
1.5 建设规模及建设内容 3
1.6 项目建设运营模式 5
1.7 项目手续办理情况 5
1.8 建设期 6
1.9 项目总投资 6
1.10 主要经济指标 6
1.11 项目单位责任 8
第二章符合国家政策方针及我省重大规划 10
2.1 符合国家政策方针 10
2.2 符合我省重大规划 11
第三章项目公益性及收益性 13
3.1 项目社会效益 13
3.2 经济效益 14
第四章项目投资估算与资金筹措情况 18
4.1 项目投资估算范围 18
4.2 项目投资估算依据及说明 18
4.3 编制办法和估算指标 18
4.4 项目总投资及资金筹措计划 20
4.5 资金合规性说明 21
4.6 资金保障措施 21
4.7 事前绩效评估情况 22
第五章项目专项债券融资方案 25
5.1 编制依据 25

5.2 专项债券规模及期限安排 25
5.3 投资者保护措施 25
5.4 信息披露计划 27
第六章项目收益情况 28
6.1 项目预期现金流入 28
城镇住宅用地土地出让成交参考案例 29
6.2 项目预期现金流出 30
6.3 本项目预期收益情况 31
第七章项目收益与融资平衡情况分析 35
7.1 债券应付本息情况 35
7.2 预期收益与融资平衡分析 35
7.3 结论 36
第八章风险分析 37
8.1 项目风险因素及控制措施 37
8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施 38
8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施 39

第一章项目概况

1.1 项目名称

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：郑州中豫安开城市建设有限公司

主管部门：郑州市中原区城市更新发展中心

项目单位具体情况如下：

名称	郑州中豫安开城市建设有限公司
统一社会信用代码	91410102MA9L7EM41W
住所	河南省郑州市中原区陇海西路 99 号中原发展大厦 20 层
负责人	苏新锋
登记机关	郑州市中原区市场监督管理局

郑州中豫安开城市建设有限公司是依法批准设立，具有独立法人资格，依法享有相应的权利及履行相应的义务，可独立承担因申请本次专项债券资金引起的相应后果及法律责任，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

1.3 项目建设地址

本项目分为三个建设地点。

（1）朱屯（二期）棚户区

其中朱屯（二期）棚户区改造项目位于北站西干道以西，西站北街以北，嵩山北路以东，农业路以南区域。

（2）周新庄棚户区

周新庄改造范围包括东至秦岭路，南至伊河路，西至华山路，北至中原西路周新庄村所有土地。

（3）须水村棚户区

本项目位于郑州市中原区须水街道办事处须水行政村，改造范围包括须水、常家门、李园、王家台、张家台、沈家庄 6 个自然村，由 A、B、C 三个区域构成。

A 区域位于西四环西、中原西路北、元通大道—渠北路东、昌达路南—须水河西路西—郑上路南合围区域，土地面积 2571.34 亩，含连片改造国有土地 234.05 亩；

B 区域位于金龙路南、泉州路西、金马路北、玉祥路东合围区域，土地面积 390.56 亩；

C 区域位于富春路南、中州路西、富贵路北、扬州路东合围区域，土地面积 113.33 亩。

安置地点：

本项目安置区分为四期，一期项目已实施，本次只进行二期，三期，四期建设，土地用途为城镇住宅（福利性住宅），根据项目实施计划如下：

二期位于 14-280-K01-01 地块：北至进取街，西至渠北路、东、南至文化东街；

三期位于 14-265-K01-02 地块：北至文化南街，西至渠北路，东、南至西四环辅道。

四期位于 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 地块：

北至郑上路，西至元通大道，南至渠北路，东至须水河西路；

地块区域位置详见下图：

1.4 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.5 建设规模及建设内容

项目建设分为中原区朱屯（二期）棚户区改造项目、周新庄安置区 4 号楼棚户区改造项目和须水村棚户区二期、三期、四期改造项目。

1、郑州市中原区朱屯（二期）棚户区

项目主要建设福利性住宅,用地面积23515平方米(约35.27亩),总建筑面积146589.4平方米,其中地上建筑面积112323.38平方米,主要包括住宅、社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房等;地下建筑面积34266.02平方米,主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

2、周新庄安置区4号楼棚户区

本项目为福利性住宅,用地面积4811平方米(约合7.22亩),总建筑面积约44207.00平方米,其中:地上建筑面积34546.94平方米,主要包括社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房、社区居委会、社区便民店、治安联防站;地下建筑面积9660.06平方米,主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

3、须水村棚户区

本项目为福利性住宅,分为三个地块建设,总占地174743.00平方米(约合262.10亩),总建筑面积约869307.50平方米。

(1)地块14-280-K01-01,土地面积39594平方米,拟建总建筑面积208457平方米。其中地上计容建筑面积154417平方米,主要为住宅及公共配套设施等;地下建筑面积54040平方米,该项目配套设施包括人防、车库及设备用房等。

(2)地块14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04土地面积共89603平方米,拟建总建筑面积约403213.50平方米。其中地上计容建筑面积224007.5平方米,主要建设为住宅及公共配套设

施等；地下面积为179206平方米，主要建设为人防、车库及设备用房等。

（3）地块14-265-K01-02，土地面积45546平方米，拟建设总建筑面积257637平方米。其中地上计容建筑面积约177629平方米，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积80008平方米，主要为人防、车库及设备用房等。

1.6 项目建设运营模式

1、项目主体及建设模式

项目单位郑州中豫安开城市建设有限公司通过招投标选择实施单位，由中标施工单位负责项目施工建造，施工完成后出具验收报告。

2、项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位郑州中豫安开城市建设有限公司，具备申请地方政府债券资金的主体资格。郑州中豫安开城市建设有限公司负有规范使用和按时偿还债券资本金的责任。

本项目建设单位中豫安开城市建设有限公司，项目完工后由中豫安开城市建设有限公司负责运营。

项目运营期内，项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴纳国库，保障专项债券本息偿付。

1.7 项目手续办理情况

2023年3月9日，郑州市中原区发展和改革委员会下发中原发改[2023]22号批复，原则同意郑州中豫安开城市建设有限公司上报的《郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）可行性研究报告》。

1.8 建设期

本项目建设期为36个月，预计项目开工时间为2023年5月，项目竣工时间为2026年5月。

1.9 项目总投资

本项目总投资527,509.56万元，其中工程建设费用431,639.97万元，工程建设其他费用35,178.66万元，基本预备费23,340.93万元，建设期利息37,350.00万元。

1.10 主要经济指标

郑州市中原区朱屯（二期）安置区主要技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		**23,515.00**	m^2
总建筑面积		**146,589.40**	m^2
地上建筑面积		**112,323.38**	m^2
其中	住宅建筑面积	108,409.38	m^2
	幼儿园	3,244.00	m^2
	其他配套用房	670.00	m^2
地下总建筑面积		**34,266.02**	m^2
其中	地下机动车库	34,266.02	m^2
居住总户数		**1,020.00**	户
居住总人数		3,156.00	人
道路广场面积		7,546.50	m^2
绿地面积		7,054.50	
绿地率		30.00%	
机动车停车位(地下)		**1,500**	个
容积率		**4.7**	
建筑密度		**25**	%

周新庄棚户区主要经济技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		**4,811.00**	m^2
总建筑面积		**44,207.00**	m^2
地上建筑面积（32 层）		**34,546.94**	m^2
其中	**1、住宅建筑面积（29 层）**	**29,287.72**	m^2
	2、配套设施面积（3 层）	**5,259.22**	m^2
	（1）幼儿园	2,010.00	m^2
	（2）社区卫生服务站	150.00	m^2
	（3）文化活动站	20.00	m^2
	（4）物业管理用房	124.51	m^2
	（5）社区居委会	100.00	m^2
	（5）社区综合用房	116.00	m^2
	（6）治安联防站	20.00	m^2
	（7）公共厕所	50.00	m^2
	（8）其他建筑面积	2,668.71	m^2
其他配套设施			
其中	（1）道路	402.28	m^2
	（2）景观绿化	1,203.24	m^2
	（3）社区体育活动场地	150.00	m^2
	（4）地上停车场	1,015.20	m^2
	（5）居民健身设施	1	套
	（6）垃圾收集点	90.00	m^2
地下总建筑面积（2 层）		**9,660.06**	m^2
其中	地下室	8,879.42	m^2
	变电室	1	座
	通信综合接入机房	1	座
	热交换站	1	座
	变电室	1	座
居住总户数		**87**	户
居住总人数		**928**	3.2 人/户
建筑基地面积		**2,860.72**	m^2
建筑密度		40.54	%

项目		数量	单位
绿地面积		1,203.24	m^2
绿地率		25.01	%
机动车停车位		**335**	个
其中	地上	62	个
	地下	273	个
非机动车停车位		**712**	个
其中	地上	213	个
	地下	499	个

须水村棚户区改造技术指标表

序号	项目	单位	工程量	备注
1	建设总用地面积	m^2	174,743.00	262.10 亩
2	总建筑面积	m^2	869,307.50	
2.1	地上建筑面积	m^2	556,053.50	
2.2	地下建筑面积	m^2	313,254.00	
3	道路及硬化面积	m^2	64,171.35	
4	绿地面积	m^2	54,373.20	≥30%
5	居住总人数	人	6,075.00	
6	停车位（地下）	个	6,900.00	
7	容积率		3.18	
8	建筑密度	%	25	

1.11 项目单位责任

项目单位应依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。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。

本项目的主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心，主管部门应加强对项目单位的指导。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位不迟于每年 6 月底公布以下信息：

（1）截止到上年末专项债券资金使用情况

（2）截止到上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

（3）截止到上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

（4）其他按规定需要公开的信息。

第二章符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

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

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》指出，大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

2017 年两会期间，李克强总理在介绍政府工作报告中指出，今年再完成城中村住房改造 600 万套，因地制宜提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别城中村，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

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

2021 年 3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

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

2.2 符合我省重大规划

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。

2018 年 3 月 15 日，郑州市人民政府印发《关于进一步完善大棚户区改造工作的意见》（郑政〔2018〕17 号），明确了郑州市大棚户区（含城中村、老旧片区）改造工作原则上实行“政府主导拆迁安置，市场化运作开发建设”的改造模式进行；开发建设时坚持“民生为本、安置优先”的原则，以品质提升为主线，注重与城市双修和海绵城市相结合，实行“先安置、后开发”，同时兼顾开发企业的合法正当权益，按照“建得好、配套全、早回迁、能办证”的理念，积极稳妥推进。各区（开发区）作为安置房建设的责任主体，要高度重视

安置房建设工作，把安置房建设作为当前和今后一个时期全市新型城镇化和大棚户区改造的重中之重，切实抓紧抓好。市政府各有关部门要积极配合，主动服务，形成上下联动、部门协同的良好局面，确保安置房如期建成，被征迁群众早日回迁。

2021 年 12 月 31 日，河南省人民政府印发《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》（豫政〔2021〕43 号），要求实施城市更新行动。以街区为单元，以居民需求为导向，统筹推进城中村、老市场、老厂院、老旧街区、老旧楼宇综合改造整治和低效利用土地再开发，建设功能完善、规模适中、环境优美的城市街区。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。支持转型中的融资平台公司、转型后市场化运作的国有企业、民间资本依法合规参与棚改。提升棚改安置房建设品质，落实绿色、健康、环保、高效理念，注重安置地块周边交通和公共服务设施的优化布局，提升服务功能。

第三章项目公益性及收益性

3.1 项目社会效益

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。城中村改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，很多城市相继开展了以政府为主导的多种形式的城中村改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。城中村改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

首先，解决了改造村群众的现实困难。城中村的居民大多数无力改善居住状况。城中村改造能够改变城中村居民的居住条件，使城中村居民能够住进舒适的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的发展理念。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。城中村是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的城中村形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，城中村改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。城中村是

城市卫生条件最差的地区，进行改造以后改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

城中村在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。城中村改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。通过改造，将平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。

位于中原区规划区内的城中村基础设施落后，环境脏乱差，居民生活条件落后，与现代化城市建设格格不入。本项目以中原区建设为机遇，通过对村庄实施安置改造，不但能大大改善居民生活条件，推动区域城市化进程，更是中原区建设必须实施的内容，对加快中原区建设，早日实现郑州都市区发展目标具有非常重要的意义。

为了贯彻落实国家、河南省、郑州市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动中原区城中村改造步伐，不断提高中原区的经济发展水平和房地产市场，建设单位提出了本项目的建设。

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。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

1、居民收入

本项目拆迁区域的居民当前收入来源主要为个体经营收入，外出打工收入，新型城镇社区周边城市人口的集聚将导致经济增长和繁荣。项目建成后，可带动周边商业繁荣，给居民增收创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，居民整体收入增加。

2、居民就业

本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。拆迁区域腾出的土地用于城市的开发建设间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、燃气、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，这些同样会扩大投资需求，创造大量的就业机会，吸纳更多的剩余劳动力。

3、居民生活水平和生活质量

项目的实施，有利于居民改善居住环境和提高生活质量。当前拆迁区域内自建住宅区混乱无序，住宅多为低层独家院落，建筑密度过高，没有公共绿地及活动场所，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，整个社区容貌与中原区的城乡发展环境和城市面貌极不协调。项目建成后，被拆迁居民搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置社区一

般采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

4、城镇化过程

项目的实施，可有效提高土地集约利用率，不仅可以合理引导均衡状，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快中原区乃至郑州市的新型城镇化进程。项目的建设，有利于改善城中村居民的居住环境，提高城中村土地的集约利用水平，从根本上保护城中村居民的合法利益；有助于拓展城市发展空间，完善城市功能，加快中原区的经济发展；同时，也有利于增强城市吸引力，吸引外来投资，扩大招商引资规模，对周边地区经济的发展也将起到巨大的推动作用。经过测算，项目运营期内总收入在扣除运营期内总支出以及偿还完债券本息后仍有结余，项目建设具有良好的经济效益。

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

医疗、教育、社保等保障问题。因此，项目的实施是完善区域功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措。

第四章项目投资估算与资金筹措情况

4.1 项目投资估算范围

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

4.2 项目投资估算依据及说明

1.《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年，第三版）；

2.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

3.《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；

6.《郑州市建设工程造价信息》（2023 年第 1 期）；

7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

8.《郑州市人民政府关于加快中心城区旧城改造步伐的实施意见》（新政[2011]26 号）；

9.河南省建设工程消防技术中心文件-豫建消技〔2023〕2 号文；

10.《郑州市房屋征收补偿方案》等有关规定。

4.3 编制办法和估算指标

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

1.工程费用：土建工程根据类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.设备购置按设备类似工程决算，以指标形式计入。

3.安装工程根据设备购置费及设备安装类似工程决算以指标形式计入。

4.被拆迁居民有偿购买安置房费用：根据本项目实际不计此项。

5.工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）项目建设管理费：按财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283 号文件规定计取；

（3）勘察设计费：按发改价格〔2011〕534 号和国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件规定估算；

（4）建设工程监理费：按豫建监协会〔2015〕19 号和发改价格〔2011〕534 号文件规定估算；

（5）造价咨询服务费：按豫发改收费〔2011〕627 号文计入；

（6）工程保险费：以工程费用的 0.3%计入；

6.基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算。

7.建设期利息：参考以往同类债券发行披露信息、结果，票面利率暂按 4.5%计取。

建设投资明细：

序号	工程或费用名称	工程建安费用	其他费用	合计
一	**工程费用**	**431,639.97**		**431,639.97**
1	周新庄安置区 4 号楼棚户区改	21,661.43		21,661.43

	造			
2	朱屯(二期）棚户区改造	71,828.81		71,828.81
3	须水村棚户区改造项目	338,149.74		338,149.74
二	**其他费用**		**35,178.66**	**35,178.66**
1	建设单位管理费		2,589.84	2,589.84
2	工程前期咨询费		647.46	647.46
3	环境影响评估咨询费		431.64	431.64
4	工程勘察费		6,474.60	6,474.60
5	工程设计费		10,791.00	10,791.00
6	工程监理费		6,474.60	6,474.60
7	工程造价咨询费		2,158.20	2,158.20
8	工程保险费		1,294.92	1,294.92
9	场地设施及准备，临时设施费		4,316.40	4,316.40
三	**预备费**		**23,340.93**	**23,340.93**
1	基本预备费		23,340.93	23,340.93
四	**建设期利息**		**37,350.00**	**37,350.00**
五	**建设总投资**			**527,509.56**

4.4 项目总投资及资金筹措计划

本项目总投资为 527,509.56 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 410,000.00 万元，占项目总投资的 77.72%，项目资本金 117,509.56 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 22.28%，项目资本金比例符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条，《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	**117,509.56**	**22.28%**
债券资金	**410,000.00**	**77.72%**
合计	**527,509.56**	**100%**

本项目总投资为 527,509.56 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 410,000.00 万元，占项目总投资的 77.72%，项目资本金 117,509.56 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 22.28%，项目建设期为 36 个月，本项目根据计划建设进度资金需求，资金逐年到位。

项目投资资金计划表单位：人民币万元

资金来源	**第一年**	**第二年**	**第三年**	**合计**	**占比**
财政预算资金	39,169.85	39,169.85	39,169.85	117,509.56	22.28%
专项债券资金	10,000.00	200,000.00	200,000.00	410,000.00	77.72%
合计	**49,169.85**	**239,169.85**	**239,169.85**	**527,509.56**	**100.00%**
占比	**9.32%**	**45.34%**	**45.34%**	**100.00%**	

4.5 资金合规性说明

本项目专项债券资金不用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。

4.6 资金保障措施

按照“专项债管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，

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

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

4.7 事前绩效评估情况

1.事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

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

（3）现场调研

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，

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

（4）组织实施评估

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

（5）汇报绩效评估结论

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

2.评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

（3）项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础上，根据以下文件编制：

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

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

3.《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 号）；

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）；

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

5.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 410,000.00 万元，其中第一年申请10,000.00万元，第二年申请200,000.00 万元，第三年申请200,000.00 万元，已于2024年使用债券资金10,000.00万元，2025年使用债券资金3,000.00万元,本次申请使用10,100.00万元。设债券票面利率4.5%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

5.3 投资者保护措施

1.建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），经河南省人民政府批准，2017年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

2.明晰还款责任及保障措施

本项目专项债券以运营期内土地出让收入作为还本付息的基础。本项目还本付息期内有可持续资金收入，还本付息资金充足。

3.建立完善的债券资金使用管理机制

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

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

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

三是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核

算”，对资产管理使用单位实行授权范围内的“报账制”对项目运营的必要经营成本实行基准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）和《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364 号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等：对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第六章项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目运营期收入主要为土地出让收入。

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	766,242.82	100.00%
合计			**766,242.82**	**100.00%**

（1）拟出让面积

本项目可出让土地面积816.89亩，土地性质部分为住宅用地，部分为商业用地。总出让面积816.89亩。其中第四年拟出让地块C19、C20、C21、C22、C23，C24，共出让226.27亩；第七年拟出让地块C25、C26、C27、B107、A08，共出让341.49亩；第八年拟出让地块A09、未标号1，共出让85.12亩；第九年拟出让地块未标号2、14-022-K01-02、14-057-K01-03，共出让164.01亩。

地块信息如下：

序号	地块编号	土地性质	地块面积(㎡)	折合亩数
1	C19	住宅	16736.84	25.104
2	C20	住宅	20913.05	31.368
3	C21	住宅	45351.60	68.024
4	C22	住宅	19993.00	29.988
5	C23	住宅	30312.85	45.467
6	C24	住宅	17544.88	26.316
7	C25	住宅	26388.65	39.581
8	C26	商业用地	14930.75	22.395
9	C27	住宅	53597.68	80.477

10	B107	商业用地	39228.63	58.84
11	A08	住宅	93471 34	140.20
12	A09	住宅	20741.04	31.11
13	未标号 1	商业用地	36008.47	54.01
14	未标号 2	商业用地	12587.30	18.88
15	14-022-K01-02	住宅	39075.29	58.61
16	14-057-K01-03	住宅	57682 88	86.52
17	**合计**		**544620.57**	**816.89**

（2）出让价格

可出让土地位于郑州市中原区，经查询中国土地市场郑州市土地交易出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。

城镇住宅用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权面积（亩）	成交价(万元)	折合亩单价(万元/亩)
1	郑政出〔2022〕8 号(网)	政和路南、二砂中路东	27.25	42160	1547.16
2	郑政出〔2021〕11 号(网)	市场西街北、秦岭路西	18.95	30758	1623.11
3	郑政出〔2021〕71 号（网）	奥克路南、索克路东	19.5	27378	1404.00
4	郑政出〔2021〕78 号(网)	果园路南、豫豪路东	18.72	27920	1491.45
5	郑政出〔2021〕54 号（网）	陇海中路北、太和路西	20.54	30673	1493.33

城镇商业用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权面积(亩)	土地用途	成交价（万元）	折合亩单价（万元/亩）
1	郑政出〔2022〕62 号(网)	学府路北、春锦路(爱民路)西	3.72	零售商业	7889	2126.42
2	郑政出〔2022〕14 号(网)	上元路（纪元路）北、中央东路东	7.315	零售商业	12329	1685.44

因郑州市纯商业用地较为稀缺，出让地块多为住宅用地，故商业用地每亩价格较高。参考上述土地出让信息，谨慎考虑，项目可出让土地中住宅用地出让价格按照1400万元/亩，商业用地出让价格按照1400万元/亩。项目土地拟在9年内完成出让，运营期不考虑价格增长。经测算项目预计可实现土地出让收入1,143,646.00万元。

结合中原区的基本情况，本项目计划运营期第4年、第7年、第8年、第9年出让土地。则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

年度	住宅用地 土地出让收入	商业用地 土地出让收入	土地出让收入合计
第四年	316,778.00		316,778.00
第七年	364,357.00	113,729.00	478,086.00
第八年	43,554.00	75,614.00	119,168.00
第九年	203,182.00	26,432.00	229,614.00
合计	927,871.00	215,775.00	**1,143,646.00**

6.2 项目预期现金流出

本项目预期现金流出主要是按政策计提的相关费用和基金。

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的3.00%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的5.00%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让

总价款的 17.00%计提。土地出让总价款扣除 33.00%的计提事项后，剩余 67.00%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			第 4 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
1	按政策计提的相关费用和基金	万元					
1.1	省级财政集中资金	土地出让总价的 3.00%	9503.34	14,342.58	3,575.04	6,888.42	34,309.38
1.2	国有土地收益基金	土地出让总价的 5.00%	15,838.90	23,904.30	5,958.40	11,480.70	57,182.3
1.3	保障性安居工程资金	土地出让总价的 3.00%	9503.34	14,342.58	3,575.04	6,888.42	34,309.38
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让总价的 5.00%	15,838.90	23,904.30	5,958.40	11,480.70	57,182.3
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让总价的 17.00%	53,852.26	81,274.62	20,258.56	39,034.38	194,419.82
合计			104,536.74	157,768.38	39,325.44	75,772.62	**377,403.18**

6.3 本项目预期收益情况

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 766,242.82 万元。

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 4 年	316,778.00	104,536.74	212,241.26
第 7 年	478,086.00	157,768.38	320,317.62
第 8 年	119,168.00	39,325.44	79,842.56

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 9 年	229,614.00	75,772.62	153,841.38
合计	**1,143,646.00**	**377,403.18**	**766,242.82**

项目现金流量表（单位：万元）

年份	现金流入				现金流出			现金结余	备注
	专项债	资本金	土地出让收入	现金流入合计	计提事项	债券本息	现金流出合计		
第 1 年	200,000.00	39,169.85		239,169.85	230,869.65	9,000.00	239,169.85		
第 2 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	130,569.85	13,725.00	144,169.85		
第 3 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	125,719.85	18,450.00	144,169.85		
第 4 年			316,778.00	316,778.00	104,536.74	18,450.00	122,986.74	193,791.26	拟出让地块：C19、C20、C21、C22、C23，C24，共出让 226.27 亩，出让价格 1400 万/亩
第 5 年						18,450.00	18,450.00	175,341.26	
第 6 年						18,450.00	18,450.00	156,891.26	
第 7 年			478,086.00	478,086.00	157,768.38	218,450.00	376,218.38	258,758.88	拟出让地块：C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩，出让价格 1400 万/亩
第 8 年			119,168.00	119,168.00	39,325.44	114,450.00	153,775.44	224,151.44	拟出让地块：A09、未标号 1，共出让 85.12 亩，出让价格 1400 万/亩

第 9 年			229,614.00	229,614.00	75,772.62	109,725.00	185,497.62	268,267.82	拟出让地块：未标号 2、14-022-K01-02\14-057-K01-03，共出让 164.01 亩，出让价格 1400 万/亩
合计				1,671,155.56	863,737.74	539,150.00	1,402,887.74	268,267.82	

第七章项目收益与融资平衡情况分析

7.1 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额410,000.00万元，第一年申请债券资金10,000.00万元，第二年申请200,000.00万元，第三年申请200,000.00万元，已于2024年使用债券资金10,000.00万元，2025年使用债券资金3,000.00万元，本次申请使用10,100.00万元。假设债券票面利率4.5%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自申请之日起，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	应付本息
第1年		200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
第2年	200,000.00	105,000.00		305,000.00	4.50%	13,725.00	13,725.00
第3年	305,000.00	105,000.00		410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第4年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第5年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第6年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第7年	410,000.00		200,000.00	210,000.00	4.50%	18,450.00	218,450.00
第8年	210,000.00		105,000.00	105,000.00	4.50%	9,450.00	114,450.00
第9年	105,000.00		105,000.00		4.50%	4,725.00	109,725.00
合计		410,000.00	410,000.00			129,150.00	539,150.00

7.2 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，本项目预计总收入1,143,646.00万元，总支出377,403.18万元，项目收益766,242.82万元，对本期债券本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实

现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	收入	成本	收益	本息	项目收益累计结余	覆盖倍数
第1年				9,000.00		1.42
第2年				13,725.00		
第3年				18,450.00		
第4年	316,778.00	104,536.74	212,241.26	18,450.00	193,791.26	
第5年				18,450.00	175,341.26	
第6年				18,450.00	156,891.26	
第7年	478,086.00	157,768.38	320,317.62	218,450.00	258,758.88	
第8年	119,168.00	39,325.44	79,842.56	114,450.00	224,151.44	
第9年	229,614.00	75,772.62	153,841.38	109,725.00	268,267.82	
合计	**1,143,646.00**	**377,403.18**	**766,242.82**	**539,150.00**	268,267.82	

7.3 结论

专项债券存续期内，本项目预计总收入1,143,646.00万元，总支出377,403.18万元，项目累计净收益766,242.82万元，专项债券利息及本金合计539,150.00万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

第八章风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

（1）项目风险因素

1.拆迁安置风险

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

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

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

2.资金使用风险

项目投入资金数目较大，资金使用风险主要表现在项目建设单位对资金在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估

计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自财政资金、债券资金在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

3.规划风险

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

4.政策风险

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

（2）风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡最大的风险在于对项目的收入预测、项

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

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。现金流预测环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。本项目按照债券发行期限和额度，在建设年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

风险分析：根据相关政策要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型

雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。如项目中存在上述风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

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

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目实施方案

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 建设期 3

1.7 总投资及资金筹措 4

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 6

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 8

2.3 社会效益 8

2.4 经济效益 9

2.5 项目公益性 10

第三章　项目投资估算与资金筹措 11

3.1 估算范围 11

3.2 估算说明 11

3.3 投资估算表 12

第四章　项目专项债券融资方案 14

4.1 编制依据 14

4.2 债券使用计划及期限 15

4.3 债券信息披露 15

4.4 投资者保护措施 15

第五章　项目收益与融资自求平衡分析 17

5.1 应付债券本息情况 17

5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 24
5.4 总体评价结果 24
第六章　风险分析 25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章 事前绩效评估 28
7.1 事前绩效评估方法 28
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

1.1 项目名称

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目（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王村乡人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县王村乡人民政府
统一社会信用代码	114107270055502983
机构性质	行政单位
住所	河南省封丘县王村乡贾王村
负责人	衡家庆
登记机关	中共封丘县委机构编制委员会办公室

封丘县王村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

本项目采用原地异地结合安置方式，项目安置地点位于世纪大道以南，北干道以北，大功路以西。具体详见下图（图中红色区域为拆迁范围，黄色区域为安置区地点）：

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：

1.住宅建筑面积 121,900.00 ㎡，共 16 栋，其中 6 层住 14 栋，9 层住宅楼 2 栋；

2.社区集中商业服务网点/商业，建筑面积 4,650.00 ㎡，主要为临街商业；

3.地下建筑面积 27,593.00 ㎡，地下 1 层，平时主要作为地下储藏室、地下机动车库和设备用房（战时兼作人防地下室）等；

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 ㎡，绿地面积 20,794.59 ㎡，建设机动车停车位 938 个（地上 178 个，地下 760 个），并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 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	类别	主要经济技术指标		
		单位	数量	备注
1	用地面积	㎡	59,413.12	约 89.12 亩
2	总建筑面积	㎡	154,143.00	
2.1	地上建筑面积	㎡	126,550.00	
2.1.1	住宅	㎡	121,900.00	共 16 栋，其中 6 层 1 栋，9 层 2 栋
2.1.2	配套商业	㎡	4,650.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	27,593.00	人防地下室 7593 ㎡
3	建筑基底面积	㎡	17,230.00	
4	计容建筑面积	㎡	126,550.00	
5	建筑密度	%	29	
6	容积率	—	2.13	
7	绿地率	%	35	
8	道路及硬化面积	㎡	21,388.53	
9	绿化面积	㎡	20,794.59	
10	居住户数	户	938	
11	居住人口	人	3,283	
12	机动车停车位	个	938	含机动车充电桩 146 个
12.1	地上停车位	个	178	住宅 1.0 车位/户;商业 0.8 车位/百㎡
12.2	地下停车位	个	760	
13	非机动停车位	个	1,900	含非机动车充电桩 938 个

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 9 月，预计完工时间 2027 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 74,450.11 万元。其中：财政预算资金 27,950.11 万元，专项债券资金 46,500.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年 1-9 月	合计	占比
财政预算资金	6,950.11	7,000.00	7,000.00	7,000.00	27,950.11	37.54%
专项债券资金	7,300.00	16,000.00	23,200.00		46,500.00	62.46%
合计	**14,250.11**	**23,000.00**	**30,200.00**	**7,000.00**	**74,450.11**	100.00%
占比	19.14%	30.89%	40.56%	9.40%	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《关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕196 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王村乡人民政府，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王村乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县王村乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县王村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，由封丘县王村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，由封丘县王村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，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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。

随着封丘县城市建设的不断发展，繁华的城区内的破烂不堪、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。

此次实施的封丘县王村乡前方庄、城关乡中孟村、西孟村三个城中村集体土地上房屋及附属物，征收范围占地面积 1,020.75 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，封丘县王村乡人民政府提出本项目的建设。项目的建设必将推动封丘县城市建设的快速发展，为封丘县经济发展增砖添瓦。

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

1.项目的建设能解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、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。

2.项目的建设能完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是“脏、乱、差”面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城区靓丽的风景。

3.项目的建设能够促进构建和谐社会

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，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。

2.4 经济效益

1.项目的建设能够推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。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，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.项目的建设有利于增加社会就业，促进产业结构调整的需要

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。

2.5 项目公益性

项目棚户区（城中村）改造关系到城市功能的完善和城市品位的提升。棚户区脏、乱、差的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。

棚户区（城中村）改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后的面貌。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。

本项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境的需要，充分体现了人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。因此，本项目具有一定的公益性。

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、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.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 74,450.11 万元，其中：工程费用 42,157.67 万元，工程建设其他费 24,632.91 万元（含安置区土地费用 8,020.77 万元，征收补偿费用 15,436.71 万元，扣除征收补偿费和安置区土地费用的其他费用 1,175.43 万元），基本预备费 3,339.53 万元，建设期利息 4,320.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
1	安置区建设费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
二	工程建设其他费用				24,632.91	24,632.91
1	征收补偿费				15,436.71	15,436.71
2	安置区土地费用				8,020.77	8,020.77
3	建设单位管理费				184.63	184.63
4	工程监理费				313.97	313.97
5	前期工作咨询费				32.89	32.89
6	工程勘察费				147.55	147.55
7	工程设计费				234.30	234.30
8	招标代理服务费				61.32	61.32
9	工程造价咨询服务费				116.46	116.46
10	场地准备及临时设施费				42.16	42.16
11	工程保险费				42.16	42.16
三	基本预备费					3,339.53
四	建设投资					70,130.11
五	建设期利息					4,320.00
六	项目总投资					74,450.11

其中，安置区建设投资估算表如下：

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1	主体建筑	30,873.97	4,592.16			35,466.13
1.1	住宅	21,942.00	3,900.80			25,842.80
1.1.1	土建工程	21,942.00				21,942.00
1.1.2	安装工程		3,900.80			3,900.80
1.2	商业用房	930.00	139.50			1,069.50
1.2.1	土建工程	930.00				930.00
1.2.2	安装工程		139.50			139.50
1.3	地下建筑	8,001.97	551.86			8,553.83
1.3.1	土建工程	8,001.97				8,001.97
1.3.2	安装工程		551.86			551.86
2	设备设施		79.00	3,339.14		3,418.14
2.1	6层电梯		64.00	576.00		640.00
2.2	9层电梯		15.00	135.00		150.00
2.3	电力设备			1,541.43		1,541.43
2.4	其他设备			554.91		554.91
2.5	机动车充电桩			438.00		438.00
2.6	非机动车充电桩			93.80		93.80
3	室外工程	961.25	2,312.15			3,273.39
3.1	道路及硬化	534.71				534.71
3.2	绿化景观	249.54				249.54
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	117.00				117.00
3.5	室外辅助工程		2,312.15			2,312.15

备注：若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 46,500.00 万元。其中：2024 年度已发行债券资金 7,300.00 万元，2025 年度申请使用 16,000.00 万元，2026 年度申请使用 23,200.00 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 7 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 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		7,300.00		7,300.00	4.00%	292.00	292.00
第 2 年	7,300.00	16,000.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 3 年	23,300.00	23,200.00		46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 4 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 5 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 6 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 7 年	46,500.00		7,300.00	39,200.00	4.00%	1,860.00	9,160.00
第 8 年	39,200.00		16,000.00	23,200.00	4.00%	1,568.00	17,568.00
第 9 年	23,200.00		23,200.00		4.00%	928.00	24,128.00
合计		**46,500.00**	**46,500.00**			**13,020.00**	**59,520.00**

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 7 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 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	117,590.42	100.00%
合计			117,590.42	100.00%

（1）腾出土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁后有 660.57 亩土地可用于出让，具体腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越。

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					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。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。且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，考虑物价上涨因素，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
价格（万元/亩）	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	66.06	66.06	165.14	165.14	99.09	99.08	660.57

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%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/㎡。
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/㎡。
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

类型	征收标准
	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。

5.净收益分析

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

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
一、出让收入		117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	660.57	66.06	66.06	165.14	165.15	99.09	99.08
单价	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91
二、成本合计		33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
1.土地出让基金及费用	万元	12,639.79	1,232.51	1,232.51	3,081.29	3,224.44	1,934.57	1,934.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
农业土地开发资金	20 元/㎡*30%	264.22	26.42	26.42	66.06	66.06	39.63	39.63
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/㎡	616.53	61.65	61.65	154.13	154.14	92.48	92.48
2.土地收益提取各类资金	万元	20,990.16	2,042.38	2,042.38	5,105.94	5,363.60	3,218.02	3,217.84
教育资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92

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
三、收益	万元	83,960.47	8,169.49	8,169.49	20,423.71	21,454.40	12,872.05	12,871.33

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。

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	运营期						
		合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	现金流入	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
1	经营活动收入	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
二	现金流出	90,065.95	5,134.89	5,134.89	10,047.23	17,748.04	22,720.59	29,280.31
1	经营活动支出（含税费）	33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
2	偿还债券本金	46,500.00	-	-	-	7,300.00	16,000.00	23,200.00
3	支付债券利息	9,936.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,568.00	928.00
三	净现金流量	27,524.47	6,309.49	6,309.49	18,563.71	12,294.40	-4,695.95	-11,256.67
四	累计现金流量	27,524.47	6,309.49	12,618.98	31,182.69	43,477.09	38,781.14	27,524.47

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		292.00	292.00	
第 2 年		932.00	932.00	
第 3 年		1,860.00	1,860.00	
第 4 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 5 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 6 年		1,860.00	1,860.00	20,423.71
第 7 年	7,300.00	1,860.00	9,160.00	21,454.40
第 8 年	16,000.00	1,568.00	17,568.00	12,872.05
第 9 年	23,200.00	928.00	24,128.00	12,871.33
合计	**46,500.00**	**13,020.00**	**59,520.00**	**83,960.47**
本息覆盖倍数	1.41			

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 83,960.47 万元，应付债券本金及利息合计 59,520.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 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。

延津县化肥厂周边棚户区改造项目
实施方案

日期：二〇二三年一月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 4
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 6
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 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 9
第三章 项目投资估算与资金筹措 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
第四章 项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 17
5.1 应付债券本息情况 17

5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 30
5.4 总体评价结果 30
第六章 风险分析 31
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 31
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章 事前绩效评估 34
7.1 事前绩效评估方法 34
7.2 事前绩效评估内容 35
7.3 事前绩效评估结论 35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

延津县化肥厂周边棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为延津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延津县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	延津县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410726MB1914074F
机构性质	机关单位
负责人	申国防
机构地址	河南省新乡市延津县建设路 142 号
赋码机关	中共延津县委机构编制委员会办公室

延津县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

本项目异地安置，安置房总占地面积约 139.00 亩。位于民生路西侧、19 号路北侧地块。项目安置区位置图如下：

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：安置区住宅楼、物业用房、底商建筑、幼儿园、社区服务中心、社区综合服务用房、消防配套及相应基础配套设施的建设。

本项目新建安置房总占地用地面积为 92,657.40 ㎡（约 139.00 亩），总建筑面积 217,578.11 ㎡，其中：地上建筑面积为 184,388.23 ㎡，包含住宅 165,959.41 ㎡，底商建筑 9,209.41 ㎡，物业管理用房 1,249.41 ㎡，社区服务中心 1,300.00 ㎡，社区卫生服务站 300.00 ㎡，

社区综合服务用房980.00㎡，养老服务设施760.00㎡，幼儿园4,350.00㎡、其他用房280.00㎡；地下建筑面积为33,189.88㎡，包含地下车库及地下人防（日常作停车场使用）。

表1-2项目主要建设技术指标一览表

序号	项目		数据	单位
1	用地面积		92,657.40	㎡
2	总建筑面积		217,578.11	㎡
3	地上建筑面积		184,388.23	㎡
4	1	住宅	165,959.41	㎡
5	2	配套	9,219.41	㎡
6	2.1	物业管理用房	1,249.41	㎡
7	2.2	社区服务中心	1,300.00	㎡
8	2.3	社区卫生服务站	300.00	㎡
9	2.4	社区综合服务用房	980.00	㎡
10	2.5	养老服务设施	760.00	㎡
11	2.6	幼儿园	4,350.00	㎡
12	2.7	开闭所	120.00	㎡
13	2.8	门卫	160.00	㎡
14	3	沿街底商	9,209.41	㎡
15	地下建筑面积		33,189.88	㎡
16	建筑占地面积		18,068.19	㎡
17	建筑密度		19.50	%
18	容积率		1.99	
19	绿地率		35.10	%
20	户数		1,145	户
21	机动车停车位		1,844	个
22	非机动车停车位		2,781	个

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6月，预计2027年5月完工。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 96,202.62 万元，其中：财政预算资金 40,202.62 万元，专项债券资金 56,000.00 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

项目	2024 年 6 月-2025 年 5 月	2025 年 6 月-2026 年 5 月	2026 年 6 月-2027 年 5 月	合计	占比
财政预算资金	10,202.62	15,000.00	15,000.00	40,202.62	41.79%
专项债券资金	11,000.00	45,000.00		56,000.00	58.21%
合计	21,202.62	60,000.00	15,000.00	96,202.62	100.00%
占比	22.04%	62.37%	15.59%	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；

本项目已取得延津县发展和改革委员会《关于延津县化肥厂周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（研发改〔2022〕143 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 年棚户区改造项目建设计划。

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延津县住房和城乡建设局，主管部门为延津县住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为延津县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为延津县住房和城乡建设局。

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

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

关于债券本息偿付，由延津县住房和城乡建设局根据运营情况及时向延津县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，延津县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。为进一步加快全县棚户区改造工作步伐，改善居民居住条件，完善城市功能，延津县政府加大棚户区改造力度，着力改善群众住房条件。本项目划定的征收区域内房屋多建设于上世纪80年代，房屋密度均较高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，居民居住环境令人担忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，对其改造已刻不容缓。

在上述背景下，为了贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高延津县土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动延津县棚户区（城中村）改造步伐，不断提高延津县的经济发展水平，延津县住建局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印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、河南省住房和城乡建设厅办公室印发的（豫房稳办〔2022〕9号）、《新乡市商品

住房项目配建保障性住房实施办法》等政策文件要求。

2.3 社会效益

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。通过统一规划、统一建设安置区，构建现代化居住社区，使居民集中居住，从而可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，盘活并节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。

2.4 经济效益

本项目在安置完居民后，公建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，项目促进，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，对延津县的经济发展将会有一定的促进作用。棚户区改造首先增强了县城对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，其次有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，发挥助推经济持续健康发展的积极效应。

因此，本项目的建设具有良好的经济效益。

2.5 项目公益性

棚户区改造有利于改善低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。同时本项目的建设为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。本项目建成后，新增物业将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，使人民群众能安居乐业，促进社会和谐稳定。

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、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7.河南省建筑工程标准定额站《关于发布2021年1月-6月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》豫建标定（2021）23号；

8.《新乡市建设工程价格信息》（2021年第三期）；

9.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资96,202.62万元，其中：工程费用为52,032.07万元，其他费用35,853.97万元，基本预备费2,636.58万元，建设期利息5,680.00万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
一	第一部分工程费用	48,568.40	3,463.67		52,032.07		
1.1	建安工程	47,461.03			47,461.03		
	总建筑面积					㎡	217,578.11
	地上建筑面积					㎡	184,388.22
1.1.1	住宅	33,357.84			33,357.84	㎡	165,959.40
1.1.2	底商建筑面积	2,302.35			2,302.35	㎡	9,209.41
1.1.3	物业管理用房	249.88			249.88	㎡	1,249.41
1.1.4	社区服务中心	260.00			260.00	㎡	1,300.00
1.1.5	社区卫生服务站	60.00			60.00	㎡	300.00
1.1.6	社区综合服务用房	196.00			196.00	㎡	980.00
1.1.7	养老服务设施	152.00			152.00	㎡	760.00
1.1.8	幼儿园	870.00			870.00	㎡	4,350.00
1.1.9	开闭所	24.00			24.00	㎡	120.00
1.1.10	门卫	32.00			32.00	㎡	160.00
1.1.11	地下建筑(人防及车库)	9,956.96			9,956.96	㎡	33,189.88

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
1.2	配套设施	1,107.37	3,463.67		4,571.04		
1.2.1	车行道及步行道	426.27			426.27	㎡	18,533.33
1.2.2	景观绿化工程	389.20			389.20	㎡	32,433.33
1.2.3	广场及区域硬化工程	291.90			291.90	㎡	13,900.00
1.2.4	给水工程		331.28			㎡	60,233.33
1.2.5	消防给水及雨水		210.82			㎡	60,233.33
1.2.6	污水排水管网工程		662.57			㎡	60,233.33
1.2.7	高低压配电工程		520.00			项	1.00
1.2.8	热力工程		210.00			项	1.00
1.2.9	燃气工程		278.00			㎡	92,666.67
1.2.10	小区消防工程		509.67		509.67	㎡	92,666.67
1.2.11	安防及弱电系统		463.33		463.33	㎡	92,666.67
1.2.12	其他室外工程		278.00		278.00	㎡	92,666.67
二	第二部分其他费用			35,853.97	35,853.97		
2.1	总占地面积					亩	139.00
	安置区土地费用			16,680.00	16,680.00	万/亩	139.00
	拆迁过渡费			3,240.00	3,240.00	元/月/㎡	225,000.00
	搬迁费及奖金			2,445.48	2,445.48	元/㎡	225,000.00

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
	货币安置			9,446.50	9,446.50	元/㎡	59,040.60
	厂房货币安置			2,400.00	2,400.00	元/㎡	30,000.00
2.2	建设单位管理费			310.97	310.97	第一项费用	52,032.07
2.3	勘察设计费			676.42	676.42		52,032.07
2.4	工程监理费			338.21	338.21		52,032.07
2.5	前期工作咨询费			12.00	12.00		52,032.07
2.6	场地准备费及临时设施费			78.05	78.05	合计	52,032.07
2.7	工程造价咨询服务费			78.05	78.05		52,032.07
2.8	环境影响评价费			15.61	15.61		52,032.07
2.9	工程保险费			78.05	78.05		52,032.07
2.10	水土保持费用			20.81	20.81		52,032.07
2.11	施工图审查费			33.82	33.82		676.42
三	基本预备费				2,636.58		87,886.04
四	建设期利息				5,680.00		
五	项目总投资				96,202.62		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

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56,000.00万元，其中：已于2024年7月发行债券资金5,000.00万元，2024年11月发行债券资金5,000.00万元，2025年2月发行债券资金1,000.00万元。本次申请使用5,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，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		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 2 年	11,000.00	45,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 3 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 4 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 6 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 7 年	56,000.00		11,000.00	45,000.00	4.00%	2,240.00	13,240.00
第 8 年	45,000.00		45,000.00		4.00%	1,800.00	46,800.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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：本项目债券总存续期 7 年，建设 36 个月，本项目从债券存续期第四年开始测算（即债券存续的第 4 年），收益期共 4 年。

2.项目运营收益分析

表 5-2 建设内容与项目收益对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收益	收益金额	占比
1	异地安置	土地出让收益	78,975.66	88.36%
2	新建底商建筑、地下车位	销售收益	10,402.45	11.64%
合计			89,378.11	100.00%

（1）土地出让收益

1）土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，可出让住宅用地土地面积约 869.00 亩。

②价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	年度	宗地位置	供应方式	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022 年	4107262022B00022	挂牌	78.70	8,656.61	110.00
2	2021 年	4107262021B00595	挂牌	13.35	1,601.71	120.00
3	2020 年	4107262020B00481	挂牌	81.44	9,772.41	120.00
4	2020 年	4107262020B00472-1	挂牌	71.18	10,306.49	144.80
5	2020 年	4107262020B00469	挂牌	5.38	591.59	110.00
6	2020 年	4107262020B00133-1	挂牌	1.42	163.43	115.00
7	2019 年	4107262019B00792-2	挂牌	63.18	7,321.80	115.88
8	2019 年	4107262019B00736-2	挂牌	47.46	5,445.04	114.73
平均价格				362.10	43,859.08	121.12
测算基期价格						115.00

本项目住房用地出让价格参考以上平均价，2023 年土地出让价格按照 115.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每年增长 2.00%（2022 年居民消费价格上涨幅度为 2.00%），各年出让土地价格如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
价格（元/亩）	115.00	117.30	119.65	122.04	124.48	126.97	129.51	132.10

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-7 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	
住宅用地	269.00	200.00	200.00	200.00	869.00

2）土地出让成本

本项目土地出让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	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑

类型	征收标准
	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，延津县标准为25元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》〔财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），延津县16.00元/㎡。
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

类型	征收标准
	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。

3）土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价	住宅		124.48	126.97	129.51	132.10
一、出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
1、土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25元/㎡*30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16元/㎡	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
土地出让收益（1-2）	万元	98,719.60	29,715.19	22,541.27	22,998.47	23,464.67
2、土地收益提取各类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收益的10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
二、成本合计	万元	32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
三、土地出让净收益	万元	78,975.66	23,772.15	18,033.01	18,398.77	18,771.73

（2）销售收益

1）销售收入

①商业销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售底商面积共计9,209.41㎡。根

据网络查询，延津县商铺出售价格参考如下：

根据以上价格参考，延津县商铺销售单价为 6,403.91 元/㎡。基于谨慎性原则，本项目底商建筑销售价格按 4,500.00 元/㎡测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

②停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为 1,383 个。根据网络查询，新乡地区停车位销售价格参考如下：

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 6.50 万元/个进行测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

2）销售成本

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的 1.00%测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要 16 人，项目办经理 1 人，平均每人工资为 7.20 万元/年；销售人员 6 人，财务

人员 2 人，管理人员 2 人，保洁保安人员 5 人，根据《河南统计年鉴 2022》，新乡市居民服务、修理及其他服务业就业人员平均工资为 45,325.00 元/年，基于谨慎性原则，其他人员平均工资按 5.00 万元/年进行测算。职工福利费按职工工资的 14.00%计算。在销售期第一年职工薪酬费用为 93.71 万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长 2.00%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的 1.00%测算。

④税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。增值税税率为 9.00%，附加税城市维护建设税 5.00%、教育费附加 3.00%、地方教育附加 2.00%。所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
增值税	249.96	83.32	83.32	83.32
附加税	24.99	8.33	8.33	8.33

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
所得税	619.78	207.06	206.60	206.12
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77

3）销售收益

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、销售收入	11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12
1.商业销售收入	3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27
数量		9,209.41	9,209.41	9,209.41
价格		0.45	0.45	0.45
出售率		30.00%	30.00%	30.00%
2.停车位销售收入	8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85
数量		1,383.00	1,383.00	1,383.00
价格		6.50	6.50	6.50
出售率		30.00%	30.00%	30.00%
二、出售成本	1,417.91	471.22	472.63	474.06
管理费用	118.20	39.40	39.40	39.40
职工薪酬	286.78	93.71	95.58	97.49
销售费用	118.20	39.40	39.40	39.40
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77
三、出售收益	10,402.45	3,468.90	3,467.49	3,466.06

3.总收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计		**123,021.48**	**37,425.24**	**29,334.12**	**29,842.12**	**26,420.00**
1.土地出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价（万元/亩）			124.48	126.97	129.51	132.10
2.销售收入		11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12	
2.1 商业销售收入		3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27	
数量			9,209.41	9,209.41	9,209.41	
价格			0.45	0.45	0.45	
出售率			0.30	0.30	0.30	
2.2 停车位销售收入		8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85	
数量			1,383.00	1,383.00	1,383.00	
价格			6.50	6.50	6.50	
出售率			0.30	0.30	0.30	

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二、成本合计		**33,643.37**	**10,184.19**	**7,833.62**	**7,977.29**	**7,648.27**
1.土地出让成本		32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
1.1 土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25 元/㎡*30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16 元/㎡	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
1.2 土地收益提取各类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
2.出售成本		1,417.91	471.22	472.63	474.06	
2.1 管理费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.2 职工薪酬		286.78	93.71	95.58	97.49	
2.3 销售费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.4 税费合计		894.73	298.71	298.25	297.77	
三、净收益		**89,378.11**	**27,241.05**	**21,500.50**	**21,864.83**	**18,771.73**

4.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 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	123,021.48		37,425.24	29,334.12	29,842.12	26,420.00	
经营活动支出（含税费）	33,643.37		10,184.19	7,833.62	7,977.29	7,648.27	
经营活动产生的现金净额	89,378.11		27,241.05	21,500.50	21,864.83	18,771.73	
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	96,202.62	96,202.62					
投资活动产生的现金净额	-96,202.62	-96,202.62					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	40,202.62	40,202.62					
债券资金	56,000.00	56,000.00					
偿还债券本金	56,000.00					11,000.00	45,000.00
支付债券利息	10,760.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,800.00
融资活动产生的现金净额	-66,760.00	96,202.62	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-13,240.00	-46,800.00
四、净现金流量	22,618.11		25,001.05	19,260.50	19,624.83	5,531.73	-46,800.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
五、累计现金流量	22,618.11		25,001.05	44,261.55	63,886.38	69,418.11	22,618.11

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		440.00	440.00	
第 2 年		2,240.00	2,240.00	
第 3 年		2,240.00	2,240.00	
第 4 年		2,240.00	2,240.00	27,241.05
第 5 年		2,240.00	2,240.00	21,500.50
第 6 年		2,240.00	2,240.00	21,864.83
第 7 年	11,000.00	2,240.00	13,240.00	18,771.73
第 8 年	45,000.00	1,800.00	46,800.00	
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	89,378.11
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 89,378.11 万元，应付债券本金及利息合计 71,680.00 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。

唐河县段湾社区棚户区改造项目

实施方案

项目单位：唐河县住建局

目录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 主要建设内容及规模 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要经济技术指标 2
1.9 主管部门责任 2

第二章 项目社会经济效益 3

2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 4

第三章 项目投资估算与资金筹措 5

3.1 估算范围 5
3.2 估算说明 5
3.3 投资估算 5
3.4 资金筹措计划 8

第四章 专项债券融资方案 9

4.1 编制依据 9
4.2 债券使用计划与合规性 9
4.3 债券规模和期限安排 9
4.4 项目主体及运作模式 9
4.5 投资者保护措施 10

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 11

5.1 本期债券应付本息情况 11
5.2 项目收益预测 11
5.3 综述 16

第六章 风险分析 17

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 17
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 17
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 18

第七章 事前绩效评估情况 19

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 19
7.2 事前绩效评估工作结果 19

第一章 项目概况

1.1 项目名称

唐河县段湾社区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

唐河县段湾社区棚户区改造项目的项目单位为唐河县住建局。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

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

1.5 主要建设内容及规模

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

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

1.6 建设期

项目建设期为 2022 年至 2025 年。

1.7 项目总投资

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

1.8 主要经济技术指标

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

1.9 主管部门责任

项目主管部门为唐河县住建局，项目主管部门在依法合规、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

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

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

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

2.2 经济效益

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算办法包括：

1、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

6、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》（E 园林绿化工程）；

7、建设部颁发建标[2007]164 号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；

8、《南阳工程造价信息》2020 年第 6 期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；

9、人工费参照第 7 期价格指数；

10、税金依据财税[2018]32 号文件，按 9%计取。

3.3 投资估算

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

5600.00 万元；建设期利息 10260.00 万元。

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**64104.12**	**5885.69**	**2347.40**	**0.00**	**72337.21**				
（一）	主体工程	63008.50	72.60	2347.40	0.00	65428.50				
1	地上建筑	47060.73	0.00	0.00	0.00	47060.73	㎡	221556.52		
1.1	住宅楼	41721.13				41721.13	㎡	197730.48	2110.00	
1.1.1	土建工程	35591.49				35591.49	㎡	197730.48	1800.00	
1.1.2	给排水	1186.38				1186.38	㎡	197730.48	60.00	
1.1.3	电气	1977.30				1977.30	㎡	197730.48	100.00	
1.1.4	弱电	1384.11				1384.11	㎡	197730.48	70.00	
1.1.5	暖通空调	790.92				790.92	㎡	197730.48	40.00	
1.1.6	消防	790.92				790.92	㎡	197730.48	40.00	
1.2	配套商业	4452.65				4452.65	㎡	19877.89	2240.00	
1.2.1	土建工程	3578.02				3578.02	㎡	19877.89	1800.00	
1.2.2	给排水	159.02				159.02	㎡	19877.89	80.00	
1.2.3	电气	198.78				198.78	㎡	19877.89	100.00	
1.2.4	弱电	178.90				178.90	㎡	19877.89	90.00	
1.2.5	暖通空调	178.90				178.90	㎡	19877.89	90.00	
1.2.6	消防	159.02				159.02	㎡	19877.89	80.00	
1.3	物业用房	189.00				189.00	㎡	900.00	2100.00	
1.3.1	土建工程	162.00				162.00	㎡	900.00	1800.00	
1.3.2	给排水	5.40				5.40	㎡	900.00	60.00	
1.3.3	电气	8.10				8.10	㎡	900.00	90.00	
1.3.4	弱电	5.40				5.40	㎡	900.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	4.50				4.50	㎡	900.00	50.00	
1.3.6	消防	3.60				3.60	㎡	900.00	40.00	
1.4	社区卫生用房	128.40				128.40	㎡	600.00	2140.00	
1.4.1	土建工程	108.00				108.00	㎡	600.00	1800.00	
1.4.2	给排水	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.4.3	电气	5.40				5.40	㎡	600.00	90.00	
1.4.4	弱电	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	4.80				4.80	㎡	600.00	80.00	
1.4.6	消防	3.00				3.00	㎡	600.00	50.00	
1.5	社区服务用房	126.00				126.00	㎡	600.00	2100.00	
1.5.1	土建工程	108.00				108.00	㎡	600.00	1800.00	

1.5.2	给排水	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.5.3	电气	5.40				5.40	㎡	600.00	90.00	
1.5.4	弱电	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.5.5	暖通空调	3.00				3.00	㎡	600.00	50.00	
1.5.6	消防	2.40				2.40	㎡	600.00	40.00	
1.6	幼儿园	443.56				443.56	㎡	1848.15	2400.00	
1.6.1	土建工程	332.67				332.67	㎡	1848.15	1800.00	
1.6.2	给排水	18.48				18.48	㎡	1848.15	100.00	
1.6.3	电气	22.18				22.18	㎡	1848.15	120.00	
1.6.4	弱电	18.48				18.48	㎡	1848.15	100.00	
1.6.5	暖通空调	29.57				29.57	㎡	1848.15	160.00	
1.6.6	消防	22.18				22.18	㎡	1848.15	120.00	
2	地下建筑	15947.76				15947.76	㎡	65443.48		
2.1	人防工程	3536.04				3536.04	㎡	13293.39	3800.00	
2.2	其他	12411.72				12411.72	㎡	52150.09	3400.00	
3	电梯		72.60	2347.40		2420.00	台	44.00	550000.00	
（二）	室外配套工程	1095.62	5813.09	0.00	0.00	6908.70				
1	室外给水、消防		1722.00			1722.00	㎡	287000.00	60.00	
2	室外排水		1291.50			1291.50	㎡	287000.00	45.00	
3	室外配电		2295.99			2295.99	㎡	287000.00	80.00	含强电、弱电
4	燃气工程		453.60			453.60	户	1620.00	2800.00	
5	路灯照明		50.00			50.00	套	100	5000.00	
6	道路及硬化	748.67				748.67	㎡	34030.60	220.00	
7	绿化工程	286.95				286.95	㎡	31884.00	90.00	
8	大门及门卫室	60.00				60.00	项	3	200000.00	
	工程费用合计	**64104.12**	**5885.69**	**2347.40**	**0.00**	**72337.21**				
二	**工程建设其他费用**				**2603.80**	**2603.80**				
1	建设单位管理费				611.70	611.70				财建〔2016〕504号文件
2	工程建设监理费				693.95	693.95				参照发改价格〔2007〕670号文件，按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				24.52	24.52				参照国家计委价格〔1999〕1283号文件，按市场调节价
4	工程勘察费				57.40	57.40				按设计费的10%计取
5	工程设计费				574.00	574.00				参照计算价格〔2002〕10号文件，按市场调节价
6	环境影响				6.14	6.14				计价〔2002〕125

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

3.4 资金筹措计划

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

第四章 专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据财政部财库〔2020〕43号《地方政府专项债券发行管理办法》《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告》等文件。

4.2 债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金76,000.00万元；2022年已使用债券资金20,100.00万元，2025年计划申请使用债券资金55,900.00万元，已发行债券资金23,300.00万元，本次申请使用债券资金5,700.00万元。

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

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请发行地方政府专项债券资金76,000.00万元；2022年已使用债券资金20,100.00万元，2025年计划申请使用债券资金55,900.00万元，已发行债券资金23,300.00万元，本次申请使用债券资金5,700.00万元。债券期限为7年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 项目主体及运作模式

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

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

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

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

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金76,000.00万元，申请债券期限7年，根据近年地方政府债券发行情况，预测申报使用的债券票面利率4.50%，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起7年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

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

5.2 项目收益预测

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

5.2.1 土地出让价格预测

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

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

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

序号	位置	土地面积（m2）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/m2）	因素调整	权重	计算权重（元/m2）
1	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	-9.42%	0.33	1,181.38
2	友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）	3,882.96	1,387.00	3,572.02	-12.66%	0.33	1,039.99
3	工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	-16.00%	0.33	1,077.59
	综合单价					**1.00**	**3,298.96**

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

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

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

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

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

单位：万元

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

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

测算表三：预计住宅用地地价增速5.44%的80%土地出让收入预测表

单位：万元

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

5.2.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 综述

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

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

7.2 事前绩效评估工作结果

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

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

（以下无正文，为项目实施方案盖章页）

（本页无正文，为唐河县段湾社区棚户区改造项目实施方案盖章页）

项目单位/主管部门：唐河县住建局

财政部门：唐河县财政局

时间：2021年 10月 18日

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目实施方案

2022年6月

目　录

第一章　项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目参与单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 1

1.5 建设规模及内容 1

1.6 项目手续 2

1.7 建设期 3

1.8 项目总投资 3

1.9 主要经济技术指标 3

1.10 主管部门责任 3

第二章　项目社会经济效益 5

2.1 项目建设背景 5

2.2 项目的提出 6

2.3 社会效益 6

2.4 经济效益 6

2.5 项目公益性 7

第三章　项目投资估算与资金筹措 8

3.1 估算范围 8

3.2 估算说明 8

3.3 投资估算 8

3.4 资金筹措计划 10

3.5 债券资金使用合规性 11

3.6 项目资金保障措施 11

第四章　项目专项债券融资方案 13

4.1 编制依据 13

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

第一章　项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目。

1.2 项目参与单位

（1）主管部门

永城市住房保障局为本项目主管部门。

（2）项目单位

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

项目单位具体情况如下：

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

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

1.5 建设规模及内容

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

1.6 项目手续

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

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

（三）棚改计划。2022 年 1 月 21 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取

得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

1.7 建设期

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

1.8 项目总投资

本项目总投资为 169,300.44 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	用地类型	单位	规模
1	规划用地面积	m²	160120
2	建设用地面积	m²	160120
2.1	建筑物用地	m²	29528
2.2	绿地面积	m²	57643
2.3	道路用地	m²	11610
2.4	场地及其它	m²	61339
3	住宅用地容积率		2.0-2.6
4	建筑物密度最大值	%	20
5	绿地率最小值	%	35
6	住宅建筑控制高度最大值	m	54
7	人均住宅用地面积最大值	m²/人	17
8	住宅面积	m²	391335.2
9	住宅套数	套	3480
10	最大安置人口规模	人	11136

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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 项目建设背景

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

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

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

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

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

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

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

2.2 项目的提出

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

2.3 社会效益

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

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

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

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）

3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）

6.《河南省建设工程造价信息》（2019 年 11、12 月）

7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

8.《2020 年 7-12 月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42 号）

9.河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627 号）

10.河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19 号）

11.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2.债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比

20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年 7 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
合计		**4,842.92**	**44,185.84**	**37,685.84**	**82,585.84**	**169,300.44**
占比		**2.86%**	**26.10%**	**22.26%**	**48.78%**	**100.00%**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）;

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）;

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）;

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）;

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）;

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金135,400.00万元。其中，2023年度已使用34,500.00万元，2024年度已使用28,000.00万元，2025年已使用19,300.00万元。本次申请使用

3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金。

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

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期增加本	本期偿还本	期末本金余	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	28,000.00		62,500.00	4.00%	2,500.00	2,500.00
第 3 年	62,500.00	72,900.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		28,000.00	72,900.00	4.00%	4,036.00	32,036.00
第 9 年	72,900.00		72,900.00	0.00	4.00%	2,916.00	75,816.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（4）预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

影响；

（6）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2.项目运营模式

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

3.项目运营收入分析

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

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

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

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

商业土地出让价格

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

工业土地出让价格

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

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

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

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

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30 元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资

金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

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

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

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

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

。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

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

5.项目现金净流入

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

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

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

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

5.4 总体评价结果

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计现金净流入 210,986.21 万元，应付债券本金及利息合计 173,312.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承

包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”，保障项目收

支的安全性、合规性。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1 评估方法

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

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

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

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，立项合法合规，成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

光山县东城三号安置区（城中村）建设项目
实施方案

日期：二〇二二年十月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 5
1.7 总投资及资金筹措 5
1.8 项目手续 6
1.9 债券资金使用合规性 6
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 项目主体及运作模式 7
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 13
第四章 项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 19
4.3 债券信息披露 19
4.4 投资者保护措施 19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21
5.1 应付债券本息情况 21

5.2 经营现金流分析 21
5.3 项目本息覆盖倍数 28
5.4 总体评价结果 28
第六章 风险分析 29
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 29
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章 事前绩效评估 32
7.1 事前绩效评估方法 32
7.2 事前绩效评估内容 33
7.3 事前绩效评估结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

光山县东城三号安置区（城中村）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

本项目主管部门为光山县人民政府紫水街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为光山县人民政府紫水街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	光山县人民政府紫水街道办事处
统一社会信用代码	114115227834432538
机构性质	机关单位
法定代表人	叶新峰
机构地址	河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村
赋码机关	中共光山县机构编制委员会办公室

光山县人民政府紫水街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于光山县紫水大街西侧，三十米规划道路南北侧（原老化肥厂东侧）。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：规划建设 5 栋十七层住宅楼，共计 320 套，商铺 58 间。

本项目建设用地有两个地块，总用地面积 15,867.45 平方米，其中 A 地块用地面积 7,760.33 平方米，B 地块用地面积 8,107.12 平方米；拟建总建筑面积 60,741.09 平方米，其中 A 地块拟建建筑面积 29,763.62 平方米，包含地下室面积 4,814.42 平方米，地上建筑面积 24,949.20 平方米；B 地块拟建建筑面积 30,977.47 平方米，包含地下室面积 5,231.27 平方米，地上建筑面积 25,746.20 平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
A 块地			
1	住宅建筑	平方米	21,281.92
1.1	土建	平方米	21,281.92
1.2	装饰	平方米	21,281.92
1.3	水暖电	平方米	21,281.92
1.3.1	给排水	平方米	21,281.92
1.3.2	电气	平方米	21,281.92
1.3.3	暖通	平方米	21,281.92
1.3.4	消防	平方米	21,281.92
1.3.5	弱电	平方米	21,281.92

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
1.3.6	燃气	平方米	21,281.92
1.4	电梯	部	8
2	公用建筑	平方米	3,667.28
2.1	土建	平方米	3,667.28
2.2	装饰	平方米	3,667.28
2.3	水暖电	平方米	3,667.28
2.3.1	给排水	平方米	3,667.28
2.3.2	电气	平方米	3,667.28
2.3.3	暖通	平方米	3,667.28
2.3.4	消防	平方米	3,667.28
2.3.5	弱电	平方米	3,667.28
3	地下建筑		
3.1	土建	平方米	4,814.42
3.2	装饰	平方米	4,814.42
3.3	水暖电	平方米	4,814.42
3.3.1	给排水	平方米	4,814.42
3.3.2	电气	平方米	4,814.42
3.3.3	消防	平方米	4,814.42
3.3.4	通风	平方米	4,814.42
3.3.5	弱电	平方米	4,814.42
4	总图		
4.1	道路、广场	平方米	4,109.10
4.2	小区内部水暖电	平方米	7,760.33
4.2.1	给水	平方米	7,760.33
4.2.2	排水	平方米	7,760.33
4.2.3	消防	平方米	7,760.33
4.2.4	电力	平方米	7,760.33
4.2.5	燃气	平方米	7,760.33
4.2.6	通讯	平方米	7,760.33
4.3	变压器	项	1.00
4.4	7KW 充电桩	个	20.00
4.5	绿化	平方米	1,465.93

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
4.6	大门	个	2
4.7	围墙	平方米	340.00
B 块地			
1	住宅建筑	平方米	21,178.12
1.1	土建	平方米	21,178.12
1.2	装饰	平方米	21,178.12
1.3	水暖电	平方米	21,178.12
1.3.1	给排水	平方米	21,178.12
1.3.2	电气	平方米	21,178.12
1.3.3	暖通	平方米	21,178.12
1.3.4	消防	平方米	21,178.12
1.3.5	弱电	平方米	21,178.12
1.3.6	燃气	平方米	21,178.12
1.4	电梯	部	8
2	公用建筑	平方米	4,568.08
2.1	土建	平方米	4,568.08
2.2	装饰	平方米	4,568.08
2.3	水暖电	平方米	4,568.08
2.3.1	给排水	平方米	4,568.08
2.3.2	电气	平方米	4,568.08
2.3.3	暖通	平方米	4,568.08
2.3.4	消防	平方米	4,568.08
2.3.5	弱电	平方米	4,568.08
3	地下建筑	平方米	5,231.27
3.1	土建	平方米	5,231.27
3.2	装饰	平方米	5,231.27
3.3	水暖电	平方米	5,231.27
3.3.1	给排水	平方米	5,231.27
3.3.2	电气	平方米	5,231.27
3.3.3	消防	平方米	5,231.27
3.3.4	通风	立方米	5,231.27
3.3.5	弱电	平方米	5,231.27

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
4	总图		
4.1	道路、广场	平方米	8,822.98
4.2	小区内部水暖电	平方米	8,107.12
4.2.1	给水	平方米	8,107.12
4.2.2	排水	平方米	8,107.12
4.2.3	消防	平方米	8,107.12
4.2.4	电力	平方米	8,107.12
4.2.5	燃气	平方米	8,108.12
4.2.6	通讯	平方米	8,107.12
4.3	变压器	项	1
4.4	7KW 充电桩	个	20
4.5	绿化	平方米	1,907.61
4.6	大门	个	1
4.7	围墙	米	350.00

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2022 年 12 月，预计完工时间 2025 年 11 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 32,000.00 万元。其中：财政预算资金 14,000.00 万元，专项债券资金 18,000.00 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	已投入	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,500.00	2,000.00	3,500.00	14,000.00	43.75%
专项债券资金		8,000.00	10,000.00	18,000.00	56.25%
合计	8,500.00	10,000.00	13,500.00	32,000.00	100.00%
占比	26.56%	31.25%	42.19%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹

措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得光山县发展和改革委员会《关于光山县东城三号安置区（城中村）建设项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2022〕241 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 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。

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

项目运营期内，光山县人民政府紫水街道办事处将清表土地交付至光山县自然资源局，光山县自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，光山县财政局根据光山县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，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

随着光山县城镇化的快速推进，在建成区形成了一些已经被城市建设用地包围，但土地权属、户籍等管理体制上仍然保留着农村模式的城中村地区。随着政府对土地的集约征用，光山县东城区的发展面临着一批原住民的安置问题，原村落规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。农民安置区的建设是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，是民心工程、德政工程、千秋工程。安置区将高起点、高标准地进行规划和建设，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到有关要求。建成后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，也会给安置在该区域内的村民提供大量的就业岗位，同时为村民从事第三产业提供良好的区位优势，村民个人收入将大大提高。同时由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升，将使村民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使村民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，促进社会稳定发展，进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。安置区的建设可以进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。目前，我国城镇化建设正如火如荼地推

进，城镇化的基本特点是城市的聚集效应和人口在城市的高度集中，由此导致住房价格上涨，形成住房供应的短缺和房价超越广大中低收入家庭支付能力这两个同一根源而并生的问题。房价上涨过快，已成为社会关注的热点问题，部分大中城市房价上涨迅猛，有的平均房价涨幅已连续几年在 15.00%以上，城市化建设过程中拆迁规模不断扩大，带来被动性住房需求上升，也加剧了供求矛盾。通过住房供应渠道的多样性，在住房货币化市场中起到政府调节房价和抑制房价上涨过快的杠杆。

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《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院关于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）、《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10 号）、《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、《河南省人民政府关于推进城乡建设加快城镇化进程的指导意见》（豫政〔2010〕80 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

安置区建设项目有利于改善失地农民家庭住房困难，解决拆迁群众生活出路问题，缓解贫富差距，对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调，持续发展和社会主义小康社会建设，

促进社会和谐，具有重要的现实意义。

安置区建设项目有利于使光山县城市土地实现集约高效利用，进一步改善光山县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.4 经济效益

1.安置区建设项目有利于拉动光山县投资和消费

从投资方面来看，安置区建设项目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。并且房地产业具有消费本地化特点，这对于促进本地区消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.提高土地利用率，发挥其综合效益的需要

通过安置区的建设，可以将原村庄土地进行集中，通过将土地合法地引入市场流通，显化土地价值，通过盘活土地资产获得改造所需资金，使政府能够统一、有效地利用土地，使社会繁荣稳定，真正实现农民、政府、社会的“三赢”。

2.5 项目公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，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，特别是针对城中改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件

较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。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，结合城中村改造，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，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《河南省建设工程工程量清单综合单价 2016》；

2.信阳市建设工程材料基准价格信息 2019 年 6 月份；

3.设备购置安装依据市场询价；

4.工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）临时设施场地准备费用按 0.50%计入；

（2）建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文计取，采用按差额定率累进法计算；

（3）工程勘察费：按工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）计取；

（4）工程设计费：按计价格〔2002〕10 号文计算；

（5）施工图审查费：根据豫发改收费〔2011〕534 号文计取；

（6）工程建设监理费：参国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文件执行；

（7）招标代理服务费：按计价格〔2002〕1980 号文计取；

（8）环境影响咨询费：按发改价格〔2011〕534 号文、豫发改收

费 2011〕627 号文计取；

（9）项目前期费用：按计价格〔1999〕1283 号文计取；

（10）工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文计取（全过程控制）；

（11）城市基础设施配套费：依据《河南省财政厅关于公布<河南省政府性基金目录清单>的通知》（豫财综〔2015〕28 号）、《关于征收市政设施配套费和城市规划费的通知》（信建城〔1999〕223 号）计取；

5、基本预备费：基本预备费按工程费用与其他费用之和的 5.00%计取。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 32,000.00 万元，其中：工程费用为 25,896.09 万元，工程建设其他费用 2,330.65 万元，预备费 2,153.26 万元，建设期利息 1,620.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
	A 地块	5,907.91	5,207.43	1,569.83		12,685.17
1	住宅建筑	3,937.16	4,214.33	894.11		9,045.60
1.1	土建	3,085.88	2,447.42			5,533.30
1.2	装饰	851.28	1,276.91			2,128.19
1.3	水暖电		490.00	574.11		1,064.11
1.3.1	给排水		110.00	60.26		170.26

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
1.3.2	电气		89.00	230.23		319.23
1.3.3	暖通		180.00	75.38		255.38
1.3.4	消防		55.00	115.26		170.26
1.3.5	弱电		33.00	52.13		85.13
1.3.6	燃气		23.00	40.85		63.85
1.4	电梯			320.00		320.00
2	公用建筑	654.75	298.40	125.03		1,078.18
2.1	土建	476.75	183.36			660.11
2.2	装饰	178.00	42.04			220.04
2.3	水暖电		73.00	125.03		198.03
2.3.1	给排水		12.00	17.34		29.34
2.3.2	电气		15.00	21.67		36.67
2.3.3	暖通		32.00	56.01		88.01
2.3.4	消防		9.00	20.34		29.34
2.3.5	弱电		5.00	9.67		14.67
3	地下建筑	1,233.00	458.90	127.95		1,819.85
3.1	土建	1,158.00	238.18			1,396.18
3.2	装饰	75.00	165.72			240.72
3.3	水暖电		55.00	127.95		182.95
3.3.1	给排水		11.00	27.51		38.51
3.3.2	电气		15.00	42.77		57.77
3.3.3	消防		9.00	29.52		38.52
3.3.4	通风		12.00	16.89		28.89
3.3.5	弱电		8.00	11.26		19.26
4	总图	83.00	235.80	422.74		741.54
4.1	道路、广场	75.00	31.84			106.84
4.2	小区内部水暖电		191.68	117.49		309.17
4.2.1	给水		25.22	27.86		53.08
4.2.2	排水		40.35	21.73		62.08
4.2.3	消防		30.27	16.29		46.56
4.2.4	电力		50.44	27.16		77.60

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
4.2.5	燃气		20.18	10.87		31.05
4.2.6	通讯		25.22	13.58		38.80
4.3	变压器			250.00		250.00
4.4	7KW 充电桩			9.00		9.00
4.5	绿化		6.00	26.25		32.25
4.6	大门			20.00		20.00
4.7	围墙	8.00	6.28			14.28
	B 地块	7,004.79	4,434.14	1,772.00		13,210.93
1	住宅建筑	4,748.83	3,272.29	981.91		9,003.03
1.1	土建	3,070.83	2,435.48			5,506.31
1.2	装饰	1,678.00	439.81			2,117.81
1.3	水暖电		397.00	661.91		1,058.91
1.3.1	给排水		102.00	67.44		169.44
1.3.2	电气		89.00	228.67		317.67
1.3.3	暖通		113.00	141.14		254.14
1.3.4	消防		43.00	126.42		169.42
1.3.5	弱电		28.00	56.71		84.71
1.3.6	燃气		22.00	41.53		63.53
1.4	电梯			320.00		320.00
2	公用建筑	746.85	428.48	167.68		1,343.01
2.1	土建	593.85	228.40			822.25
2.2	装饰	153.00	121.08			274.08
2.3	水暖电		79.00	167.68		246.68
2.3.1	给排水		12.00	24.56		36.56
2.3.2	电气		18.00	27.68		45.68
2.3.3	暖通		33.00	76.63		109.63
2.3.4	消防		9.00	27.54		36.54
2.3.5	弱电		7.00	11.27		18.27
3	地下建筑	1,315.00	544.63	117.79		1,977.42
3.1	土建	1,217.00	300.07			1,517.07
3.2	装饰	98.00	163.56			261.56

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
3.3	水暖电		81.00	117.79		198.79
3.3.1	给排水		18.00	23.85		41.85
3.3.2	电气		23.00	39.78		62.78
3.3.3	消防		15.00	26.85		41.85
3.3.4	通风		12.00	19.39		31.39
3.3.5	弱电		13.00	7.92		20.92
4	总图	194.11	188.74	504.62		887.47
4.1	道路、广场	194.11	35.29			229.40
4.2	小区内部水暖电		92.00	240.40		332.40
4.2.1	给水		15.00	49.86		64.86
4.2.2	排水		12.00	52.86		64.86
4.2.3	消防		15.00	33.64		48.64
4.2.4	电力		25.00	56.07		81.07
4.2.5	燃气		11.00	21.43		32.43
4.2.6	通讯		14.00	26.54		40.54
4.3	变压器			250.00		250.00
4.4	7KW 充电桩			9.00		9.00
4.5	绿化		38.15	3.82		41.97
4.6	大门		10.00			10.00
4.7	围墙		13.30	1.40		14.70
第一部分工程费用小计		12,912.70	9,641.58	3,341.81		25,896.09
1	拆迁补偿费				369.00	369.00
2	建设单位管理费				265.66	265.66
3	勘察设计费				528.00	528.00
4	前期工程咨询费				75.00	75.00
5	工程监理费				542.47	542.47
6	环境影响咨询费				7.00	7.00
7	场地准备及临时设施费				129.44	129.44
8	工程保险费				129.44	129.44
9	劳动安全卫生评价费				129.44	129.44
10	招标代理费				13.00	13.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
11	工程造价咨询服务费				142.20	142.20
第二部分其他费用小计					2,330.65	2,330.65
三	预备费				2,153.26	2,153.26
四	建设期利息				1,620.00	1,620.00
五	项目总投资	12,912.70	9,641.58	3,341.81	6,103.91	32,000.00

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。

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 18,000.00 万元。其中：2023 年已使用 8,000.00 万元；2025 年计划使用 10,000.00 万元，本次使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 2 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 4 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 7 年	18,000.00		18,000.00		4.50%	810.00	810.00
合计		18,000.00	18,000.00			5,670.00	23,670.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 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 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地收储	土地出让收入	42,990.72	100.00%
合计			**42,990.72**	**100.00%**

本项目现金流入为腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目土地收储后可集约净出让土地约 120.00 亩。土地完成交付并满足出让条件后，根据有关规定和程序进行招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部价款后，及时偿还融资利息、发行费。

（2）出让价格

参考近三年光山县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-3 拟出让居住用地参考表

序号	竞得人	土地位置	土地用途	土地面积（平方米）	土地面积折合亩数	总价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南龙盘置业	河南省信阳市光山县护城河东、司马光东	居住	10,112.78	15.17	5,926.09	390.67

序号	竞得人	土地位置	土地用途	土地面积（平方米）	土地面积折合亩数	总价款（万元）	单价（万元/亩）
	有限公司	路以北、一环路以西	用地				
2	河南中振置业有限公司	河南省信阳市光山县光辉大道北侧，光明大街西侧，千家堰南侧	居住用地	14,431.93	21.65	6,570.86	303.53
3	光山县领创置业有限公司	河南省信阳市光山县紫水大街西侧、光明大街东侧、规划三十米路南侧	居住用地	58,116.27	87.17	22,700.22	260.40
	光山县领创置业有限公司	河南省信阳市光山县光明大街西侧、规划三十米路南侧	居住用地	45,515.76	68.27	17,764.80	260.20
4	河南龙盘置业有限公司	河南省信阳市护城河东、司马光东路以北、一环路以西	居住用地	10,112.78	15.17	6,570.86	433.17
平均地价				**329.59**			

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 329.59 万元/亩进行测算。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%，则运营期第一年土地单价为 350.81 万元/亩。

（3）增长率

土地价格增速方面，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%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 2.10%的速度增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地均于债券存续期的第 4-7 年出让，第四年出让用地面积的 40.00%，第五年出让用地面积的 30.00%，第六年出让用地面积的 20.00%，第七年出让用地面积的 10.00%。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

表 5-4 现金流出依据

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 3.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	14.00 元/平方米
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据《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》，各地依法获得批准的新增建设用地，计征新增建设用地土地有偿使用费，本项目新增建设用地使用费的收费标准为 14.00 元/平方米。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》文件，土地出让金用于农业土地开发的比例，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15.00%确定。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

表 5-5 现金流出表

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
上解省财政费用	1,289.68	505.15	386.82	263.30	134.41
农业土地开发资金	48.00	19.20	14.40	9.60	4.80
国有土地收益基金	859.79	336.77	257.88	175.53	89.61
保障性安居工程资金	1,289.68	505.15	386.82	263.30	134.41

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
土地开发费用	859.79	336.77	257.88	175.53	89.61
新增建设用地使用费	112.00	44.80	33.60	22.40	11.20
教育资金	3,853.06	1,509.06	1,155.67	786.69	401.64
农田水利建设资金	3,853.06	1,509.06	1,155.67	786.69	401.64
合计	**12,165.06**	**4,765.96**	**3,648.74**	**2,483.04**	**1,267.32**

4.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 59,081.85 万元，具体如下：

表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期			
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目收入	42,989.52	16,838.40	12,894.12	8,776.56	4,480.44
项目成本	12,165.06	4,765.96	3,648.74	2,483.04	1,267.32
项目收益	30,824.46	12,072.44	9,245.38	6,293.52	3,213.12

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 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	42,989.52				16,838.40	12,894.12	8,776.56	4,480.44
经营活动现金流出	12,165.06				4,765.96	3,648.74	2,483.04	1,267.32
经营活动产生的现金净额	30,824.46				12,072.44	9,245.38	6,293.52	3,213.12
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出	32,000.00	22,000.00	5,000.00	5,000.00				
投资活动产生的现金净额	-32,000.00	-22,000.00	-5,000.00	-5,000.00				
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	14,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00				
债券资金	18,000.00	18,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	18,000.00							18,000.00
偿还银行借款本金	-							
支付运营期债券利息	3,240.00				810.00	810.00	810.00	810.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	10,760.00	22,000.00	5,000.00	5,000.00	-810.00	-810.00	-810.00	-18,810.00
四、净现金流量	9,584.46				11,262.44	8,435.38	5,483.52	-15,596.88
五、累计现金流量	9,584.46				11,262.44	19,697.82	25,181.34	9,584.46

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-8 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	
第 1 年		810.00	810.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		810.00	810.00	
第 4 年		810.00	810.00	12,072.44
第 5 年		810.00	810.00	9,245.38
第 6 年		810.00	810.00	6,293.52
第 7 年	18,000.00	810.00	18,810.00	3,213.12
合计	18,000.00	5,670.00	23,670.00	30,824.46
本息覆盖倍数				1.30

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 30,824.46 万元，应付债券本金及利息合计 23,670.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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。

淮滨县建设街社区棚户区改造项目

实施方案

项目单位：淮滨县房产服务中心

主管部门：淮滨县住房和城乡建设局

财政部门：淮滨县财政局

编制单位：罗山县晟越工程咨询有限公司

日期：二〇二三年八月

目录

第一章项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 建设单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 2

1.5 建设规模及内容 2

1.6 建设期 2

1.7 棚改计划情况 2

1.8 项目总投资 3

1.9 主管部门责任 3

1.10 项目主体及运作模式 3

第二章项目社会经济效益 7

2.1 项目建设背景 7

2.2 项目的提出 20

2.3 社会效益 24

2.4 经济效益 25

2.5 项目公益性 25

2.6 债券资金使用合规性 25

第三章项目投资估算与资金筹措 27

3.1 估算范围 27

3.2 估算说明 27

3.3 投资估算 29
3.4 资金筹措计划 29
3.5 项目资金保障措施 32
第四章项目专项债券融资方案 33
4.1 编制依据 33
4.2 债券使用计划 33
4.3 债券信息披露 34
4.4 投资者保护措施 34
4.5 项目手续办理情况 35
第五章项目收益自求平衡分析 37
5.1 应付债券本息情况 37
5.2 经营现金流入 37
5.3 项目本息覆盖倍数 43
5.4 总体评价结果 44
5.5 敏感性分析 44
第六章风险分析 45
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 45
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 45
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 46
第七章项目事前绩效评估 47

第一章项目概况

1.1 项目名称

淮滨县建设街社区棚户区改造项目

1.2 建设单位

本项目的申报单位为淮滨县房产服务中心。淮滨县房产服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备申请淮滨县建设街社区棚户区改造项目专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	12411527419445 21XW	单位名称	淮滨县房产服务中心
机构性质	事业单位	负责人	张洪震
登记机关	淮滨县事业单位登记管理局		
住所	河南省淮滨县淮河大道中段南侧		
登记状态	正常		

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，符合淮滨县自然条件、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

项目规划安置房采用异地安置模式，安置地块位于淮滨县淮河大道北侧，生态路西侧，北至学苑街，西至创业路。

1.5 建设规模及内容

根据河南景应项目管理咨询公司2022年8月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会2022年8月14日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改[2022]104号），本项目主要建设内容和规模：本项目占地面积45340平方米(折合68亩),总建筑面积95370平方米,其中:地上建筑面积87740平方米，地下车库及人防建筑面积7630平方米。新建安置住宅总套数500套及其配套基础设施等。

1.6 建设期

本项目建设期36个月，计划开工时间2024年11月，于2027年10月完工。

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《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租

赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），将淮滨县建设街社区棚户区改造项目纳入棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算39072.66万元。其中:建筑工程费29484.23万元(住宅工程费用25446.30万元、地下车库人防工程费2642.27万元、其他工程1255.66万元、土地整理140万元)，工程建设其他费3391.51万元，拆迁补偿费2074.76万元，工程预备费3125.81万元，建设期利息996.35万元。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目主体及运作模式

1.项目主体

本项目主体为淮滨县房产服务中心,主管部门为淮滨县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将

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

本项目债券资金申请单位为淮滨县房产服务中心，资金使用单位为淮滨县房产服务中心负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为淮滨县房产服务中心，为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2.项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。

3.项目运作模式及资金拨付

本项目作为政府投资新建项目，由淮滨县房产服务中心作为建设单位负责项目建设，通过淮滨县县属国有企业负责后续运营工作，淮滨县房产服务中心应根据项目建设进度向县财政局申请拨付项目建设资金。在收到县财政局拨付的建设资金后，淮滨县房产服务中心应专款专用，不得截留、挪用，并接受县财政局、审计局等部门的审计和监督，项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间将还本付息资金足额缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4.资金管理方案

（1）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本级财政局统一管理。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（2）资金流出管理本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。关于债券本息偿付，由项目单位、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。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

2.1.1 棚户区改造的主要政策环境

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

1）多渠道筹措资金。要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金。

2）确保建设用地供应。棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，并简化行政审批流程，提高审批效率。安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建设项目可以通过划拨方式供地。

3）落实税费减免政策。对棚户区改造项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。落实好棚户区改造安置住房税收优惠政策，将优惠范围由城市和国有工矿棚户区扩大到国有林区、垦区棚户区。电力、通讯、市政公用事业等企业要对棚户区改造给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

4）完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法

权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解决。

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）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。加快建立规范的地方政府举债融资机制。

1）赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

2）建立规范的地方政府举债融资机制。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借债务的，由地方政府通过发行债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

3）推广使用政府与社会资本合作模式。鼓励社会资本通过特许经营等方式，参与城市基础设施等有一定收益的公益性事业投资和运营。政府通过特许经营权、合理定价、财政补贴

等事先公开的收益约定规则，使投资者有长期稳定收益。投资者按照市场化原则出资，按约定规则独自或与政府共同成立特别目的公司建设和运营合作项目。投资者或特别目的公司可以通过银行贷款、企业债、项目收益债券、资产证券化等市场化方式举债并承担偿债责任。政府对投资者或特别目的公司按约定规则依法承担特许经营权、合理定价、财政补贴等相关责任，不承担投资者或特别目的公司的偿债责任。

4）加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好相关监管工作。

3、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于申报2015年度全省棚户区改造统贷统还项目的通知》（豫保安居办〔2015〕4号）对列入国家和河南省5年棚户区改造规划和年度开工计划的项目，经省住建厅、省豫资公司及省国开行初审同意后，市、县政府按照政府和社会资本合作模式、政府购买服务的要求，指定单位作为采购主体实施政府采购，河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司等市场主体作为承接主体参与政府采购。经确定的承接主体与政府采购主体签订政府购买服务合同，承接市、县政府安排或筹集的棚户区改造项目资本金，并国开行申请贷款解决剩余缺口资金。市、县政府将

购买的资金列入市县年度财政预算支出管理和中长期预算规划，按照协议约定按时向承接主体支付政府购买服务费用，承接主体及时将归集的资金偿还国开行贷款。本文件为棚户区改造项目提供了融资政策环境。

4、《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）

1）加快城镇棚户区改造。各地区要抓紧编制2015-2017年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。一要加快棚改项目建设。依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作。建立行政审批快速通道，简化程序，提高效率，对符合相关规定的项目，限期完成立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜，抓紧摸清存量商品住房底数，制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

2）推动政府购买棚改服务。各省（区、市）应根据棚改目标任务，统筹考虑财政承受能力等因素，制定本地区政府购买棚改服务的管理办法。市、县人民政府要公开择优选择棚改

实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。政府购买棚改服务的范围，限定在政府应当承担的棚改征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面，不包括棚改项目中配套建设的商品房以及经营性基础设施。

3）构建多元化棚改实施主体。鼓励多种所有制企业作为实施主体承接棚改任务。各地原融资平台公司可通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，作为实施主体承接棚改任务。原融资平台公司转型改造后举借的债务实行市场化运作，不纳入政府债务。政府在出资范围内依法履行出资人职责，不对原融资平台公司提供担保。

4）发挥开发性金融支持作用。承接棚改任务及纳入各地区配套建设计划的项目实施主体，可依据政府购买棚改服务协议、特许经营协议等政府与社会资本合作合同进行市场化融资，开发银行等银行业金融机构据此对符合条件的实施主体发放贷款。在依法合规、风险可控的前提下，开发银行可以通过专项过桥贷款对符合条件的实施主体提供过渡性资金安排。鼓励农业发展银行在其业务范围内对符合条件的实施主体，加大

城中村改造、农村危房改造及配套基础设施建设的贷款支持。鼓励商业银行对符合条件的实施主体提供棚改及配套基础设施建设贷款。

5、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016 年 2 月 6 日）大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。打好棚户区改造三年攻坚战，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。完善土地、财政和金融政策，落实税收政策。

2.1.2 我国棚户区改造概况

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

2015 年，在十二届全国人大三次会议上，李克强总理进行政府工作报告中指出加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015 年保障性安居工程新安排 740 万套，其中棚户区改造 580 万套，增加 110 万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造 366 万户，增加 100 万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救

助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2016年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，指出大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大2016年棚户区改造支持力度。

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

2017年1月17日，全国棚户区改造工作电视电话会议在京召开。这次会议经国务院批准，由住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开。会议认真学习了习近平总书记重要讲话，传达了李克强总理以及张高丽副总理对棚改工作的重要批示。住房城乡建设部党组书记、部长陈政高对2016年棚户区改造工作作了全面总结，对2017年棚户区改造工作任务作出部署。会议指出，2016年不仅按照棚户区改造三年计划（2015年~2017年）安排，全面完成了开工600万套的目标任

务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在去年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点；三是实现了按合同约定及时偿还贷款，开发银行、农业发展银行棚改贷款的逾期不还率、贷款不良率均为零。会议强调，党中央、国务院的坚强领导是做好棚改工作的根本保证，国家有关部门单位大力支持是做好棚改工作的重要条件，地方党委、政府领导高度重视是做好棚改工作的关键因素，广大干部职工努力工作是做好棚改工作的强大动力，坚持依法依规办事是做好棚改工作的重要保障，广大群众的支持是做好棚改工作的重要基础。会议要求，2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，这是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，必须不折不扣确保完成。只能提前、不能落后，只能做好、不能出问题。要加快棚改进度，今年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住；国务院有关部门将尽早下达中央补助资金，各地还要加快落实开发银行、农业发展银行棚户区改造贷款，为加快棚改进度创造条件；要依法依规控制棚户区改造成本，科学规划腾空土地，确保按合同约定及时偿还贷款；要继续提高房地产库存量大的城市棚改货币化安置比例；推进棚户区改造，要符合城市规划，结合生态修复、城市修补工程等

要求，重视维护城市传统风貌特色，要加快配套设施建设，高度重视工程质量安全。

2017年3月5日，第十三届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕。国务院总理李克强作政府工作报告支出要更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

按照住建部、国家发改委、财政部、农业部、国务院国资委、国家林业局等六部委《关于申报2018年棚户区改造计划任务的通知》（建办保函〔2017〕511号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求，2018年继续推进棚户区改造。要统筹兼顾民生改善和经济发展，结合房地产市场去库存形势，继续加大力度推进城镇棚户区、城中村和城市危房改造，努力提高货币化安置比例。要把符合条件的城市危房优先纳入棚户区改造，加快推进；重点安排资源枯竭型城市、独立工矿棚户区和三线企业集中地区棚户区改造；基本完成符

合条件的中央企业棚户区、林区、垦区棚户区改造；禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围，不再将城镇旧住宅综合整治项目纳入2018年棚改计划。2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.74万亿元。

2019年全国棚改开工计划目标约289万套，远低于此前450万套的预期，与2018年的626万套相比，今年减少了337万套，腰斩过半。2019年，棚改货币化安置将以专项债券为主，政府购买棚改服务模式将被取消；同时地方政府也纷纷提出棚改将以实物安置为主，货币化安置比例也将降低。根据住建部披露数据显示，2019年全国棚改计划新开工289万套。1-11月，已开工315万套，占年度目标任务的109%，完成投资1.16万亿元。

2.1.3 河南省棚户区改造情况

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）提出，以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。

2015年1月18日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬

表示,要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇,今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系,改善城镇居民居住条件。

2018年上半年,全省棚户区改造有序推进,新开工棚户区改造安置房45.37万套,基本建成23.44万套。2018年,河南省棚户区改造安置房新开工责任目标为69万套,基本建成27.87万套。截至6月底,全省新开工棚户区改造安置房45.37万套,完成省定目标的65.73%;基本建成23.44万套,完成目标任务的84.1%。国家下达河南省农村危房改造任务6.05万户,河南省已提前超额完成任务。

河南省实施精准棚改,合理确定棚户区范围和认定标准,重点推进城市建成区内国有土地上的传统棚户区和企业老旧居住区改造,用好用足棚改政府专项债券,加大基础设施配套建设力度,加快项目进度,2019年计划新开工棚改安置房15万套以上,基本建成18万套。2020年全省计划新开工棚户区改造安置房12.9万套,截至9月底实际开工棚户区改造安置房13.15万套、完成计划的102%。

河南省住房城乡建设厅于2016年8月召开全省百城建设提质工程座谈会,同年12月,中共河南省委河南省人民政府《关于推进百城建设提质工程的意见(豫发〔2016〕39号)》下发,文件指出:完善城市功能,改善人居环境,建设宜居宜

业现代城市，使人民群众在城市建设发展中有更多获得感。文件要求：围绕城市建设提质增效，统筹新区开发和旧城改造，加快棚户区和城中村改造，通过3至5年努力，县级城市人居环境得到明显改善，一批县级城市达到国家一流水平。

2.1.4 信阳市棚户区改造情况

棚户区(城中村)改造是重大的民生工程和发展工程,是有效改善群众住房条件、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的重要举措。2016年10月31日，全市棚户区改造工作会议在市行政中心召开。市委常委、政法委书记、市政府副市长谢天学出席会议。

谢天学指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。加快棚户区改造，不仅可以进一步完善城市功能、改善人居环境、提升城市品位，还可有效地扩大内需、拉动投资，带动相关产业发展，助推经济持续健康发展。各级各部门务必高度重视，保持与市委、市政府高度一致，切实抓好棚户区改造工作。

谢天学强调，思想再加压。要充分认识棚户区改造工作的重要意义，统一思想，狠抓落实;要牢固树立机遇意识，抓好国家、省出台的大力支持棚户区改造的政策机遇，用活政策，趁势而为，迎难而上;要切实增强工作信心，克服畏难、疲惫和厌战情绪，扎实做好工作。力度再加大。要抓好开工建设、手续完善、工程质量，不折不扣全面完成棚户区改造年度工作任务;要进一步扩大棚户区改造资金筹措范围，加大棚户区改

造货币化安置力度，抓好棚户区改造项目谋划，主动作为，加压推进，努力实现量上有增加、质上有提升、点上有突破。工作再加力。要强化责任，主要领导要亲自挂帅、亲自过问、亲自协调，分管领导要抓住不放、一抓到底;要加强引导，加大宣传力度，营造良好社会氛围;要加强督查，实行一月一督查、一月一汇报、一月一通报，随时掌握情况，及时解决问题，加快推进棚户区改造工作。

为积极推进我市棚户区改造货币化安置工作，根据《国务院办公厅关于进一步做好城镇棚户区和城乡危旧房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《财政部关于做好城市棚户区改造有关工作的通知》（财综〔2015〕57号）、《住房城乡建设部国家开发银行关于进一步推进棚改货币化安置的通知》（建保〔2015〕125号）和《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）等有关文件的规定，结合我市实际，制定《信阳市人民政府关于印发信阳市棚户区改造货币化安置实施办法的通知》信政文〔2016〕117号。

2.1.5 淮滨县棚户区改造背景

根据《淮滨县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》的要求，淮滨县将大力推动保障性安居工程项目建设。深入推进保障性安居工程建设，努力解决城镇贫困家庭和农业转移人口居住问题，加快以政府为主体的保障房建设，形成以市

场为补充的多层次住房供应体系。完善住房用地供应机制。整理房地产未利用地指标投入二次开放；加强配套设施建设，完善管理运营机制。加大棚户区和城中村改造力度，努力满足外来人口、进城务工人员、大学毕业返乡人员、困难家庭的基本居住需求。为使相关政策落到实处，淮滨县政府将城中村建设项目及棚户区改造项目等确定为淮滨县十三五保障性安居工程重大项目。为使相关政策到实处，淮滨县政府将淮滨县建设社区棚户区改造项目确定为淮滨县2023年重点项目。

综上，信阳市淮滨县建设社区棚户区改造项目是一项以人为本的民心工程，符合中央、河南省关于棚户区(城中村)改造的政策，项目实施符合淮滨县发展要求，有利于所辖区集约利用土地资源，改善城市面貌，提升城市品位，能够切实改善棚户区(城中村)群众的居住条件，提升群众的幸福指数。

2.2 项目的提出

2.2.1 是贯彻落实政策的必然选择

淮滨县委、县政府为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》(豫政办〔2009〕154号)、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25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号文)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(城中村)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(城中村)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(城中村)改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市城中村和旧住宅改造是落实习近平总书记新时代中国特色社会主义理念，维护广大人民群众根本利益的体现。

2.2.2 是改善住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。

随着信阳市淮滨县2023年棚户区改造项目的建设，对城市建设而失地的居民进行集中安置，高起点规划，建设集中居住小区，群众生活水平将有显著提高，与此同时，群众还能得到不同程变约经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是淮滨县县政府取之于民、用之于民，富民强县政策

的具体体现。因此，本项目的建设是改善淮滨县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

2.2.3 是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区（城中村）改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与城中村治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制城中村控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和城中村整治、改造规划和计划，指导城中村治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导城中村的转型、整治和改造。将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

2.2.4 是调整淮滨县产业结构、促进地区经济增长的需要

结合棚户区改造，以土地置换为依托，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，促进产业升级，提高发展质量和效益。通过对该区域土地的开发，拉动建筑业等相关产业的发展，增加社会就业，培育新的经济增长点和新型城市产业，促进地区经济增长。

同时，加快棚户区的改造，是扩大城市经济对农村经济的

带动和辐射、效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要：是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决“三农”问题的需要。

2.2.5 是提高土地利用效益的必然选择

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。

改造城中村，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。因此本项目的实施是非常必要的。

综上所述，通过城中村改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够感受城市化进程带来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间的感情，增强社会的凝聚力；还能够带动周边区域的各行业综合发展，促进地区经济增长、增加社会就业；又能体现土地价值，促进土地合理利用，使少有的土地资源得以灵活利用，提高城市管理水平。

2.3 社会效益

一是项目的实施有利于提高社会就业率，通过本项目的建设，改造后的棚户区将成为功能齐全的综合性区域，将会给安置在该区域的村民提供大量的就业岗位，同时为村民提供从事第三产业的机会，从而提高村民的收入。

二是项目的实施将切实改善该社区居民人居环境，提高居民生产生活水平。进一步完善淮滨县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视、网络等配套设施齐全的新房；村民获得的商品房可以进行租赁、自住或出售，提高村民的经济收入。

三是安置方的建设有利于拉动房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展。同时，也有利于进一步完善新密市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，为吸引外来投资，进而加快淮滨县经济增长提供重要保障。

2.4 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合淮滨县城市总体规划，通过土地前期开发实现了土地增值，土地增值收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

2.5 项目公益性

本项目建设符合国家产业政策，选址符合淮滨县城市总体规划要求，通过该项目的建设会明显改善棚户区居民的生活环境，可改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使得拆迁户安居乐业，促进人民团结、社会稳定，是一项顺民心的工程。同时能够提升淮滨县城市品位，改善城市风貌，对提高区域经济和社会效益将起到促进作用。因此，本项目的建设具备良好的社会效益、经济效益和公益性。

2.6 债券资金使用合规性

根据财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），2022年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目属于保障性安居工程。

本项目的建设，符合当地自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持范围。项目建成后能够产生收入，属于有一定收益的公益性项目，且债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施，未用于货币化安置，未用于发放工资、养老金等社保支出，未用于单位工作经费等。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用及基本预备费等。

3.2 估算说明

1. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

2. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

3. 《建设项目全过程造价管理技术规程》（DBJ41/T199-2018）；

4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8. 《河南省绿色建筑工程预算定额》（编号为 HA01-31(02)-2019）；

9. 河南省信阳市城市建设有关费用的文件规定。

10.编制方法

1、安置房建设工程费

（1）建安工程费

根据相同结构的类似工程估算,并参考现行市场材料价格和淮滨县工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

（2）设备购置费

参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委《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》的有关政策和规定估算。

工程监理费、工程设计费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照类似项目或市场价格，费用不超过文件指导价格。

（1）建设单位管理费：财建[2016]504号文；

（2）前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283号；

（3）设计费：中设协字【2019】7号文；

（4）监理费：豫建监协【2015】19号；

（5）招投标代理服务费：计价格【2002】1980号文；

（6）工程保险费：按建安工程的0.3%计入；

（7）工程造价咨询服务费：以工程费用为基数计算，按豫发改收费[2004]1765号文计入；

（8）环境影响咨询费：计价格〔2002〕125号，参考发改价格〔2011〕534号文；

（9）工程勘察费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，结合市场情况计取；

（10）场地临时设施费按工程费用的 1%计取。

（11）土地平整费：按 30 元/平方米；

（12）拆迁补偿费：根据拆迁安置方案计入；

（13）基本预备费按照 8%计取。

3.3 投资估算

本项目总投资估算 39072.66 万元。其中:建筑工程费 29484.23 万元(住宅工程费用 25446.30 万元、地下车库人防工程费 2642.27 万元、其他工程 1255.66 万元、土地整理 140 万元)，工程建设其他费 3391.51 万元，拆迁补偿费 2074.76 万元，工程预备费 3125.81 万元，建设期利息 996.35 万元，详见投资估算表：

表 1：项目投资估算表

序号	单位工程名称	估算价值				总计	单位	工程量	经济指标	投资比例%
		建工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用					
一	第一部分：工程费用					29484.23				75.46%
(一)	住宅					25446.3				
1	建筑工程	14126.14				14126.14	㎡	87740	1610	
2	装饰工程	4737.96				4737.96	㎡	87740	540	
3	给排水工程		1667.06			1667.06	㎡	87740	190	
4	电气工程		879.1			879.1	㎡	87740	170	

5	弱电工程		1052.88			1052.88	㎡	87740	120	
6	消防工程		789.66			789.66	㎡	87740	90	
7	通风工程		2193.5			2193.5	㎡	87740	250	
（二）	地下车库及人防					2642.27				
1	建筑工程	1983.8				1983.8	㎡	7630	2600	
2	装饰工程	305.2				305.2	㎡	7630	400	
3	给排水工程		83.93			83.93	㎡	7630	110	
4	电气工程		86.22			86.22	㎡	7630	113	
5	弱电工程		45.78			45.78	㎡	7630	60	
6	消防工程		30.52			30.52	㎡	7630	40	
7	通风工程		106.82			106.82	㎡	7630	140	
（三）	其他工程					1255.66				
1	给水管		17.82			17.82	m	220	810	
2	排水管		21.6			20.61	m	229	900	
3	变压器 1000kVA			24.7		24.7	台	2	123500	
4	充电桩			352.8		352.8	座	84	42000	
4	雨水管		29.9			29.9	m	230	1300	
5	电缆		27.6			27.6	m	240	1150	
6	绿化	377.23				377.23	㎡	18136	208	
7	硬化	405				405	㎡	18000	225	
（四）	土地整理					140				
1	土地平整	140				140				
二	第二部分工程建设其他费用				**3391.51**	**3391.51**				8.68%
1	建设单位管理费				440.89	440.89				13
2	工程设计费				1264.25	1264.25				37..2771
3	招投标代理服务费				50.87	50.87				1.5
4	工程监理费				723.16	723.16				21.3226
5	工程保险费				53.04	53.04				1.564

6	工程造价咨询服务费				98.35	98.35				2.8676
7	环境影响咨询费				35.37	35.37				1.0428
8	前期工作咨询费				74.98	74.98				2.211
9	临时场地准备费				390.53	390.53				11.515
10	工程勘察费				262.29	262.29				7.7336
三	第三部分拆迁补偿费				2074.76	2074.76				5.31%
	拆迁补偿费				2074.76	2074.76				
四	第五部分预备费				3125.81	3125.81				8.00%
	基本预备费 8%				3125.81	3125.81				
五	第六部分建设期利息				996.35	996.35				2.55%
	建设期利息（4.5%）				996.35	996.35				
	工程项目总投资	22075.33	7032.39	377.50	9587.44	39072.66				100.00%

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资 39072.66 万元，其中财政资金安排 19072.66 万元，占比 48.81%；拟申请专项债券资金 20000.00 万元，占比 51.19%。

2.项目建设投资计划

根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年 1 月至 10 月	合计
1	财政投入	5000.00	5000.00	5000.00	4072.66	19072.66
2	专项债券资金	2000.00	10000.00	8000.00	-	20000.00
合计		7000.00	15000.00	13000.00	4072.66	39072.66

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强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.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2020〕43号）；

9.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目建设总投资39072.66万元，计划申请使用债券资

金总额20000.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限7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。本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元，2025年计划使用10000.00万元，2026年计划使用8000.00万元，已于2024年使用债券资金2000.00万元，本次申请使用8400.00万元。

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〕4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 项目手续办理情况

1、项目可行性研究报告批复手续

根据河南景应项目管理咨询公司2022年8月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会2022年8月14日出具的《关于淮滨县建设街

社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改[2022]104号）

2、项目环境评价手续说明

根据淮滨县环境保护局2022年9月21日出具的说明“信阳市淮滨县建设街社区棚户区改造项目位于信阳市淮滨县建设街社区棚户区改造项目位于淮河大道北侧、生态路西侧，建设内容：本项目占地面积45340平方米（折合68亩），总建筑面积95370平方米，其中：地上建筑面积65700平方米，地下负一层建筑面积5670平方米，地下车库及人防建筑面积24000平方米。新建安置住宅总套数500 套及其配套设施等。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）第五条：“本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理：省级生态环境主管部门对本名录未作规定的建设项目，认为确有必要纳入建设项目环境影响评价管理的，可以根据建设项目的污染因子、生态影响因子特征及其所处环境的敏感性质和敏感程度等，提出环境影响评价分类管理的建议，报生态环境部认定后实施。”之规定，该项目是房地产建设项目，且不涉及敏感区，属环评豁免类项目，不纳入建设项目环境影响评价管理。” ，本项目不需要环评手续。

本项目已取得相关的项目可行性研究报告批复手续、项目环境评价手续说明，审批手续真实有效。

第五章项目收益自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元,2025年计划使用10000.00万元,2026年计划使用8000.00万元,已于2024年使用债券资金2000.00万元，本次申请使用8400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表2：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第1年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00
第2年	2000.00	10000.00		12000.00	4.50%	540.00
第3年	12000.00	8000.00		20000.00	4.50%	900.00
第4年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00
第5年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00
第6年	18000.00		10000.00	8000.00	4.50%	810.00
第7年	8000.00		8000.00	0.00	4.50%	360.00
合计		20000.00	20000.00			4500.00

5.2 经营现金流入

1.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国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投

产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目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，考虑到物价上涨等因素，部分收入及支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增。

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期为 36 个月。为便于测算，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）。

2.项目收入分析

本项目专项债券还本付息以项目可供出让土地的出让收入作为债券还款资金来源。

（1）土地出让收入

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积共计 177174.22 平方米（折合 265.76 亩），土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入，项目建设期三年，自债券存续期第四年出让，每年出让 25.00%，四年内出让完毕。

参考中国土地市场网淮滨县土地出让信息（查询网址

https://www.landchina.com/），2019-2023 年土地出让平均价格，具体如下：

序号	用地性质	宗地位置	面积（亩）	电子监管号：	合同签订日期	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	住宅兼容商用	闾河路东侧青年街北侧	8.36	4115272023B00154	2023 年 05 月 30 日	1004.2776	120.12
2	住宅兼容商用	淮河大道北侧、洪河路东侧	29.67	4115272022B00166	2022 年 04 月 20 日	4810.5446	162.13
3	住宅兼容商用	文化路南侧、闾河路西侧	54.82	4115272021B00040	2021 年 02 月 22 日	11307.7717	206.27
4	住宅兼容商用	健康路西侧	12.77	4115272020B00016	2020 年 01 月 08 日	2681.595	209.99
5	住宅兼容商用	青年街北侧	5.95	4115272019B00047	2019 年 01 月 12 日	1500.2243	252.14
6		平均地价					190.13

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 160.00 万元/亩。

淮滨县 2018 年、2019 年、2020 年、2021、2022 年全县生产总值(GDP)增长率分别为 8.10%、7.90%、1.70%、7.10%、5.20%，近五年平均增速 6.00%，考虑到近几年土地出让市场疲软状态，本次预测出于谨慎性考虑，按照 3.00%的增速计算土地价格的增长。

假设淮滨县建设街社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，依据本项目还款计划及国土部门提供的土地出让计划，第 4 年出让 25%，第 5 年出让 25%，第 6 年

出让25%，第7年出让25%，第7年出让完毕，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：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	合计
一、土地出让收入（万元）				11842.93	12316.64	12808.97	13321.22	50289.76
预计出让面积（亩）				66.44	66.44	66.44	66.44	265.76
预计出让单价（万元/亩）	160.00	164.80	171.39	178.25	185.38	192.79	200.50	

3.项目成本分析

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上缴省财政费用

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），将土地部价款的3%集中管理使用。

2、上缴农业土地开发资金

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），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。淮滨县属15级测算，每平方15元。

3、计提国有土地收益基金

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），国有土地收益基金收取按土地出让收入的2%。

4、计提保障性安居工程资金

根据《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）的相关内容，2012年1月1日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

5、计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

6、计提农田水利保障基金

根据《关于从土地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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征

地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

7、计提教育基金

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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田教育资金。

单位：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	合计
上缴省财政费用				355.28	369.49	384.27	399.65	1508.7
上缴农业土地开发资金				19.93	19.93	19.93	19.93	79.73
计提国有土地收益基金				236.86	246.33	256.18	266.43	1005.8
计提保障性安居工程资金				355.28	369.49	384.27	399.65	1508.7
计提新增建设用地有偿使用费				44.29	44.29	44.29	44.29	177.17
土地出让净收益				10831.13	11266.95	11720.19	12191.56	46009.83
教育基金（土地出让净收益*10%）				1083.11	1126.69	1172.02	1219.16	4600.98

农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）				1083.11	1126.69	1172.02	1219.16	4600.98
合计（1+2+3+4+5+7+8+9）				3177.86	3302.91	3432.98	3568.27	13482.02

4.净收益预测

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

单位：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	合计
土地出让收入				11842.93	12316.64	12808.97	13321.22	50289.76
土地出让成本				3177.86	3302.91	3432.98	3568.27	13482.02
可用于偿还债券本息的土地收益				8665.07	9013.73	9375.99	9752.95	36807.74

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 36807.74 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.50。

表 3：项目收益与融资平衡表

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
第 1 年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00	450.00
第 2 年	2000.00	10000.00		12000.00	4.50%	540.00	675.00
第 3 年	12000.00	8000.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00	10900.00
第 6 年	18000.00		10000.00	8000.00	4.50%	810.00	5450.00
第 7 年	8000.00		8000.00	0.00	4.50%	360.00	5225.00
合计		20000.00	20000.00			4500.00	24500.00

注：假设第 1 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。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益36807.74万元，应付债券本金及利息合计24500.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.50倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。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。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

单位：万元

项目	不变化	收入下降5%	成本上升5%	利率上升5%
债券本金	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
债券本金合计	24500.00	24500.00	24500.00	24725.00
项目收益	36807.74	34293.25	36133.64	36807.74
覆盖倍数	1.50	1.40	1.47	1.49

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：

1、按照债券发行期限和额度，在本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，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、淮滨县房产服务中心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淮滨县房产服务中心综合预算管理，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

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和患者就诊人次等，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额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章项目事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：淮滨县建设街社区棚户区改造项目

主管部门：淮滨县住房和城乡建设局

实施单位：淮滨县房产服务中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额20000.00万元用于淮滨县建设街社区棚户区改造项目，期限7年。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

1.1 是贯彻落实政策的必然选择

淮滨县委、县政府为认真贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》、《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》(豫政办〔2009〕154号)、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25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号文)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(城中村)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(城中村)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(城中村)改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市城中村和旧住宅改造是落实习近平总书记新时代中国特色社会主义理念，维护广大人民群众根本利益的体现。

1.2 是改善住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。

随着信阳市淮滨县2023年棚户区改造项目的建设，对城市建设而失地的居民进行集中安置，高起点规划，建设集中居住小区，群众生活水平将有显著提高，与此同时，群众还能得到不同程变约经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是淮滨县县政府取之于民、用之于民，富民强县政策的具体体现。因此，本项目的建设是改善淮滨县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

1.3 是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区（城中村）改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与城中村治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制城中村控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和城中村整治、改造规划和计划，指导城中村治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导城中村的转型、整治和改造。将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。

1.4 是调整淮滨县产业结构、促进地区经济增长的需要

结合棚户区改造，以土地置换为依托，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，促进产业升级，提高发展质量和效益。通过对该区域土地的开发，拉动建筑业等相关产业的发展，增加社会就业，培育新的经济增长点和新型城市产业，促进地区经济增长。

同时，加快棚户区的改造，是扩大城市经济对农村经济的带动和辐射、效应、实现农业产业升级、形成农民向城镇集中转移、改变城乡二元经济结构、缩小城乡差别的需要：是推进农业产业化、农村城镇化，提高农民生活水平，解决

“三农”问题的需要。

1.5 是提高土地利用效益的必然选择

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。

改造城中村，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。因此本项目的实施是非常必要的。

综上所述，通过城中村改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够感受城市化进程带来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间

的感情，增强社会的凝聚力；还能够带动周边区域的各行业综合发展，促进地区经济增长、增加社会就业；又能体现土地价值，促进土地合理利用，使少有的土地资源得以灵活利用，提高城市管理水平。

2.项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，选址符合淮滨县城市总体规划要求，通过该项目的建设会明显改善棚户区居民的生活环境，可改善人民群众居住条件，提高人民群众生活质量，使得拆迁户安居乐业，促进人民团结、社会稳定，是一项顺民心的工程。同时能够提升淮滨县城市品位，改善城市风貌，对提高区域经济和社会效益将起到促进作用。因此，本项目的建设具备良好的社会效益、经济效益和公益性。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收入。收费标准主要参考周围区域近年土地出让收入，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《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号），项目立项分为审批、核准和备案三种，其中对于供水项目建设项目属于立项审批制度，且本项目已取得淮滨县发展和改革委员会2022年8月14日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改

[2022]104号），项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。因此，本项目属于公共财政支持范围。

根据《财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），2022年新增专项债券资金投向领域，本项目符合专项债券支持领域和方向。

5.项目成熟度

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2022年12月23日印发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），将淮滨县建设街社区棚户区改造项目纳入棚改计划

本项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得淮滨县发展和改革委员会批复等手续，项目成熟度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目投资总额39072.66万元,财政资金安排19072.66万元，专项债券资金20000.00万元。

其中，财政资金安排19072.66万元，财政预算资金安排的政府投资项目，年度投资计划与财政预算衔接，纳入预算管理，财政资金安排到位具有可行性。

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。

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）偿债计划可行性

根据《2015 年地方政府专项债券预算管理办法》的通知（财预〔2015〕32 号），专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本项目计划申请债券资金的还本付息计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障。

（2）偿债风险点

在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，这些假设是合理和符合实际的。但当实际事项与预期发生重大变动时，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本项目经业务部门、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

（3）应对措施

第一，该项目在建设过程中，项目实施单位将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。实行“专人管理、专账核算、专项使用”。定期向财政部门汇报该项目资金具体使用情况，确保项目资金专款专用，全程安排专门项目负责人对该项目进行验收和采购相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

第二，通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

第三，严格遵照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预（2017）89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用、偿还等环节。

10.绩效目标合理性

本项目建设符合国家产业政策，符合城市建设规划和要求，其建设有助于完善改善经济环境，提高居民幸福感；本项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性；本项目绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

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

沈丘县槐莲路棚户区改造项目
实施方案

项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

目　　录

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县槐莲路棚户区改造项目

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

项目单位具体情况如下：

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

1.3 项目地点

项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。

1.4 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.5 建设规模及建设内容

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

1.6 项目建设运营模式

1.6.1 项目主体及建设模式

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

1.6.2 项目运营模式

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

息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

1.7 项目手续办理情况

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

1.8 建设期

本项目建设期为 24 个月，自 2024年 7 月至 2026年 6 月。

1.9 项目总投资

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

1.10 主要经济指标

序号	名称	数量	单位	备注
1	规划用地面积	77142.07	㎡	约 115.71 亩
2	建筑面积	202157.18	㎡	
2.1	地上建筑面积	154277.18	㎡	
	住宅面积	145003.94	㎡	22 栋 17F
	商业面积	4291.05	㎡	3 栋 2F
	幼儿园	1980.42	㎡	1 栋 3F（3 班）
	配套公建	3001.77	㎡	1 栋 2F
2.2	地下建筑面积	47880.00	㎡	
3	容积率	2.000		
4	景观绿化	27400.86	㎡	
5	绿地率	35.52%		
6	道路广场硬化	34713.93	㎡	

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

1.11 主管部门责任

项目主管部门沈丘县住房和城乡建设局和项目单位沈丘县城区改造建设投资开发有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

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

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》指出，大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

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

2021 年 3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

据住建部近日披露最新数据显示，2021 年全国实际新开工改造

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

2.2 符合我省重大规划

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、棚户区统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。2014 年，河南省保障性安居工程圆满完成开工 64 万套、基本建成 27 万套的目标任务，新开工总量和棚户区改造任务量均居全国首位。

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

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

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

2016年2月24日，河南省人民政府办公厅制定了《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号），其中明确要求：原则上全面推行货币化安置，不再进行产权调换。为使该项政策落实到位，河南省提出：对省辖市、县（市），要适度控制对新建棚户区改造安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。这意味着，从贷款上严控新建棚户区安置项目，从而激励货币化安置。在棚户区改造中大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存

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

第三章 项目公益性及收益性

3.1 项目社会效益

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，沈丘县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围涉及沈丘县槐店回族镇李楼村、高营村两个村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县西部发展通道发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

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

3.2 经济效益

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

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

造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，本项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

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

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

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

②住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，

水、 电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

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

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

第四章 项目投资估算与资金筹措情况

4.1 项目投资估算范围

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

4.2 项目投资估算依据及说明

1.《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

2.《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；

3.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2013、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5.建办标函【2019】193 号文《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》；

6.周口市相关造价文件；

7.国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院 590 号令)、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）、《沈丘县人民政府关于印发沈丘县征收土地地上附着物补偿标准的通知》（沈政〔2013〕4 号）、《沈丘县国土空间规划

（2020-2035）》等有关规定。

4.3 编制办法和估算指标

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

1.工程费用：根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和周口市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

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

（2）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文件规定计入；

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

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

（5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19号文计取；

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

（7）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35号文计取；

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

（9）场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.5%计入；

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

（11）文物勘探费：根据当地实际情况计入；

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

3.基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算；

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

建设投资明细：

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

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

4.4 项目总投资及资金筹措计划

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

元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目资本金比例符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

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

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

项目投资资金计划表　　单位：人民币万元

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

4.5 资金合规性说明

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

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

4.6 资金保障措施

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

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

4.7 事前绩效评估情况

1.事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

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

（3）现场调研

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

（4）组织实施评估

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

（5）汇报绩效评估结论

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

2.评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；

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

3.《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）；

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）；

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

5.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额64,000.00万元，2024年已使用2000万元，2025年已使用3400万元，2025年计划申请58600万元，本次申请1000万元，假设债券票面利率4%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

5.3 投资者保护措施

1.建立健全政府性债务风险应急处置预案

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

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

2.明晰还款责任及保障措施

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

3.建立完善的债券资金使用管理机制

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

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

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

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

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财

库〔2020〕 43 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕 209 号）和 《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕 364 号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、 利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等；对于项目在债 券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定 提出补救措施，并按流程上报及公告。

第六章 项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	140,760.00	100.00%
合计			**140,760.00**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目征收土地面积1,036.66亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为900.00亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中720.00亩为城镇住宅用地，180.00亩为商服用地，拟在计算期第4年起平均出让。

②出让价格

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

沈丘住宅土地出让价格一览表

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

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

沈丘近年商服用地出让价格一览表

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

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

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

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2027	19,872.00	8,280.00	28,152.00

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2028	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2029	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2030	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2031	19,872.00	8,280.00	28,152.00
合计	99,360.00	41,400.00	140,760.00

6.2 项目预期现金流出

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

本项目土地出让成本依据如下：

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

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

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

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

6.3 本项目预期收益情况

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

金额单位：人民币万元

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

第七章 项目收益与融资平衡情况分析

7．1 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 64,000.00 万元，2024年申请2000万元，2025年申请62000万元，假设债券票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自申请之日起，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	62,000.00		64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 3 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 4 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 5 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 6 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 7 年	64,000.00		2,000.00	62,000.00	4.00%	2,560.00	4,560.00
第 8 年	62,000.00		62,000.00		4.00%	2,480.00	64,480.00
合计		64,000.00	64,000.00			17,920.00	81,920.00

7.2 预期收益与融资平衡分析

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

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

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

第2年				2,560.00	
第3年				2,560.00	
第4年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第5年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第6年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第7年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	4,560.00	
第8年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	64,480.00	
合计	**140,760.00**	**40,372.80**	**100,387.20**	81,920.00	

7.3 结论

专项债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目累计净收益 100,387.20 万元，专项债券利息及本金合计 81,920.00 万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

第八章 风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

8.1.1 项目风险因素

1.拆迁安置风险

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

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

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

2.融资风险

项目投入资金数目较大，单靠郑州市民康安置建设有限公司自有资金很难解 决问题，融资是项目建设的重要环节之一。项目融资风险主要表现在项目建设单 位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

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

3.规划风险

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

4.政策风险

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

8.1.2 风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风 险：

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

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

3.根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使

用计划， 并根据执行情况进行实时控制和调整。

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证 工作后得出，分析结果较为可靠。现金流预测环节聘请会计师事务所专业团队进 行测算，测算结果较为可靠。本项目按照债券发行期限和额度，在建设年度预算 中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对 债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案 的通知》（国办函〔2016）88 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016） 155 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管 理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿 还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

风险分析：根据相关政策要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益 性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不 得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房 等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租 赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。如项目中存在上述 风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

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