

长垣市牛店棚户区改造等六个项目 实施方案



日期：二〇二二年三月

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	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	5
1.6 项目手续	9
1.7 建设期	15
1.8 项目总投资	16
1.9 主要经济技术指标	16
1.10 主管部门责任	21
第二章 项目社会效益	22
2.1 项目建设背景.....	22
2.2 项目的提出.....	25
2.3 社会效益.....	26
2.4 经济效益.....	29
2.5 公益性.....	31
第三章 项目投资估算与资金筹措	32
3.1 估算范围	32
3.2 估算说明	32
3.3 投资估算	32
3.4 资金筹措计划	41
3.5 债券资金使用合规性	42
3.6 项目资金保障措施	43
第四章 项目专项债券融资方案	44
4.1 编制依据	44
4.2 债券使用计划	44
4.3 债券信息披露	46
4.4 投资者保护措施	46
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	48

5.1 应付债券本息情况	48
5.2 经营现金流入	48
5.3 项目本息覆盖倍数	61
5.4 总体评价结果	62
第六章 风险分析	63
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	63
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	63
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	63
第七章 事前绩效评估	65
7.1 事前绩效评估方法	65
7.2 事前绩效评估内容	66
7.3 事前绩效评估结论	66

第一章 项目概况

1.1 项目名称

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目名称为：长垣市严小张棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

长垣市南蒲街道办事处为本项目主管部门。

2.项目单位

长垣县南蒲办事处新农村建设投资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	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
成立日期	2010-10-27
注册资本	17,000.00 万
统一社会信用代码	914107285637393199
注册地址	河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内
法定代表人	闫国强
登记机关	长垣市市场监督管理局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电线、电缆经营；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；普通机械设备安装服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司
	劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；建设工程监理。

长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体位置如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。



(2) 长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。



(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



1.5 建设规模及内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号）文件：本次共上报其中 6 个项目，本次上次的 6 个项目的建设内容如下：

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民 1,000 户，户籍人口 1,830 人，土地可利用面积约 368.00 亩，拟拆除房屋面积约为 14.56 万平方米。该项目安置区本次安置房套数 2,350 户，总人口为 1,830 人，总用地面积为 100,017.00 平方米（合 150.00 亩），规划总建筑面积 303,319.00 平方米，地上建筑面积 207,188.00 平方米，地下建筑面积 96,131.40 平方米，规划容积率 2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。该地块包括 9 栋 15 高层住宅、12 栋 17 层高层住宅、1 栋三层幼儿园，部分 2 层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数 1,763 户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民 681 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,470 套，土地可利用面积约 685.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.70 万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地 90,480.21 平方米，建筑面积 225,688.70 平方米，地块内包括 17 栋 17 楼高层住宅、3 栋 15 楼高层住宅、已建成住宅建筑 4 栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数 1,470 套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民 537 户，拟征收房屋建筑面积约为 139,620.00 平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩(含道路)，合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

1.6 项目手续

1、长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），同意将长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2021 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为山海大道以南、亿隆大道以西，安置住房四至范围为山海大道

以南、亿隆大道以西，年度计划情况为年度计划征收户数 1,000 户，年度计划征收房屋建筑面积 230,000.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,350 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市陶行（严小张）棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200005 号），长垣市陶行、严小张棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

2、长垣市司坡棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《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 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），同意将长垣市司坡棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为纬三路以南、博爱路以东，

安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户 681 户，年度计划征收房屋建筑面积 177,060.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,120 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市司坡棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200004 号），长垣市司坡棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

3、长垣市庞相如棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《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 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），同意将长垣市庞相如棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为高速连接线东侧、言德路以北，安置住房四至范围为亿隆大道以西、山海大道以南，年度计划

情况为年度计划征收户 537 户，年度计划征收房屋建筑面积 139,620.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,610 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市庞相如棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200005 号），长垣市庞相如棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

4、长垣市东郭庄棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《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 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），同意将长垣市东郭庄棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为原 213 省道与亿隆大道交叉口，安置住房四至范围为纬三路以北、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户 671 户，年度计划征收房屋建筑面积 174,000.00

平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2,015 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市东郭庄棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200003 号），长垣市东郭庄棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

5、长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），同意将长垣市牛店村棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2021 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为宏力大道以西、纬三路以北，安置住房四至范围为纬三路以南、博爱路以东，年度计划情况为年度计划征收户数 378 户，年度计划征收房屋建筑面积 86940 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）910 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市南蒲街道牛店村棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200002 号），长垣市牛店棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

6、长垣市张寨棚户区改造项目审批情况

（1）项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日出具的《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 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），同意将长垣市张寨棚户区改造项目列入国家棚改计划，同时也作为长垣市 2022 年保障性安居工程新开工台账项目。本项目征收房屋范围为义德街与纬四路交叉口，安置住房四至范围为博爱路以东、纬四路以北，年度计划情况为年度计划征收户 462 户，年度计划征收房屋建筑面积 125,000.00 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）1,165 套/户。

（2）项目立项审批

根据长垣市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 18 日出具的《关于长垣市南蒲街道办事处新农村建设投资有限公司长垣市牛店棚户区改造等 7 个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31 号），同意长垣市张寨棚户区改造项目建设，已取得可研报告的批复。

（3）项目规划及用地审批

根据长垣市自然资源和规划局于 2022 年 2 月 18 日颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410783202200004 号），长垣市张寨棚户区改造项目符合国土空间用途管制要求，取得了用地预审和选址意见审批。

1.7 建设期

长垣市牛店棚户区改造等六个项目，其中各个项目具体建设期如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 12 月，预计完工时间 2024 年 10 月。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 396,619.10 万元；其中长垣市严小张棚户区改造项目投资 91,799.92 万元，长垣市司坡棚户区改造项目投资 66,868.15 万元，长垣市庞相如棚户区改造项目投资 90,412.58 万元，长垣市东郭庄棚户区改造项目投资 68,969.08 万元，长垣市牛店棚户区改造项目投资 34,058.37 万元，长垣市张寨棚户区改造项目投资 44,511.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标						
地块（平方米）		项目总地块 （03+04）	03 地块 （庞相如）	04 地块 （庞相如）	安置区经济 指标	04 地块 （严小张）
					小计（庞相如）	
建设用地面积		1,999,252.6	32,557.82	66,677.34	99,235.56	100,017.00
总建筑面积		505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00
其中	地上建筑面积	411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中 住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72	196,869.67

长垣市严小张棚户区改造项目技术经济指标						
地块（平方米）		项目总地块 （03+04）	03 地块 （庞相如）	04 地块 （庞相如）	安置区经济 指标 小计（庞相如）	04 地块 （严小张）
	商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6	3,674.4
	幼儿园	4,232.00	-	-	-	4,232.00
	配套机 设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.20	6,252.20	2,411.93
	地下建筑面积	190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率		/	35.06%	35.04%	/	35.04%
容积率		/	2.04	2.07	/	2.07
人防地下室面积		24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28
安置区总户数		3,363	519	1,081	1,600	1,763
安置区总居住人数		10,762	1,661	3,324	4,985	5,777
配建车位		机动车位：居住：≥1 个/户；商业：≥0.8 个/100.00 平方米 建筑面积；幼儿园：≥4 个/百师生。				
		非机动车位：居住：≥1.5 个/户；商业：≥3.0 个/100 平方米 建筑面积；幼儿园：≥10.0 个/百师生				

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

长垣市司坡棚户区改造项目技术经济指标					
地块（平方米）			总地块	南地块（张寨）	北地块（司坡）
建设用地面积			147,847.00	57,366.79	90,480.21
总建筑面积			368,781.17	143,092.47	225,688.7
其中	地上建筑面积		349,487.03	135,875.2	213,611.83
	其中	住宅	317,184.83	120,621.89	196,562.94
		商业	29,010.45	14,214.25	14,796.2
		幼儿园	2,168.84	-	2,168.84
		配套机设备用房	1,122.71	1,039.06	83.85
	地下建筑面积		19,294.14	7,217.26	12,076.88
绿地率			28.17%		
容积率			2.36	2.36	2.36
建筑密度			23.53%		
地上机动车停车位			605	236	369
规划户数			2,848	1,014	1,470

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目

长垣市庞相如棚户区改造项目技术经济指标						
地块（平方米）	项目总地块（03+04）	03地块（庞相如）	04地块（庞相如）	安置区经济指标小计（庞相如）	04地块（严小张）	
建设用地面积	1,999,252.16	32,557.82	66,677.34	99,235.16	100,017.00	
总建筑面积	505,532.12	96,096.27	202,212.85	298,309.12	303,319.00	
其中	地上建筑面积	411,581.52	66,268.27	138,125.25	204,393.52	207,188.00
	其中	住宅	387,995.39	59,879.27	131,246.45	191,125.72
		商业	10,690.00	4,566.00	2,449.6	7,015.6
		幼儿园	4,232.00	0.00	0.00	0.00
		配套机电设备用房	8,664.00	1,823.00	4,429.2	6,252.2
	地下建筑面积	190,047.00	29,828.00	64,087.6	93,915.6	96,131.4
绿地率	/	35.06%	35.04%	/	35.04%	
容积率	/	2.04	2.07	/	2.07	
人防地下室面积	24,694.89	3,976.1	8,287.52	12,263.61	12,431.28	
安置区总户数	3,363	519	1,081	1,600	1,763	
安置区总居住人数	10,762	1,661	3,324	4,985	5,777	
配建车位		机动车位：居住：≥1.0个/户；商业：≥0.8个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥4.0个/百师生				
		非机动车位：居住：≥1.5个/户；商业：≥3.0个/100平方米建筑面积；幼儿园：≥10.0个/百师生				

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	140,845.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付

长垣市东郭庄棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用 或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
2	幼儿园	平方米	4,243.00	-	牛店和东郭庄共用一个安置区，幼儿园在东郭庄安置区 3F 框架结构
3	商业	平方米	14,347.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套设施	平方米	3,044.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	719.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	59,694.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	140,845.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	140,845.00	60.00	含 10KV 供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。本安置区 10KV 供电电源在东郭庄安置区
9	道路及硬化	平方米	25,314.04	240.00	
10	绿化	平方米	26,021.00	180.00	
11	大门及围墙	项	3.00	300,000.00	大门 3 处，一层 180.00 平
12	室外配套基础设施	平方米	222,461.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	68,210.42	10.00	用地面积

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

长垣市牛店棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用 或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标（元）	
1	住宅	平方米	64,384.00	1,900.00	剪力墙结构 15F、17F，外墙真实漆，毛坯交付

长垣市牛店棚户区改造项目技术经济指标					
序号	工程费用或名称	建筑工程技术经济指标			备注
		单位	数量	指标(元)	
2	幼儿园	平方米	-	-	牛店和东郭庄共用一个安置区, 幼儿园在东郭庄安置区
3	商业	平方米	9,749.00	1,800.00	2F 框架结构、毛坯交付
4	配套服务设施	平方米	1,164.00	2,000.00	社区便民店、居家
5	附属设施	平方米	403.00	1,800.00	风井及其他
6	地下建筑工程	平方米	27,325.00	2,400.00	含人防工程、地下车位、变电室、二次供水加压泵房、通信接入机房、换热站
7	电梯工程	平方米	64,384.00	80.00	
8	其他设备费	平方米	64,384.00	50.00	供电电源、配电柜、开关柜、高压柜、控制箱、电容补偿柜、变压器等。
9	道路及硬化	平方米	10,800.66	240.00	
10	绿化	平方米	11,965.00	180.00	
11	大门及围墙	项	2	300,000.00	大门 2 处、一层 120 平
12	室外配套基础设施	平方米	103,145.00	200.00	含排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程
13	三通一平费用	平方米	31,302.66	10.00	用地面积

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

长垣市张寨棚户区改造项目技术经济指标					
地块(平方米)			总地块	南地块(张寨)	北地块(司坡)
建设用地面积			147,847.00	57,366.79	90,480.21
总建筑面积			368,781.17	143,092.47	225,688.7
其中	地上建筑面积		349,487.03	135,875.2	213,611.83
	其中	住宅	317,184.83	120,621.89	196,562.94
		商业	29,010.45	14,214.25	14,796.2
		幼儿园	2,168.84	0.00	2,168.84

长垣市张寨棚户区改造项目技术经济指标					
		配套机设备用房	1,122.91	1,039.06	83.85
		地下建筑面积	19,294.14	7,217.26	12,076.88
		绿地率	28.17%		
		容积率	2.36	2.36	2.36
		建筑密度	23.53%		
		地上机动车停车位	605	236	369
		规划户数	2,848	1,014	1,470

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 项目社会效益

2.1 项目建设背景

为进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，中央出台了十项扩大内需的措施。其中第一条就是加快建设保障性安居工程建设，特别是加大对廉租住房建设支持力度。2013年9月25日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度，“三位一体”推进，着力破解城市内部二元结构难题，带动内需扩大和就业增加，走可持续的新型城镇化道路。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。

党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008年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。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。

国务院日前发布《关于加快棚户区改造工作的意见》，《意见》提出：

（1）城市棚户区改造。

2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800.00 万户，其中，2013 年改造 232.00 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

（2）国有工矿棚户区改造。

五年改造国有工矿（含煤矿）棚户区 90.00 万户，其中，2013 年改造 17.00 万户。位于城市规划区内的国有工矿棚户区，要统一纳入城市棚户区改造范围。铁路、钢铁、有色、黄金等行业棚户区，要按照属地原则纳入各地棚户区改造规划组织实施。国有工矿（煤矿）各级行业主管部门，要加强对棚户区改造工作的监督指导。

（3）国有林区棚户区改造。

五年改造国有林区棚户区和国有林场危旧房 30.00 万户，其中，2013 年改造 18.00 万户。对国有林区（场）之外的其他林业基层单位符合条件的住房困难职工，纳入当地城镇住房保障体系统筹解决。

（4）国有垦区危房改造。

五年改造国有垦区危房 80.00 万户，其中，2013 年改造 37.00 万户。要优化垦区危房改造布局，方便生产生活，促进产业发展和小城镇建设。将华侨农场非归难侨危房改造，统一纳入国有垦区危房改造中央补助支持范围，加快实施改造。

为加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，现结合我省实际，提出《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）。

总体要求为：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。棚户区改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

根据《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）文件精神，河南省棚户区改造范围为：

（1）城市棚户区。即城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区：一是房屋建筑密度较大，使用年限长；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是设市城市和县城规划区范围内的行政村、自然村。

（2）国有工矿棚户区。即在城市规划区外，隶属于国有工矿企业，且简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限较长，房屋质量较差，建筑安全隐患较多，使用功能不完善，配套设施不健全的居住区。

(3) 国有林区(场)危旧房。即在国家林业局备案的国有林区(场)中符合下列条件之一的居民住房：一是泥草房、板加泥、干打垒、土坯房等简易房屋；二是符合《危险房屋鉴定标准（JGJ125—99）》C、D等级标准的危房；三是建房年限超过 30 年的房屋；四是基本功能不健全，需要进行改造的房屋。

(4) 国有垦区（农场）危房。即在垦区（农场）国有土地上建设并符合下列条件之一的居民住房：一是破损严重、房龄超过 40 年的房屋以及土坯、泥草等简易结构房屋；二是住房城乡建设部门认定的危房；三是配套基础设施、抗震设防等达不到规定标准，存在严重安全隐患的房屋；四是集中连片、危房面积超过 50.00%的居民点。

棚户区的范围由各省辖市、县（市）政府结合实际确定。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等实施的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。各省辖市、县（市）住房保障主管部门负责城市棚户区、国有工矿棚户区的认定工作,农业、林业部门分别负责国有林区（场）危旧房、国有垦区（农场）危房的认定工作。

2.2 项目的提出

近年来，随着长垣市城中村改造、城镇化建设、道路拓宽、游园、广场建设等工作的开展，公益事业建设拆迁量不断增大，拆迁户的安居工作也成为了长垣市城市建设的一项重要任务。同时，为了落实河南省政府提出的“中原崛起”战略目标、促进产业集聚发展、培育科学发展载体、加快推进产业集聚区科学规划、规范产业集聚区建设，长垣市委市政府高度重视省政府工作部署，积极开展产业集聚区的规划建设工作。

为城市大型项目预留土地空间，保证承接产业转移集中示范区建设的顺利开展，妥善安置拆迁户，提高城区市民的生活水平，成为摆在政府面前的一项重要工作。

2.3 社会效益

1.项目的建设是城镇化建设和小康社会的必然选择

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践经验证明，工业化发展到一定程度，就必须推动城镇化，否则将制约经济社会发展。棚户区是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

2.是落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发

《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综〔2010〕46号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，以及长垣市人民政府关于印发长垣市住房建设“十二五”规划的通知：全面贯彻落实科学发展观，按照保增长、保民生、保稳定的要求，坚持以人为本，以建设和谐长垣市、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。项目的建设是贯彻落实中央及地方对棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

3.项目的建设是改善住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区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。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。

棚户改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善

和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善长垣市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

4.是城市规划和统筹发展的必然选择

棚户区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棚户区治理工作的衔接。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、高规格编制棚户区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棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区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。

5.是深化土地集约利用、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 0.80 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。

6.是房地产市场健康发展的必然选择

大力加强棚户区的改造力度，是进一步改善人民群众的居住条件，改善其居住环境和居住质量，通过改造还将加快长垣市城市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，棚户区改造工作取得突破性进展。

项目的建设有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。棚户区的改造属安居工程的建设，将有效的控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，从而有效的防止房价和销量的暴涨暴跌。

2.4 经济效益

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照长垣市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，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，而是要从县区功能、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，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，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。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

5.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。

2.5 公益性

根据长垣市政府相关文件，项目建成后可使长垣市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于长垣市、新乡市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置区工程费、其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用。

2.建设项目的咨询费按（豫发改收费〔2015〕299号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980号）文件确定的费率进行计算；

3.3 投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

（1）长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括

建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务设施	275.81	76.86			352.67

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

(2) 长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务设施	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

(3) 长垣市庞相如棚户户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务设施	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验检测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

(4) 长垣市东郭庄棚户户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务设施	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务费				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务设施	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务 fee				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务设施	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

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	141,319.10	35.63%
	专项债券资金	-	-
	小计	141,319.10	35.63%
2. 债务资金	专项债券资金	255,300.00	64.37%
	银行贷款	-	-
	小计	255,300.00	64.37%
3. 其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
合计		396,619.10	100.00%

除专项债券外，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 35.63%，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。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		200,100.00	50,000.00	146,519.10	396,619.10
占比		50.45%	12.61%	36.94%	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情形。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 255,300.00 万元。其中：

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目计划使用 55,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 20,900.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 22,000.00 万元。

(2) 长垣市司坡棚户区改造项目计划使用 43,000.00 万元，长垣市司坡棚户区改造项目已于 2022 年使用债券资金 27,700.00 万元，其中：6,700.00 万元，为 1) 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）中 6,000.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）到期一次性偿还 6,000.00 万元本金；2) 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期中 700.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期到期一次性偿还 700.00 万元本金；已于 2024 年申请使用 15,300.00 万元。

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用 60,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元，已于 2024 年申请使用 26,800.00 万元。已于 2025 年申请使用 12,200.00 万元。

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用 44,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 18,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 26,000.00 万元。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于

2022 年使用债券资金 19,500.00 万元。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于2022 年使用债券资金 21,000.00 万元，本次申请使用5,800.00万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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

1、根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（便于计算，利率按 4.50%统一测算）：

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	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目运营单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，长垣市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，长垣市财政局根据长垣市自然资源部门的清算报告

将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

(1) 拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 2,617.00 亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220 线、山海大道均为已建成投入使用的市政道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

(2) 出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）		263.18					

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 263.18 万元/亩进行测算。

（3）增长率

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

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信

息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：（1）长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（2）长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（3）长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（4）长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资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×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提

类型	征收标准
	教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00% 用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照 100 万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1. 土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47
2. 土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3. 成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

（1）长垣市牛店棚户户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

(2) 长垣市张寨棚户户区改造项目现金流出如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

(3) 长垣市严小张棚户户区改造项目现金流出如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

(4) 长垣市司坡棚户户区改造项目现金流出如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

(5) 长垣市庞相如棚户户区改造项目现金流出如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

(6) 长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

5.净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元, 具体如下:

金额单位: 人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

(1) 长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

(2) 长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

(3) 长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

(4) 长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

(5) 长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

(6) 长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

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 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		6,754.50	6,754.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第 7 年		301.50	301.50	
第 8 年		301.50	301.50	
第 9 年		301.50	301.50	
第 10 年		301.50	301.50	
第 11 年		301.50	301.50	
第 12 年		301.50	301.50	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

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。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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收益，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：项目单位将协调各单位，大力推进项目工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标

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

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

②

焦作市解放区润西街棚户区改造项目和新庄 村城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二二年四月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	3
1.7 建设期	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主要经济技术指标	6
1.10 主管部门责任	6
第二章项目社会效益	8
2.1 项目建设背景	8
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	10
2.5 项目公益性	12
第三章项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算	15
3.4 资金筹措计划	16
3.5 债券资金使用合规性	17
3.6 项目资金保障措施	17
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	20
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	23
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 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	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 评估方法	34
7.2 评估内容	35
7.3 评估结论	35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市解放区城市改造服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

焦作市解放区城市改造服务中心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	焦作市解放区城市改造服务中心
统一社会信用代码	12410802MB027276XL
住所	焦作市新园西路上白作办事处对面
负责人	寇红艳
登记机关	焦作市解放区事业单位登记管理局

焦作市解放区城市改造服务中心系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

解放区涧西街棚户区改造项目建设地点位于涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西、林园路南侧；解放区新庄村城中村改造项目建设地点位于南水北调总干渠西侧、焦武路两侧、人民路南北两侧。

1.5 建设规模及内容

本项目包含焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目，均位于解放区城市规划区域内，已列入国家2019年棚户区改造计划。

（1）腾出土地情况

本项目征收范围包括涧西街和新庄村两个村，涉及征地面积合计为769亩，其中村庄占地769亩，农田0亩。

本项目可腾出土地769亩。所腾出的769亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地，其中，可供出让土地面积约为769亩，土地性质为住宅用地。

（2）建设内容

涧西街项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为126,666.67平方米，拆迁房屋面积217,000平方米；项目规划总用地面积87,541.00 m²，总建筑面积406,574.00 m²，建设9栋24层、3栋32层、7栋33层框剪结构高层住宅。其中：地上建筑面积307,429.00 m²，包括住宅面积291,740.00 m²，商业面积9,889.00 m²，公建1,300.00 m²，幼儿园4,500.00 m²；地下建筑面积99,145.00 m²，包括地

下车库 96,845.00 m²（含人防工程 26,362.00 m²），设备及附属用房 2300 m²。

新庄村项目涉及拆迁和安置两部分，拆迁区域面积为 119,333.33 平方米，拆迁房屋面积 126,000 平方米；建设项目规划总用地面积 33,464 平方米，总建筑面积 140,215.28 平方米，建设 2 栋 20 层、4 栋 24 层框剪结构高层住宅。

1.6 项目手续

（1）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目审批情况

1.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市解放区涧西街棚户区改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

2.立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区涧西街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕12 号），原则同意焦作市解放区涧西街棚户区改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设期限等进行批复。

3.用地审批

2019 年 3 月 14 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证

书》（豫〔2019〕焦作市不动产权第 0006473 号），载明，土地用途为城镇住宅用地。

4.规划审批

2018 年 11 月 23 日，焦作市解放区润西街棚户区改造项目取得焦作市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字焦规地字 2018 第 26 号）。

5.环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区润西街棚户区改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕10 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

（2）焦作市解放区新庄村城中村改造项目审批情况

1.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），焦作市解放区新庄村城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

2.立项审批

2018 年 6 月 25 日，焦作市发展和改革委员会作出《关于焦作市解放区新庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（焦解发改〔2018〕11 号），原则同意焦作市解放区新庄村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、总投资及资金来源、建设

期限等进行批复。

3.用地审批

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014692 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

2021 年 4 月 29 日，焦作市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（豫〔2021〕焦作市不动产权第 0014697 号），载明，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地。

4.环评审批

2017 年 9 月 2 日，焦作市解放区新庄村城中村改造项目取得焦作市解放区环境保护局出具的《环境影响报告表的批复》（解环评〔2017〕7 号），载明，原则同意项目环境影响报告表主要内容。

本项目已被列入国家棚改计划，并取得可研批复、不动产权证书及环评批复相关审批手续，且上述项目手续真实有效，且土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 60 个月，实际开工日期 2018 年 10 月，由于大气污染防治及新冠肺炎疫情影响施工进度，预计 2025 年 12 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 217,271.07 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目	单位	规模	备注
1	规划总用地面积	m ²	87,541.00	折合 131.31 亩
2	总建筑面积	m ²	406,574.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	307,429.00	
2.1.1	住宅	m ²	291,740.00	9 栋 24F, 3 栋 32F, 7 栋 33F, 框剪结构
2.1.2	底商	m ²	9,889.00	1F, 框架结构
2.1.3	公建配套	m ²	1,300.00	2F, 框架结构
2.1.4	15 班幼儿园	m ²	4,500.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	99,145.00	地下一层, 兼人防
2.2.1	地下停车场	m ²	96,845.00	
2.2.2	设备及附属用房	m ²	2,300.00	
3	容积率	-	3.51	
4	建筑基底面积	m ²	26,362.00	
5	建筑密度	%	30.11	
6	绿地率	%	30.5	
7	绿化面积	m ²	26,700.01	
8	道路及广场面积	m ²	26,779.00	
9	地面机动车停车场	m ²	7,700.00	
10	地面非机动车停车场	m ²	6,720.00	
11	住宅套数	套	2,568.00	
11.1	105-110 m ² 户型	套	768.00	
11.2	120-125 m ² 户型	套	1,800.00	
12	机动车停车位	个	3,075.00	
12.1	其中: 地上停车位	个	308.00	25 m ² /个
12.2	地下停车位	个	2,767.00	35 m ² /个
13	非机动车停车位	个	4,480.00	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展。《焦作市城市“十三五”住房发展规划（2016-2020）》提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，促进自住性需求，拉动改善型需求，引导投资性需求，着力推动住房产业健康、稳定、持续发展；进一步健全和完善房地产政策法规体系，加大对市场的监管力度，规范交易市场秩序；进一步健全和完善住房保障体系，切实解决住房困难人口问题；推进棚户区（城中村）改造工作，改善城区居住环境。2016-2020 年，实现新建住房总建筑面积 1314.85 万 m²，至规划期末，城区保障性住房覆盖率达到 23%以上，城镇居民住房水平得到显著提高。

2.2 项目的提出

为了深入贯彻党的十九大会议精神，全面落实国务院决策部署，

坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展，焦作市解放区城市改造办公室提出了焦作市解放区涧西区棚户区改造项目。

本项目的建设是积极贯彻落实国家、河南省、焦作市等各级政府关于棚户区改造、城中村改造建设的具体要求，致力于改善城区生态环境和城镇居民的人居环境，同时推动项目区城市文明建设步伐，不断提高焦作市经济社会发展水平。

2.3 社会效益

随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。项目建设可改观住房面貌，优化居住环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的小区居住。实施城中村改造很大程度上改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

城中村改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其

他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

城中村改造有利于改善当地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。

有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。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

2019年焦作市解放区两个城中村改造项目建成后，村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：

项目建设期可为建筑企业提供市场，产生明显的经济效益，并为建筑工人提供就业机会。

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，随着该城中村改造工程的实施，将会给解放区带来重大社会效益。

综上所述，本项目在实施后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加地区的经济增长和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良性循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价值，对解放区的经济发展将会有良好的促进作用。

采用清洁能源，减少对大气环境的影响。原有村落燃料结构大多为煤，少量的电和液化气。这些燃料，在浪费资源的同时，还带来了大气环境的污染。本项目完成后社区采用天然气，为清洁能源，大气污染较小，对大气环境的不利影响很小。

节约了水资源，减少了对地下水资源的开采。各安置小区均采用统一集中供水，由市政供水管网统一供给，同时各户有水表单独计量，可有效地实现节约用水，可以遏制地下水资源的过度开采。

生活污水的集中处理，大大减轻了对地表水环境和地下水环境的影响。本项目建成后，小区有统一的污水管网，生活污水经化粪池处理后通过污水管网进入解放区污水处理厂处理后通过统一的排污口排放，减轻了对区域水环境和地下水环境的影响。

生活垃圾的分类收集，集中处置，每天有专人负责清运垃圾至垃圾中转站。再由环卫人员送往当地生活垃圾填埋场处理，使原有的村落生活垃圾乱堆乱倒、污染环境的局面得到改善，使城中村环境得到有效综合整治，避免乱堆乱倒垃圾污染周围环境和地下水。

随着解放区城市框架的进一步拉大，基础设施的建设及其他配套服务逐步完善，本项目集约利用土地的增值潜力巨大，市场前景广阔。本项目在改变原有城区旧貌的同时，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提升，城市建设步伐加快。项目建成后，可以拓展解放区城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快解放区经济发展。同时，基础设施的完善，将为解放区发展提供必备的基础条件，也为招商引资创造良好的投资环境，对周边经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.5 项目公益性

棚户区改造有利于使焦作市城市土地实现集约高效利用，进一步改善焦作市城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升焦作市城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。

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

本项目投资估算范围包括新建安置区的建筑安装工程费、设备购置费、安装工程费以及室外配套设施等工程费用，拆迁补偿费、安置区土地费、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、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、施工图审查费等其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

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

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焦作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焦作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）拆迁及补偿费：根据项目单位提供拆迁补偿方案计入；

（2）安置区土地费用：根据项目单位提供资料，安置区土地费用单价暂按 200 万元/亩计入；

（3）项目建设管理费：参考财政部财建〔2016〕504 号文件，结合市场情况计取；

（4）工程监理费：参考《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监协〔2015〕19 号文，结合市场情况计取；

（5）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文，结合市场情况计取；

（6）勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参考国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办〔2003〕857 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文，结合市场情况计取；

（8）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35 号文，结合市场情况计取；

（9）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627 号文，以设计收费的 5%计入；

（10）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的 0.8%计入；

(11) 消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费〔2003〕

102号文规定计取；

(12) 工程保险费：按第一部分工程费的0.3%计入；

4.基本预备费按工程费用与其他费用之和的5%估算；

5.本项目融资利率参考同类棚户区改造申请专项债券项目融资利率，暂按4.50%计算。

3.3 投资估算

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资217,271.07万元，其中：焦作市解放区涧西街棚户区改造项目总投资为158,994.64万元；焦作市解放区新庄村城中村改造项目总投资为58,276.43万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	16,713.48	7.69%
2	新建安置房投资	191,557.59	88.17%
3	建设期利息	9,000.00	4.14%
4	总投资	217,271.07	100.00%

1.焦作市解放区涧西街棚户区改造项目

项目总投资158,994.64万元，其中：静态投资154,134.64万元，建设期利息4,860.00万元。项目静态投资包括拆迁投资10,032.86万元，新建安置房投资144,101.78万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	10,032.86	6.31%
2	新建安置房投资	144,101.78	90.63%

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
3	建设期利息	4,860.00	3.06%
4	项目总投资	158,994.64	100.00%

2.焦作市解放区新庄村城中村改造项目

项目总投资58,276.43万元，其中：项目静态投资54,136.43万元，建设期利息4,140.00万元。项目静态投资包括拆迁投资6,680.62万元，新建安置房投资47,455.81万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	6,680.62	11.46%
2	新建安置房投资	47,455.81	81.43%
3	建设期利息	4,140.00	7.11%
4	项目总投资	58,276.43	100.00%

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

资金来源	金额
财政预算资金	47,271.07
专项债券资金	170,000.00
合计	217,271.07

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。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
财政预算资金		676.85	810.45	5,783.77	20,000.00	10,000.00	10,000.00	47,271.07
专项债券资金	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
合计	20,400.00	4,676.85	76,410.45	21,783.77	20,000.00	25,000.00	49,000.00	217,271.07

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，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额 170,000.00 万元。其中：2019 年已使用 20,400.00 万元，2020 年已使用 4,000.00 万元，2021 年已使用 75,600.00 万元，2022 年已使用 16,000.00 万元，2024 年已使用 15,000.00 万元，2025 年计划申请使用 39,000.00 万元，已申请使用 5,000.00 万元，本次申请使用 5,200.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1. 计划使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
其中：已使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	5,000.00	135,500.00
本次申请							5,200.00	5,200.00
2. 期限	5 年	5 年	5 年	5 年		5 年	5 年	
3. 利率	3.33% 3.34% 3.18%	3.34%	3.26% 3.18% 2.97%	2.58%		4.50%	4.50%	
4. 付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次		每年一次	每年一次	
5. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本		到期还本	到期还本	
已发行批次	2019 年河南省专项债券一期(棚改专项债)； 2019 年河南省专项债券十三期(棚改专项债)； 2019 年河南省专项债券十八期(保障性住房专项债)	2020 年河南省专项债券三十五期(棚改专项债)	2021 年河南省专项债券六期(棚改专项债)； 2021 年河南省专项债券十五期(棚改专项债)； 2021 年河南省专项债券四十期(棚改专项债)	2022 年河南省专项债券七十一期(棚改专项债)		2024 年河南省专项债券二十四期(棚改专项债)		

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，本项目还本付息情况如下：

①已发行债券还本付息情况：

2019 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 9,900.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%；2019 年 6 月“2019 年河南省专项债券十三期（棚改专项债）”中已发行 8,300.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2019 年 8 月“2019 年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债）”中已发行 2,200.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2019 年 1 月发行 9,900.00 万			2019 年 6 月发行 8300 万			2019 年 8 月发行 2200 万			还本付息 合计
利率	3.33%			3.34%			3.18%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019 年	9,900.00			8,300.00			2,200.00			
2020 年			329.67			277.22			69.96	676.85
2021 年			329.67			277.22			69.96	676.85
2022 年			329.67			277.22			69.96	676.85
2023 年			329.67			277.22			69.96	676.85
2024 年		9,900.00	329.67		8,300.00	277.22		2,200.00	69.96	21,076.85
合计	9,900.00	9,900.00	1,648.35	8,300.00	8,300.00	1,386.10	2,200.00	2,200.00	349.80	23,784.25

2020 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%。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，本次将上述已

发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2020 年 9 月发行 4000.00 万			还本付息合计
利率	3.34%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	
2020 年	4,000.00			
2021 年			133.60	133.60
2022 年			133.60	133.60
2023 年			133.60	133.60
2024 年			133.60	133.60
2025 年		4,000.00	133.60	4,133.60
合计	4,000.00	4,000.00	668.00	4,668.00

2021 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 1,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%；2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 7,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 67,100.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2021 年 4 月发行 1,500.00 万			2021 年 5 月发行 7000 万			2021 年 8 月发行 67100 万			还本付息 合计
利率	3.26%			3.18%			2.97%			
项目	本期增 加	本期偿 还	利息支 付	本期增 加	本期偿 还	利息支 付	本期增加	本期偿还	利息支 付	
2021 年	1,500.00			7,000.00			67,100.00			
2022 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2023 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2024 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2025 年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2026 年		1,500.00	48.90		7,000.00	222.60		67,100.00	1,992.87	77,864.37
合计	1,500.00	1,500.00	244.50	7,000.00	7,000.00	1,113.00	67,100.00	67,100.00	9,964.35	86,921.85

本项目在 2022 年 10 月“2022 年河南省专项债券七十一期（棚改专项债）”中已发行 16,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.58%。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。

2024 年已申请使用 15,000.00 万元，2025 年计划申请使用 39,000.00 万元，已申请使用 5,000.00 万元，本次申请使用 5,200.00 万元。

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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焦作市解放区城市改造服务中心。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买

服务，焦作市解放区城市改造服务中心（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，焦作市财政局根据焦作市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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 769 亩，所腾出的 769 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 769 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市 2021 年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	编号	面积 (亩)	土地 用途	成交单 价(万 元/亩)	成交额 (万元)
1	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-43 号	80.99	商住 用地	480.48	38,912.00
2	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-44 号	77.23	商住 用地	431.74	33,345.00
3	山阳区恩达路北 侧、恩村四路西 侧	JGT2021-2 号	31.69	商住 用地	419.83	13,304.00
4	示范区民主路西 侧、南海路南 侧	JGGT2020-10 号	26.71	商住 用地	373.54	9,979.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目地理位置等因素，该项目基期拟出让土地平均价格为 426.40 万元/亩。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因

素，土地出让价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增。

根据土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
出 让 面 积 (亩)	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
出 让 单 价 (万元/亩)	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
出 让 收 入 (万元)	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times$ 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 $\times$ 5%

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）以及《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24 号），按照土地出让总价 5% 提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积 $\times$ 53 元/平方米 $\times$ 30%

农业土地开发基金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 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，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准

按照八等别，标准为 53 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 $\times$ 2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 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） $\times$ 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） $\times$ 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。

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，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	出让土地收入	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07
1.1	其中：土地出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
1.2	土地出让单价	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
2	政策性基金及费用	9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	106,912.02
2.1	土地出让基金及费用	4,204.88	17,384.66	2,994.28	6,106.20	15,565.48	46,255.50
2.1.1	其中：上解省财政费用	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.1.2	国有土地收益基金	1,587.49	6,565.67	1,131.25	2,307.75	5,884.75	17,476.91
2.1.3	农业土地开发资金	77.42	313.92	53.03	106.05	265.13	815.55
2.1.4	土地出让业务费	634.99	2,626.27	452.50	923.10	2,353.90	6,990.76
2.1.5	保障性安居工程资金	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.2	土地收益提取各类资金	5,508.98	22,785.76	3,926.14	8,009.74	20,425.90	60,656.52
2.3.1	其中：教育资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
2.3.2	农田水利建设资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	22,035.88	91,143.04	15,704.53	32,038.97	81,703.63	242,626.05

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	349,538.07				31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	
经营活动现金流出	106,912.02				9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	
经营活动产生的现金净额	242,626.05	-	-	-	22,035.88	91,143.04	15,704.53	32,038.97	81,703.63	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	217,271.07	20,400.00	4,676.85	76,410.45	75,783.77	40,000.00				
投资活动产生的现金净额	-217,271.07	-20,400.00	-4,676.85	-76,410.45	-75,783.77	-40,000.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	47,271.07		676.85	810.45	5,783.77	40,000.00				
债券资金	170,000.00	20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00					
银行借款										
偿还债券本金	170,000.00						20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	29,636.80				3,074.82	6,224.82	6,224.82	5,547.97	5,414.37	3,150.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	17,634.27	20,400.00	4,676.85	76,410.45	72,708.95	33,775.18	-26,624.82	-9,547.97	-81,014.37	-73,150.00
四、净现金流量	42,989.25				18,961.06	84,918.22	-10,920.29	22,491.00	689.26	-73,150.00
五、累计现金流量	42,989.25				18,961.06	103,879.28	92,958.99	115,449.99	116,139.25	42,989.25

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 242,626.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		676.85	676.85	
2021 年		810.45	810.45	
2022 年		3,074.82	3,074.82	22,035.88
2023 年		6,224.82	6,224.82	91,143.04
2024 年	20,400.00	6,224.82	26,624.82	15,704.53
2025 年	4,000.00	5,547.97	9,547.97	32,038.97
2026 年	75,600.00	5,414.37	81,014.37	81,703.63
2027 年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	
合计	170,000.00	31,124.10	201,124.10	242,626.05
本息覆盖倍数	1.21			

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

经测算，在焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造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 242,626.05 万元，应付债券本金及利息合计 201,124.10 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，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。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.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得环评等手续；本项目不需要占用土地，不需办理选址意见书、规划许可证及用地的审批手续项目，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”。

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区 改造项目（芙蓉佳苑）

实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：2020 年 2 月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	3
1.10 事前绩效评估情况	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算说明	6
3.3 投资估算	8
3.4 资金筹措计划	8
3.5 项目资金保障措施	8
第四章 项目专项债券融资方案	9
4.1 编制依据	9
4.2 债券规模和期限安排	9
4.3 投资者保护措施	9
4.4 还款保障计划	10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 项目预期收入	10
5.2 项目净收益	12

5.3 项目预期收益融资平衡分析	14
5.4 结论	15
第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	15
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区。

1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

（1）土地征收

本项目土地征收主要为对东街社区现有建设用地进行土地征收或国有土地使用权收回，总用地面积 1,270 亩，其中集体建设用地 1,022.4 亩，国有建设用地 247.6 亩（含划拨用地 102.6 亩）。

（2）拆迁安置补偿

本次拟对东街社区进行整体拆迁，涉及农村宅基地 930 户、商业房产 169 户、集体厂院 14 个、镇直单位 14 个，总建筑面积为 437,101 m²。

（3）安置小区建设

根据项目安置规划方案，项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区许昌新城核心区 FD18 号地块，四至为：东至魏武大道、南至规划道路、西至魏文路、北至尚德路。红线用地面积 62,307 m²，绿线用地面积 60,781 m²。规划总建

筑面积 247,444 m²，其中地下建筑面积 67,868 m²，地上建筑面积 179,576 m²（含住宅建筑面积 167,171 m²，公建建筑面积 12,405 m²）。规划建筑密度 17.95%，容积率 2.96，绿化率 36.50%，住宅 1,603 套。

项目拟建设的室外工程主要有：室外绿化面积 22,185.07 m²，道路硬化及铺装面积 27,685.74 m²及小区水电暖燃气等基础设施建设工程。

1.6 建设期

本项目开工日期为 2018 年 4 月，预计完工日期为 2025 年 12 月

。1.7 项目总投资

本项目建设总投资为 227,507 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目的技术经济指标如表 1-1 所示：

1-1 主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数据
1	城中村占地面积	亩	1,270
1.1	国有建设用地	亩	247.6
1.2	集体建设用地	亩	1,022.4
2	征收户数	户	930
3	拆迁总建筑面积	m ²	437,101
3.1	住宅建筑面积	m ²	193,903
3.2	商业房产	m ²	101,346
3.3	个人厂院	m ²	87,684
3.4	镇直单位	m ²	54,168
4	安置小区总建筑面积	m ²	254,776
4.1	地上建筑面积	m ²	179,944

序号	指标名称	单位	数据
4.1.1	安置住宅建筑面积	m ²	167,171
4.1.2	配套公建建筑面积	m ²	12,773
4.2	地下建筑面积	m ²	74,832

1.9 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 事前绩效评估情况

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，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《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。

2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）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，项目投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）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”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

（1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

（2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

（3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造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,整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后,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) 城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段,在未来较长的时期内,经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施,将腾出大量土地,有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局,以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动,而且将更好的协调城乡发展不平衡状况,改善生态环境、投资环境和城市布局,增强辐射能力,进一步加快许昌市城市化发展。

(5) 社会公平

过去,拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象,房屋乱建,城乡差距加大,居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施,将改变村庄“脏、乱、差”的面貌,居住及基础设施资源合理布局,促进社会公平,保障社会和谐稳定。

2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施,可进一步带动项目周边的商业繁荣,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。此外,本项目还可带来就业机会,吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面:一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位,例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等;二是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。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

3.2 估算说明

1、征地补偿费

集体建设用地土地征地补偿费按 7.73 万元/亩、社会保障（养老保障）费用标准按 8,250 元/亩进行计算。

国有建设用地土地使用权回收暂按 50 万元/亩进行估算。

2、拆迁补偿费

（1）宅基地综合货币补偿：选择货币补偿方式的，根据项目拆迁方案，每处合法宅基地补偿 150 万元。综合补偿内容包括搬迁费用、装饰装修以及本方案未涉及的补偿部分等。

（2）产权调换方式拆迁补偿：根据《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及项目拆迁补偿方案，砖混结构房屋按 754 元/m²，砖木结构房屋按 200 元/m²，板房按 110 元/m²、铁皮房、简易房按 80 元/m²进行补偿。临时安置补助费按 1,000 元/（户·月），发放期限为 24 个月计算。搬迁补助费按 20 元/m²计算。搬迁奖励费按 20,000 元/户综合考虑。

（3）集体厂院拆迁补偿：根据《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及项目拆迁补偿方案，房屋及附属物按 858 元/m²，停产停业及设备按 155 万元/个综合考虑。

（4）国有用地附属物补偿：根据《许昌市中心城区国有土地上房屋征收补偿实施细则》及项目拆迁补偿方案，门面房按 4,000 元/m²、镇直单位按 858 元/

m²、商品住宅楼按 3,500 元/m²进行补偿。

（5）相关费用

拆迁管理费：按拆迁补偿费的 0.8%估算。

拆迁评估费：按拆迁补偿及补助费的 0.5%估算。

拆除清运费：拆除清运费按 24 元/m³估算。

3、安置小区建筑工程费

建筑工程费：根据当地同类型建筑的造价指标，按照不同类型的建筑结构形式，按照单方造价进行估算。

室外工程费：主要考虑室外绿化，室外道路、铺装及硬化，室外管网及配电等，依据近期市场行情及有关估算指标进行估算。

4、其他费用

勘察设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10 号）和《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》（发改价格〔2011〕534 号）的要求进行估算。

工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）的要求并结合项目实际进行估算。

建设单位管理费：参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）的要求进行估算。

建设单位临时设施费：按相关文件规定进行估算。

前期工程咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发〈国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知〉的通知》（豫价房字〔1999〕337 号）的要求进行估算。

招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》

（发改价格〔2011〕534号）规定进行估算。

环境影响咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《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》（发改价格〔2011〕534号）进行估算。

施工图设计审查费：根据《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）进行计算。

工程造价咨询服务收费：按照《许昌市财政局关于印发<许昌市财政投资建设项目委托造价咨询中介机构管理办法>的通知》（许财〔2016〕16号）进行估算。

安置小区土地取得费：根据项目土地使用权出让合同，按 7,893 万元进行计算。

5、基本预备费

按征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费与其他费用之和的 2%考虑。

3.3 投资估算

经初步估算，本项目建设投资为 227,507 万元，其中征地补偿费 15,996 万元，拆迁补偿费 136,848 万元，安置房工程费 59,240 万元，工程建设其他费 10,962 万元，基本预备费 4,461 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；

《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）；

《河南省土地专项资金管理暂行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 6,000.00 万元，期限 5 年；已于 2024 年使用债券资金 15,000.00 万元。2025 年计划申请使用 93,500.00 万元，本次申请使用 15,000.00 万元，期限 5 年。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑），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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83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，按需合理申请使用债券

资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取9宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含4宗居住用地、4宗商服用地和1宗文化设施用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、 魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60
9	F05-3	宏腾路以南、竹林路以西	文化 设施	31.75	2019.1.23	3,028.00	95.37

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，4宗商服用地出让均价为254.30万元/亩，文化设施用地出让价格为95.37万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地383.55万元/亩、商服用地228.87万元/亩、文化设施用地85.83万元/亩。

许昌市2016-2018年全市生产总值(GDP)增长率分别为8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为7.94%，2019年GDP目标增速为7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%。根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在2022-2025年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

表 5-1 许昌市本级示范区庞庄棚户区改造项目预期土地出让收入

地块编号	位置	规划用途	可出让面积 (亩)	计划出让年份	出让单价 (万元/亩)	出让收入 (万元)
FD20-1	尚德路以北，尚集街以南， 魏文路以西	居住	60.00	2022 年	430.95	25,857.00
FX06-1	永兴东路以北，芙蓉大道以西， 规划道路以东	商服	40.97	2022 年	257.16	10,535.85
FX03-1	芙蓉大道以西，规划道路以南	商服	55.06	2022 年	257.16	14,159.23
F01-8	芙蓉湖湖心岛	文化 设施	66.90	2022 年	96.44	6,451.84
FD03-2	芙蓉东一路以东，魏文路以西， 芙蓉北五街以南，莲韵	居住	64.50	2023 年	456.81	29,464.25

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
	路以北					
FD13-2	宏腾路以南，隆昌路以北，福源路以东，饮马河以西	居住	105.10	2023 年	456.81	48,010.73
FX03-2	文峰路以东，尚德路以南，规划道路以北	居住	93.79	2023 年	456.81	42,844.21
FX01-1	芙蓉大道以北、规划道路以南	商服	57.40	2024 年	288.95	16,585.73
FX01-2	尚德路以南，规划道路以北，莲苑路以西	商服	75.07	2024 年	288.95	21,691.48
FD01-2	尚德路以南，规划道路以北，莲苑路以东，德蓉街以西	商服	77.40	2025 年	306.29	23,706.85
FD01-1	规划道路以南，芙蓉大道以北，莲苑路以东，德蓉街以西	商服	57.40	2025 年	306.29	17,581.05
合计			753.59			256,888.22

5.2 项目净收益

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。项目净收益如表 5-2。

5-2 许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收益预测（金额单位：万元）

年度	出让地块	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	出让收入	各项计提							项目净收益 (出让收入- 各项计提)
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资 金	农田水利 建设资金	合计	
2022 年	FD20-1	居住	60.00	430.95	25,857.00	775.71	36.00	517.14	775.71	1,992.51	1,992.51	6,089.58	19,767.42
	FX06-1	商服	40.97	257.16	10,535.85	316.08	24.58	210.72	316.08	669.90	669.90	2,207.26	8,328.59
	FX03-1	商服	55.06	257.16	14,159.23	424.78	33.04	283.18	424.78	900.28	900.28	2,966.34	11,192.89
	F01-8	文化 设施	66.90	96.44	6,451.84	193.56	40.14	129.04	193.56	50.92	50.92	658.14	5,793.70
2023 年	FD03-2	居住	64.50	456.81	29,464.25	883.93	38.70	589.29	883.93	2,303.74	2,303.74	7,003.33	22,460.92
	FD13-2	居住	105.10	456.81	48,010.73	1,440.32	63.06	960.21	1,440.32	3,753.85	3,753.85	11,411.61	36,599.12
	FX03-2	居住	93.79	456.81	42,844.21	1,285.33	56.27	856.88	1,285.33	3,349.89	3,349.89	10,183.59	32,660.62
2024 年	FX01-1	商服	57.40	288.95	16,585.73	497.57	34.44	331.71	497.57	1,115.54	1,115.54	3,592.37	12,993.36
	FX01-2	商服	75.07	288.95	21,691.48	650.74	45.04	433.83	650.74	1,458.95	1,458.95	4,698.25	16,993.23
2025 年	FD01-2	商服	77.40	306.29	23,706.85	711.21	46.44	474.14	711.21	1,634.42	1,634.42	5,211.84	18,495.01
	FD01-1	商服	57.40	306.29	17,581.05	527.43	34.44	351.62	527.43	1,212.09	1,212.09	3,865.10	13,715.95
合计			753.59		256,888.22	7,706.66	452.15	5,137.76	7,706.66	18,442.09	18,442.09	57,887.41	199,000.81

5.3 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 6,000.00 万元，期限 5 年；已于 2024 年使用债券资金 15,000.00 万元。2025 年计划申请使用 93,500.00 万元，本次申请使用 15,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
2020 年		17,500.00		17,500.00		
2021 年	17,500.00			17,500.00	787.50	787.50
2022 年	17,500.00	2,000.00		19,500.00	787.50	787.50
2023 年	19,500.00	6,000.00		25,500.00	877.50	877.50
2024 年	25,500.00	15,000.00		40,500.00	1,147.50	1,147.50
2025 年	40,500.00	93,500.00	17,500.00	116,500.00	1,822.50	19,322.50
2026 年	116,500.00			116,500.00	5,242.50	5,242.50
2027 年	116,500.00		2,000.00	114,500.00	5,242.50	7,242.50
2028 年	114,500.00		6,000.00	108,500.00	5,152.50	11,152.50
2029 年	108,500.00		15,000.00	93,500.00	4,882.50	19,882.50
2030 年	93,500.00		93,500.00		4,207.50	97,707.50
合计		134,000.00	134,000.00		30,150.00	164,150.00

2、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表所示：

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
2020 年				
2021 年		787.50	787.50	
2022 年		787.50	787.50	45,082.60
2023 年		877.50	877.50	91,720.66
2024 年		1,147.50	1,147.50	29,986.59
2025 年	17,500.00	1,822.50	19,322.50	32,210.96
2026 年		5,242.50	5,242.50	
2027 年	2,000.00	5,242.50	7,242.50	
2028 年	6,000.00	5,152.50	11,152.50	
2029 年	15,000.00	4,882.50	19,882.50	
2030 年	93,500.00	4,207.50	97,707.50	
合计	134,000.00	30,150.00	164,150.00	199,000.81
本息覆盖倍数	1.21			

5.4 结论

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。假设债券利率为 4.5%，债券存续年度内应还本付息共计 164,150.00 万元。经评估，本项目预期偿债覆盖率为 1.21，本项目预期能够实现项目收益融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

（1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其

次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

（2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：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、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

（2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

（3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越

一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5%估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区 棚户区改造项目实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：2020 年 3 月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主管部门责任	2
1.9 事前绩效评估情况	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	5
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	7
3.4 资金筹措计划	7
3.5 项目资金保障措施	7
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券规模和期限安排	8
4.3 投资者保护措施	8
4.4 还款保障计划	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 项目预期收入	9
5.2 项目预期收益融资平衡分析	11
5.3 结论	15

第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	15
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区。

1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

（1）征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839.00 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300.00 m²，其中住宅用房建筑面积 658,600.00 m²，营业用房建筑面积 259,700.00 m²；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265,200.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 232,300.00 m²，营业房屋建筑面积 32,900.00 m²；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 292,100.00 m²，营业房屋建筑面积 126,200.00 m²；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑

面积 234,800.00 m²，其中住宅房屋建筑面积 134,200.00 m²，营业房屋建筑面积 100,600.00 m²；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

（2）安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351.00 m²（合 239.00 亩），绿线用地总面积 146,219.00 m²（合 219.30 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265.00 m²，其中地上建筑面积 417,632.00 m²（含住宅 382,252.00 m²、配套公建 35,380.00 m²），地下建筑面积 144,633.00 m²。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

1.6 建设期

本项目开工日期为 2019 年 1 月，预计完工日期为 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目建设总投资为 329,285.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.9 事前绩效评估情况

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，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《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。

2、事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）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”。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

（1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

（2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

（3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造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，整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，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）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

（5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城

乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，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。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是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。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

3.2 估算说明

（1）土地征收补偿

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号)，按照原河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72号）精神，本项目征地费用由征地补偿安置费和社会保障费组成，其中项目区综合地价为7.73万元/亩；社会保障费为8,250元/亩。

（2）拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

（3）安置房建筑工程费

安置房建筑工程费的估算主要依据工程类别、建设规模和相关估算指标，并结合近期市场行情进行综合估算。

（4）工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取，其中：

勘察设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）和《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》（发改价格〔2011〕534号）的要求进行估算。

工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）的要求并结合项目实际进行估算。

建设单位管理费：参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第81号）的要求进行估算。

建设单位临时设施费：按工程费的0.8%进行估算。

前期工程咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发〈国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知〉的通知》（豫价房字〔1999〕337号）的要求进行估算。

招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》（发改价格〔2011〕534号）规定进行估算。

环境影响评价费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《国家发

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》（发改价格〔2011〕534号）进行估算。

施工图设计审查费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《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》（发改价格〔2011〕534号）及《河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工图设计审查收费标准的通知》（豫发改收费〔2004〕1555号）进行估算。

工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8号）进行估算。

地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12号文，按2.5元/m²进行估算。

工程保险费：按工程费的0.25%进行估算。

安置小区土地取得费：按85.685万元/亩计算。

（5）基本预备费

按征地补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费之和的2%考虑。

（6）建设期利息

本项目债券利率暂按4.5%计算。

3.3 投资估算

本项目总投资为329,285.00万元，其中：建设投资307,347.00万元，包括征地及拆迁补偿费121,332.00万元，安置房工程费151,958.00万元，工程建设其他费28,031.00万元，预备费6,026.00万元。

3.4 资金筹措计划

本项目计划申请发行专项债券263,000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；

《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）；

《河南省土地专项资金管理暂行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年；于 2024 年申请使用 4,500.00 万元，本次申请使用 19,000.00 万元，期限 5 年。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目，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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83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，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取6宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含4宗住宅用地、2宗工业用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	玉兰路(沃特玛)	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，2宗工业用地出让均价为30.14万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、工业用地27.12万元/亩。

许昌市2016-2018年全市生产总值(GDP)增长率分别为8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为7.94%，2019年GDP目标增速为7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的的增长，即土地价格增长率为6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期内的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积(亩)	计划出让时间	出让单价(万元/亩)	出让收入(万元)
HJ0	许开路以北、饮马河两侧	住宅	169.50	第6年	456.81	77,429.30
HJ7	尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。	住宅	55.00	第6年	456.81	25,124.55
Hg1-2	尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。	住宅	140.00	第6年	456.81	63,953.40
Hg2	尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。	住宅	155.00	第7年	456.81	70,805.55
Hg3	尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	319.00	第7年	456.81	145,722.39
Hg4	尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	300.00	第7年	456.81	137,043.00
Hg5	永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。	工业	301.00	第7年	32.32	9,728.32
合计			1,439.50			520,380.54

5.2 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券本息情况

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年；于 2024 年申请使用 4,500.00 万元。本次申请使用 19,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	148,400.00	26,000.00	187,000.00	9,585.00	35,585.00
第 7 年	187,000.00		8,600.00	178,400.00	8,415.00	17,015.00
第 8 年	178,400.00		30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		148,400.00		6,678.00	155,078.00
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 3 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 6 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

2、收益与融资平衡情况分析

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部

关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

5-2 许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

出让时间	地块编号	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/ 亩)	出让收入	各项计提						项目收益	债券本息	覆盖倍数
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住 房建设资 金	教育资金	农田水利 建设资金			
第 6 年	HJ0	住宅	169.50	456.81	77,429.30	2,322.88	101.70	1,548.59	2,322.88	6,392.33	6,392.33	58,348.59	334,550.00	1.19
	HJ7	住宅	55.00	456.81	25,124.55	753.74	33.00	502.49	753.74	2,074.21	2,074.21	18,933.16		
	Hg1-2	住宅	140.00	456.81	63,953.40	1,918.60	84.00	1,279.07	1,918.60	5,279.80	5,279.80	48,193.53		
第 7 年	Hg2	住宅	155.00	456.81	70,805.55	2,124.17	93.00	1,416.11	2,124.17	5,845.49	5,845.49	53,357.12		
	Hg3	住宅	319.00	456.81	145,722.39	4,371.67	191.40	2,914.45	4,371.67	12,030.40	12,030.40	109,812.40		
	Hg4	住宅	300.00	456.81	137,043.00	4,111.29	180.00	2,740.86	4,111.29	11,313.86	11,313.86	103,271.84		
	Hg5	工业	301.00	32.32	9,728.32	291.85	180.60	194.57	291.85	594.49	594.49	7,580.47		
合计					529,806.51	130,309.40						399,497.11		

5.3 结论

债券存续期内，许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预计出让收入 529,806.51 万元，扣除各项计提 130,309.40 万元，项目收益 399,497.11 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.19 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。

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

（1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

（2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：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、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

（2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

（3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目

实施方案

项目单位：许昌市城乡一体化示范区建设环保局

日 期：

2020 年 4 月



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	2
1.10 事前绩效评估情况	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
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	6
3.3 投资估算	8
3.4 资金筹措计划	8
3.5 项目资金保障措施	8
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券规模和期限安排	9
4.3 投资者保护措施	9
4.4 还款保障计划	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 项目预期收入	10
5.2 项目净收益	11

5.3 项目预期收益融资平衡分析	13
5.4 结论	14
第六章 风险分析	14
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	14
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施	15

第一章 项目概况

1.1 项目名称

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目。

1.2 项目单位

许昌市城乡一体化示范区建设环保局。

1.3 项目性质

本项目性质为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于许昌市城乡一体化示范区宋庄社区。

1.5 建设内容及规模

根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。具体如下：

（1）征地拆迁

本项目共征收宋庄社区集体土地面积共计 485.00 亩，其中集体建设用地面积 263.24 亩，农用地面积 221.76 亩；拟拆迁总建筑面积 94,100.00 m²，其中居住用房建筑面积 86,100.00 m²，营业用房建筑面积 8,000.00 m²，涉及宋庄社区 379 户，1,160 人。

（2）安置小区建设

项目回迁安置小区位于文峰北路以东，宏通路以西，宏腾路以南，隆昌路以北的 FX15-2 号地块内。安置类型为就地安置，小区红线用地面积 39,185.00 m²（合 58.8 亩），绿线用地面积 33,997.00 m²（合 51 亩），总建筑面积 110,578.00 m²，其中安置住宅总建筑面积 75,800.00 m²、配套公建 7,580.00 m²、地下建筑面积 27,198.00 m²；安置房套数 758 套。

1.6 建设期

本项目预计开工日期为 2020 年 1 月，预计完工日期为 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 68,537.00 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目的技术经济指标如表 1-1 所示：

1-1 主要技术经济指标

序号	指标名称	单位	数据	备注
1	征地面积	亩	485.00	村庄占地 263.24 亩
2	征收户数	户	379	
3	拆迁总建筑面积	m ²	94,100.00	
3.1	住宅建筑面积	m ²	86,100.00	
3.2	住改商建筑面积	m ²	8,000.00	
4	安置小区总建筑面积	m ²	110,578.00	
4.1	地上建筑面积	m ²	83,380.00	
1)	安置住宅建筑面积	m ²	75,800.00	
2)	配套公建建筑面积	m ²	7,580.00	
4.2	地下建筑面积	m ²	27,198.00	
5	安置类型	/	就地	

1.9 主管部门责任

项目主管部门许昌市城乡一体化示范区建设环保局应在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部

门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 事前绩效评估情况

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，许昌市城乡一体化示范区建设环保局根据《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。

2、事前绩效评估工作结果

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

根据事前评估报告，许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目实施是必要的，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”。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，本项目的社会效益是显著的。项目可以从根本上改变原拆迁区域村民的居住生活条件，增强人民的健康水平和提高生活品质，并间接地缓解城镇贫困，促进社会公平。主要体现在以下几个方面：

（1）环境、卫生、教育

本项目的实施不仅改善居住环境，而且腾出土地通过合规规划后的开发建设，将带动许昌市的卫生、教育、医疗等配套基础设施的建设，加大许昌市城市辐射和带动效应。原来该棚户区内的居民是以煤炭、液化气为主的家用能源结构，使他们容易患上肺病等疾病，安置社区将采用天然气，对提高卫生条件及居民健康水平有重要意义。因此，项目建设有利于许昌市教育、卫生、医疗事业的发展。

（2）人文风俗习惯

项目拆迁涉及的居民长久以来生活方式更接近农村传统且简朴的生活方式，沿袭着传统的生活及风俗习惯，例如春节、中秋节、清明节等重大节日的放鞭炮、祭祖习惯。搬进社区后将对其风俗习惯产生一定的影响，应加强培训，宣传“文明城市、文明社区”，以促进和谐社会的发展。

（3）居民生活水平和生活质量

棚户区改造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，整个社区的区容区貌与许昌市的城市发展环境和城市面貌极不协调。

项目拆迁安置补偿后，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）城市化进程

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段，在未来较长的时期内，经济增长主要依靠投资拉动。

本次棚户区改造项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

（5）社会公平

过去，拟改造棚户区的居民公共资源存在不合理的分配现象，房屋乱建，城乡差距加大，居民生产和生活质量下降。通过本项目的实施，将改变村庄“脏、乱、差”的面貌，居住及基础设施资源合理布局，促进社会公平，保障社会和谐稳定。

2.2 经济效益

本项目拆迁区域的社区居民当前收入来源主要为农业收入、外出打工收入、个体经营收入。随着项目的实施，可进一步带动项目周边的商业繁荣，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。此外，本项目还可带来就业机会，吸引更多的剩余劳动力。主要包含两个方面：一是拆迁实施过程中可以直接创造的临时工作岗位或永久性工作岗位，例如施工期的拆除技工、机械工、水电工、气割工等；二是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。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑土地征收补偿费、拆迁补偿费、安置小区工程费、工程建设其他费、基本预备费等内容。

3.2 估算说明

1、土地征收补偿

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2016〕48号),按照原河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》(豫劳社办〔2008〕72号)精神,本项目征地费用由征地补偿安置费和社会保障费组成,其中项目区综合地价为7.73万元/亩;社会保障费为8,250元/亩。

青苗补偿费:以农用地面积为基数暂按0.4万元/亩进行计算。

(1) 相关税费:

1) 耕地占用税:根据河南省人民政府《关于调整〈河南省(耕地占用税暂行条例)实施办法〉的通知》,结合实际情况,本项目按照22元/m²进行计算。

2) 耕地开垦费:暂按15万元/亩进行计算。

3) 新增建设用地土地有偿使用费:根据《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)及《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),在农用地和未利用地转为建设用地时,按20元/m²的征收标准,收取新增建设用地土地有偿使用费。

(2) 拆迁补偿费

依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

(3) 安置小区工程费

安置小区工程费的估算主要依据工程类别、建设规模和相关估算指标,并结合近期市场行情进行综合估算。

(4) 工程建设其他费

工程建设其他费的估算按照有关部门规定的收费文件进行计取,其中:

1) 勘察设计费:根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号),参考原国家计委和建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)和《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》(发改价格〔2011〕534号)的要求进行估算。

2) 工程监理费：按照河南省建设监理协会发布的《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）的要求并结合项目实际进行估算。

3) 建设单位管理费：参照国家财政部发布的《基本建设财务管理规则》（中华人民共和国财政部令第81号）的要求进行估算。

4) 建设单位临时设施费：按工程费的0.8%进行估算。

5) 前期工程咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）及原河南省计划委员会、河南省物价局《关于转发<国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知>的通知》（豫价房字〔1999〕337号）的要求进行估算。

6) 招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《招标代理业务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》（发改价格〔2011〕534号）规定进行估算。

7) 环境影响评价费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考原国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《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》（发改价格〔2011〕534号）进行估算。

8) 施工图设计审查费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考《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》（发改价格〔2011〕534号）及《河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工图设计审查收费标准的通知》（豫发改收费〔2004〕1555号）进行估算。

9) 工程造价咨询服务收费：参考《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8号）进行估算。

10) 地震安全评价费：参照豫震发防〔2000〕12号文，按2.5元/m²进行估算。

11) 工程保险费：按工程费的0.25%进行估算。

12) 安置小区土地取得费：按 80 万元/亩计算。

(5) 基本预备费

按土地征收补偿费、拆迁补偿费、安置小区建设工程费、工程建设其他费之和的 2%考虑。

3.3 投资估算

本项目总投资为 68,537.00 万元。其中征地补偿费 8,186.00 万元，拆迁补偿费 16,673.00 万元，安置房工程费 30,027.00 万元，工程建设其他费 6,384.00 万元，基本预备费 1,225.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目计划申请专项债券资金 54,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

3.5 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

《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）；

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用债券资金总额 54,000.00 万元，其中：2022 年已申请使用专项债券资金 7,000.00 万元，期限 5 年；2023 年已申请使用专项债券资金 10,000.00 万元，期限 5 年；2024 年已申请使用专项债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年；2025 年拟申请专项债券资金 23,000.00 万元，本次拟申请专项债券资金 6,000.00 万元，期限 5 年。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目，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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 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，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

4.4 还款保障计划

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

当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 8 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、4 宗商服用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60

经测算，4 宗住宅用地出让均价为 426.17 万元/亩，4 宗商服用地出让均价为 254.30 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的的增长，即土地价格增长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到 2023 年以后不再增长。根据本项目所

涉及土地的出让计划，对应地块预计在 2025-2026 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

表 5-1 许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目预期土地出让收入

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
FX05	文峰路以东，永兴路以北，	商服	55.00	2025 年	257.16	14,992.45
FX06	宏腾路以北，文峰北路以东	商服	80.00	2025 年	257.16	21,807.20
FX15-1	隆昌路以北，宏腾路以南， 兰亭路以西，文峰北路以东	住宅	58.80	2025 年	456.81	26,860.43
FX17	宏腾路以北，永兴路以南， 文峰北路以西，恒丰路以东	住宅	193.50	2026 年	456.81	88,392.74
合计			387.30			152,052.82

5.2 项目净收益

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。项目净收益如表 5-2。

5-2 许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

年度	出让地块	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	出让收入	各项计提							项目净收益 (出让收入- 各项计提)
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资 金	农田水利 建设资金	合计	
2025 年	FX05	商服	55.00	272.59	14,992.45	449.77	33.00	299.85	449.77	1,172.36	1,172.36	3,577.11	11,415.34
	FX06	商服	80.00	272.59	21,807.20	654.22	48.00	436.14	654.22	1,705.25	1,705.25	5,203.08	16,604.12
	FX15-1	住宅	58.80	456.81	26,860.43	805.81	35.28	537.21	805.81	2,304.08	2,304.08	6,792.27	20,068.16
2026 年	FX17	住宅	193.50	456.81	88,392.74	2,651.78	116.10	1,767.85	2,651.78	7,582.30	7,582.30	22,352.11	66,040.63
合计			387.30		152,052.82	4,561.58	232.38	3,041.05	4,561.58	12,763.99	12,763.99	37,924.57	114,128.25

5.3 项目预期收益融资平衡分析

1、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目拟申请使用债券资金总额 54,000.00 万元，其中：2022 年已申请使用专项债券资金 7,000.00 万元，期限 5 年；2023 年已申请使用专项债券资金 10,000.00 万元，期限 5 年；2024 年已申请使用专项债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年；2025 年拟申请专项债券资金 23,000.00 万元，本次拟申请专项债券资金 6,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
2022 年		7,000.00		7,000.00		
2023 年	7,000.00	10,000.00		17,000.00	315.00	315.00
2024 年	17,000.00	14,000.00		31,000.00	765.00	765.00
2025 年	31,000.00	23,000.00		54,000.00	1,395.00	1,395.00
2026 年	54,000.00			54,000.00	2,430.00	2,430.00
2027 年	54,000.00		7,000.00	47,000.00	2,430.00	9,430.00
2028 年	47,000.00		10,000.00	37,000.00	2,115.00	12,115.00
2029 年	37,000.00		14,000.00	23,000.00	1,665.00	15,665.00
2030 年	23,000.00		23,000.00		1,035.00	24,035.00
合计		54,000.00	54,000.00		12,150.00	66,150.00

2、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表所示：

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2022 年				
2023 年		315.00	315.00	
2024 年		765.00	765.00	
2025 年		1,395.00	1,395.00	48,087.62
2026 年		2,430.00	2,430.00	66,040.63
2027 年	7,000.00	2,430.00	9,430.00	

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
2028 年	10,000.00	2,115.00	12,115.00	
2029 年	14,000.00	1,665.00	15,665.00	
2030 年	23,000.00	1,035.00	24,035.00	
合计	54,000.00	12,150.00	66,150.00	114,128.25
本息覆盖倍数	1.73			

5.4 结论

本项目计划申请使用专项债券资金 54,000.00 万元，假设债券利率为 4.5%，债券存续年度内应还本付息共计 66,150.00 万元。经评估，本项目预期偿债覆盖率为 1.73，本项目预期能够实现项目收益融资自求平衡。

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

（1）工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

（2）土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在

对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

风险控制措施：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、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

（1）土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

（2）预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

（3）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，本项目的专项债券年利率按照 4.5% 估算，实际执行利率以各期债券实际发行结果的票面利率为准。市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区 改造项目 专项债实施方案

项目单位：许昌市东城区城乡融合发展中心

主管部门：许昌市东城区城乡融合发展中心

财政部门：许昌市东城区财政局

二〇二二年八月

目 录

第一章 项目基本情况	4
1.1项目名称	4
1.2项目主体及运作模式	4
1.3项目性质	4
1.4建设地点	5
1.5建设规模及内容	5
1.6项目总投资及资金来源	7
1.7建设期	7
1.8经济技术指标	7
1.9主管部门责任	8
1.10项目手续办理情况	9
第二章 项目事前绩效评估	9
第三章 项目建设必要性及社会经济效益	11
3.1项目建设必要性	11
3.2社会效益	12
3.3经济效益	14
第四章 项目投资估算与资金筹措	15
4.1估算范围	15
4.2投资估算	15
4.3资金筹措计划	17

4.4债券资金使用合规性	18
4.5项目资金保障措施	19
第五章 项目专项债券融资方案	20
5.1编制依据	20
5.2债券规模和期限安排	21
5.3债券信息披露	21
5.4投资者保护措施	22
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	23
6.1应付债券本息情况	23
6.2现金流入	25
6.3项目本息覆盖倍数	29
6.4总体评价结果	32
第七章 风险分析	33
7.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ...	33
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	33
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	34

第一章 项目基本情况

1.1项目名称

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

1.2项目主体及运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是区域可供出让土地的出让金。许昌市东城区土地储备整理中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

1.3项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积62234.00m²（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m²（约84.16亩）。

1.5建设规模及内容

1. 建设规模

本项目红线占地面积62234.00m²（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m²（约84.16亩），其中建筑占地面积12302.58m²，绿化面积19738.79m²，道路及硬化面积24066.63m²。总建筑面积225013.86m²，其中地上建筑面积161861.86m²；地下建筑面积63152.00m²。建筑密度21.93%，容积率2.88，绿地率35.18%，机动车停车位1707个。

项目建成后，可提供安置房1524套。

2. 建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括14栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中17层住宅楼1栋，19层住宅楼1栋，21层住宅楼2栋，23层住宅楼6栋，25层住宅楼2栋，26层住宅楼2栋。住宅建筑面积155594.43m²，配套公建建筑面积6267.43m²；地下建筑面积63152.00m²。

（2）室外工程

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

表1-1 建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m ²	62234.00	合93.35亩
2	绿线占地面积	m ²	56108.00	合84.16亩
3	总建筑面积	m ²	225013.86	
3.1	地上建筑面积	m ²	161861.86	
3.1.1	住宅	m ²	155594.43	
3.1.2	配套公共服务用房	m ²	6267.43	
—	其他公共服务设施	m ²	2011.97	
—	物业管理用房	m ²	929.70	
—	便民店	m ²	337.50	
—	社区养老服务设施	m ²	525.30	
—	社区服务用房	m ²	1010.00	
—	室内体育场	m ²	613.50	
—	垃圾分拣房	m ²	20.25	
—	公厕	m ²	33.20	
—	门卫室	m ²	18.00	
—	变电室	m ²	768.01	
3.2	地下建筑面积	m ²	63152.00	局部两层
4	建筑基底面积	m ²	12302.58	
5	绿地面积	m ²	19738.79	
6	道路及硬化	m ²	24066.63	
7	容积率	—	2.88	
8	绿地率	%	35.18	
9	建筑密度	%	21.93	
10	总套数	套	1524	套型面积小于144平方米
11	小区可容纳人数	人	4878	3.2人/套
12	机动车停车位	个	1707	地下
13	非机动车停车位	个	2286	地上

1.6项目总投资及资金来源

项目总投资为210327.00万元，其中安置房建设投资137300.00万元（其中工程费用101406.63万元，工程建设其他费用25723.00万元，基本预备费10170.37万元），安置费62500.00万元，建设期利息10527.00万元。

项目资金来源为财政配套资金100327.00万元，占比47.70%，拟发行地方政府专项债券110000.00万元，占比52.30%。

1.7建设期

本项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工四个阶段，建设期预计为48个月。

1.8经济技术指标

表1-2 项目技术经济指标

序号	名称	单位	指标
1	项目总投资	万元	210327.00
1.1	新建安置投资	万元	137300.00
①	工程费用	万元	101406.63
②	工程建设其他费	万元	25723.00
③	基本预备费	万元	10170.37
1.2	安置费	万元	62500.00
1.3	建设期利息	万元	10527.00
2	资金筹措	万元	210327.00
2.1	配套资金	万元	100327.00
	所占比例	%	47.70%
2.2	债券融资	万元	110000.00

	所占比例	%	52.30%
2.3	银行借款	万元	0.00
	所占比例	%	0
3	建设期	年	4
4	项目预期总收入	万元	240000
5	项目总支出	万元	65466.67
5.1	发行债券本息和	万元	133925.00
5.2	银行贷款本息和	万元	0
6	预期收益对债券本息的覆盖倍数	-	1.30

1.9主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

（5）在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

1.10项目手续办理情况

根据许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

（1）2021年6月16日许昌市东城区发展改革局批复的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号）。

第二章 项目事前绩效评估

本项目按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表：

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

第三章 项目建设必要性及社会经济效益

3.1 项目建设必要性

1. 项目建设符合国家发展规划和大政方针

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。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。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收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”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

2. 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保障棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能

等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9 个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造建设计划，并在 2022 年 9 月底前开工建设。

3.2 社会效益

1. 项目的建设是改善民生的需要

目前，梁庄棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，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，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，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，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

2. 项目的建设是完善城市功能的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，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，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3. 项目的建设是推动许昌市城乡发展一体化的需要

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、

生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

3.3经济效益

1. 有利拉动区域投资和消费

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级发展。同时，安置区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. 有效提升域内土地资源

本项目的建设能减少城市建设用地数量，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。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1估算范围

该项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

4.2投资估算

本项目计划总投资为210327.00万元，其中新建安置房建设投资137300.00万元（其中工程费用101406.63万元，工程建设其他费用25723.00万元，基本预备费10170.37万元），安置费62500.00万元，建设期利息10527.00万元。项目工程投资估算见以下附表：

表4-1 项目投资估算总表

	项目名称	合计	占比	备注
一	建设投资	199800.00	94.99%	
1	新建安置房建设投资	137300.00	65.28%	详见附表 4-2
2	安置费	62500.00	29.72%	
二	建设期融资利息	10527.00	5.01%	
三	建设项目总投资	210327.00	100.00%	

表4-2 新建安置投资估算表

	项目名称	估算价值（万元）	
--	------	----------	--

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	74908.71	16401.55	10096.37		101406.63
1	建筑工程	71520.80	12621.32			84142.12
1.1	地上建筑	50585.92	8926.93			59512.84
1.1.1	住宅楼	48934.45	8635.49			57569.94
1.1.2	配套公共服务用房	1651.47	291.44			1942.90
1.2	地下建筑	20934.89	3694.39			24629.28
2	设备购置		10096.37			10096.37
2.1	电梯		2880.00			2880.00
2.2	电力设备		4950.30			4950.30
2.3	小区换热站		2266.07			2266.07
3	配套工程	3387.90	3780.23			7168.13
3.1	绿地面积	631.64				631.64
3.2	道路及硬化面积	1083.00				1083.00
3.3	大门及围墙	53.16				53.16
3.3.1	大门	20.00				20.00
3.3.2	围墙	33.16				33.16
3.4	配套设施	1620.10	3780.23			5400.33
二	工程建设其他费用				25723.00	25723.00
1	土地费				17456.55	17456.55
2	建设管理费				1134.06	1134.06
3	建设工程监理费				1534.76	1534.76
4	建设项目前期工作咨询费				135.40	135.40
5	工程勘察费				811.25	811.25
6	工程设计费				2521.87	2521.87
7	环境影响咨询服务费				5.54	5.54

8	招标代理服务 费				76.25	76.25
9	工程造价咨询 服务费				588.16	588.16
10	施工图审查费				126.09	126.09
11	地震安全性评 价费				22.50	22.50
12	节能评估费				27.08	27.08
13	场地准备费及 临时设施费				507.03	507.03
14	劳动安全卫生 评审费				101.41	101.41
15	地基检测、工程 检测、消防检 测、防雷检测等 检测费				450.03	450.03
16	物探、测绘、日 照分析及面 积审核				225.01	225.01
17	城市基础设施 配套费				0.00	0.00
三	基本预备费					10170.37
四	建设投资 (一+二+三)					137300.00

4.3资金筹措计划

本项目资金筹措总额为210327.00万元。

1. 资本金来源

本项目资本金100327.00万元，占比47.70%。资本金来源于财政

预算资金，按照项目实际实施进度分年度到位。

2. 筹资计划

项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券110000.00万元，占项目资金筹措总额的52.30%。专项债券拟在建设期四年分年度申请使用，计划建设期第1年申请6000万元，建设期第2年申请18000万元，建设期第3年申请35000万元，第4年申请51000万元，债券期限均为5年。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4.4 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《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）明确的专项债资金投向领域。

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。

4.5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。本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

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）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（3）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）；

（4）财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

（5）河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；

（6）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

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

（8）《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〔2015〕17号）；

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

5.2债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 110000.00 万元，其中：建设期第一年申请发行 6000.00 万元，第二年计划申请发行 18000.00 万元，第三年申请发行 35000.00 万元，第四年计划申请发行 51000 万元。已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券 35000.00 万元，本次申请使用 36000 万元。假设票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表5-1 债券申请及使用计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限	使用年份	使用额度（万元）
第1年	6000	5年	第1年	6000
第2年	18000	5年	第2年	18000
第3年	35000	5年	第3年	35000
第4年	51000	5年	第4年	51000
合计	110000.00			110000.00

5.3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。

5.4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。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额110000.00万元。其中：第一年申请发行6000万元，第二年申请发行18000万元，第三年申请发行35000万元，第四年计划申请发行51000万元。已于2022年使用债券资金6000万元，2023年使用债券资金18000万元，2024年使用债券资金35000.00万元，本次申请使用36000万元。假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表6-1 应付债券还本付息表

单位：万元

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债实施方案

序号	项目	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	债券									
1.1	期初债务余额			6000	24000	59000	110000	104000	86000	51000
	当期债务	110000	6000	18000	35000	51000				
	建设期利息	8657	261	1044	2567	4785				
1.2	当期还本付息	133925	261	1044	2567	4785	10785	22524	38741	53219
	其中：还本	110000					6000	18000	35000	51000
	付息	23925	261	1044	2567	4785	4785	4524	3741	2219
1.3	期末债务余额		6000	24000	59000	110000	104000	86000	51000	0

6.2 现金流入

1. 基本假设条件

（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）项目可行性研究报告。

2. 项目收益分析

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地约800.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第4年开始出让，两年出让完毕。

表6-2 项目区土地出让计划表

序号	地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	拟出让时间
1	D25-2#	金竹街南侧、忠武路东侧	住宅	98.39	2025年
2	D58-4#	东飞街北侧、雪松路西侧	住宅	65.7	2025年
3	26#-3	魏武大道东侧、莲城大道北侧	商业	61.96	2025年
4	A-7	莲城大道以南、许州路以东	商业	15.4	2025年
5	D37#	莲城大道南侧、忠武路东侧	住宅	134	2026年
6	A-9	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.02	2026年
7	A-5	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.03	2026年
8	A-6	莲城大道以南、许州路以东	商业	18.44	2026年
9	52-#3(许庄安置小区)	许州路西侧、康胜街北侧	住宅	94.2	2026年
10	D15#	中原路西侧、英才街南侧	住宅	120.54	2026年
11	D20-2#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	101.48	2026年
12	D20-3#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	63.43	2026年
合计				805.59	

东城区近年来土地出让情况如下表所示:

表6-3 项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	总价(万元)
------	------	------	---------	--------

27-2#	八一路以南，许州路以西	住宅	139.80	41200
15-4#	学府街以南，许州路以西	商服	98.10	29847
14-2#	八一路以北，景福路以西	住宅	120.90	38590
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计240000.00万元。

（2）土地出让相关税费

①土地出让金上缴省财政费用：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）规定，按照土地出让总价的3%提取；

②国有土地收益资金：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；

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取；

④廉租住房保障资金：根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设

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；

⑤ 社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取；

⑥ 新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取；

⑦ 土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.2万元/亩；

⑧ 教育资金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号以及）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

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

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为174533.33万元，如表6-3所示：

表6-4 项目收益估算表

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3	4	5

1	土地出让收入	240000				72000	168000
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%
	居住/商住出让价格					300	300
	腾出可出让土地亩数	约800.00				约240	约560
2	土地出让税费	21833.34				6550.00	15283.34
2.1	上缴省财政费用（3%）	7200.00				2160	5040
2.2	国有土地收益资金（2%）	4800.00				1440	3360
2.3	农业土地开发资金 （20 元/m ² ）	1066.67				320.00	746.67
2.4	廉租住房保障资金（3%）	7200.00				2160	5040
2.5	社保基金（8250元/亩）	660.00				198	462
2.6	新增建设用地土地有偿 使用费（14元/m ² ）	746.67				224.00	522.67
2.7	土地出让业务费 （0.2万元/亩）	160.00				48	112
3	土地出让收益（1-2-3）	218166.66				65450.00	152716.66
4	教育资金（10%）	21816.67				6545.00	15271.67
5	农田水利建设资金（10%）	21816.67				6545.00	15271.67
6	土地出让净收入（3-4-5）	174533.33				52360.00	122173.33

6.3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174533.33万元；计算的本息覆盖倍数为1.30倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表6-5 项目本息覆盖倍数计算表

序号	项目		计算期							
		合计	1	2	3	4	5	6	7	8
1	债券还本付息	133925.00	261.00	1044.00	2566.50	4785.00	10785.00	22524.00	38741.00	53218.50
2	当期发行债券	110000	6000	18000	35000	51000				
3	债券还本	110000					6000	18000	35000	51000
4	付息	23925.00	261.00	1044.00	2566.50	4785.00	4785.00	4524.00	3741.00	2218.50
5	期末债券余额		6000	24000	59000	110000	104000	86000	51000	0
6	预期总收入	174533.33				52360	122173.33			
7	预期收入对债券本息的覆盖倍数	1.30								

6.4总体评价结果

经测算，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174533.33万元，应付债券本金及利息合计133925.00万元，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。

第七章 风险分析

7.1 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。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目社会风险主要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。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引

起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，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。

7.3 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。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。

许昌市东城区孙湾（61-2#地）

安置小区项目

专项债实施方案

项目单位: 许昌市东城区城乡融合发展中心

主管部门: 许昌市东城区城乡融合发展中心

财政部门: 许昌市东城区财政局

二〇二二年三月

目 录

第一章 项目基本情况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 项目总投资及资金来源	3
1.7 建设期	3
1.8 经济技术指标	4
1.9 主管部门责任	4
1.10 债券资金使用合规性	5
1.11 项目手续办理情况	6
第二章 项目事前绩效评估	6
2.1 项目绩效目标	6
2.2 项目事前绩效评估情况	8
第三章 项目建设必要性及社会经济效益	11
3.1 项目建设必要性	11
3.2 社会效益	13
3.3 经济效益	14

第四章 项目投资估算与资金筹措	15
4.1 估算范围	15
4.2 投资估算	16
4.3 资金筹措计划	16
4.4 项目资金保障措施	16
第五章 项目专项债券融资方案	17
5.1 编制依据	17
5.2 债券规模和期限安排	18
5.3 债券信息披露	18
5.4 投资者保护措施	19
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	20
6.1 应付债券本息情况	20
6.2 现金流入	21
6.3 项目本息覆盖倍数	25
6.4 总体评价结果	25
第七章 风险分析	26
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27

第一章 项目基本情况

1.1项目名称

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

1.2项目单位

许昌市东城区城乡融合发展中心

1.3项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东，项目红线占地面积 27543.00m^2 （约41.31亩），绿线占地面积 21630.00m^2 （约32.44亩）。

1.5建设规模及内容

1. 建设规模

本项目总用地面积 21630.00m^2 （绿线，约32.44亩），其中建筑占地面积 4624.49m^2 ，绿化面积 7635.39m^2 ，道路及硬化面积 9370.12

m²。总建筑面积87252.00m²，其中地上建筑面积64467.00m²；地下建筑面积22785.00m²。建筑密度21.38%，容积率2.98，绿地率35.30%，机动车停车位584个。

项目建成后，可提供安置房584套。

2. 建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括7栋20F框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积61000.00m²，配套公建建筑面积3467.00m²；地下建筑面积22785.00m²，其中地下停车场建筑面积18785.00m²，人防工程建筑面积4000.00m²。

（2）室外工程

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

表 1-1 建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m ²	27543.00	合 41.31 亩
2	绿线占地面积	m ²	21630.00	合 32.44 亩
3	总建筑面积	m ²	87252.00	
3.1	地上建筑面积	m ²	64467.00	
3.1.1	住宅	m ²	61000.00	
3.1.2	配套公共服务用房	m ²	3467.00	
—	其他公共服务设施	m ²	1803.00	
—	物业管理用房	m ²	349.00	
—	便民店	m ²	125.00	
—	社区养老服务设施	m ²	300.00	

-	社区服务用房	m ²	500.00	
-	室内体育场	m ²	190.00	
-	垃圾分拣房	m ²	30.00	
-	公厕	m ²	60.00	
-	门卫室	m ²	30.00	
-	变电室	m ²	80.00	
3.2	地下建筑面积	m ²	22785.00	人防 4000 平方米
4	建筑基底面积	m ²	4624.49	
5	绿地面积	m ²	7635.39	
6	道路及硬化	m ²	9370.12	
7	容积率	-	2.98	
8	绿地率	%	35.30	
9	建筑密度	%	21.38	
10	总套数	套	584	其中80m ² 户型246户100m ² 户型92户, 120m ² 户型246户
11	小区可容纳人数	人	1869	3.2人/套
12	机动车停车位	个	584	
13	非机动车停车位	个	876	

1.6项目总投资及资金来源

项目总投资为79708.83万元，其中安置房建设投资41857.18万元（其中工程费用24113.96万元，工程建设其他费用14642.69万元，基本预备费3100.53万元），安置费33284.15万元，建设期利息4567.50万元。

项目资金来源为财政配套资金19708.83 万元，占比24.73%，拟发行地方政府专项债券60000.00万元，占比75.27%。

1.7建设期

本项目建设工期48个月，实际开工时间2021年3月，因扬尘管控、

疫情、申请专项债券资金等影响，预计竣工时间2025年12月。

1.8经济技术指标

表 1-2 项目技术经济指标

序号	名 称	单位	指标
1	项目总投资	万元	79708.83
1.1	新建安置投资	万元	41857.18
①	工程费用	万元	24113.96
②	工程建设其他费用	万元	14642.69
③	基本预备费	万元	3100.53
1.2	安置费	万元	33284.15
1.3	建设期利息	万元	4567.5
2	资金筹措	万元	79708.83
2.1	配套资金	万元	19708.83
	所占比例	%	24.73%
2.2	债券融资	万元	60000
	所占比例	%	75.27%
2.3	银行借款	万元	0
	所占比例	%	0.00%
3	建设期	年	3
4	项目预期总收入	万元	107992.5
5	项目总支出	万元	71745
5.1	项目发行债券本息和	万元	71745
5.2	项目银行贷款本息和	万元	0
6	预期收益对债券本息的覆盖倍数	-	1.51

1.9主管部门责任

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

项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

（5）在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

1.10债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《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）明确的专项债资金投向领域。

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。

1.11项目手续办理情况

（1）2018年6月5日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发〔2018〕33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：20194110000300000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

第二章 项目事前绩效评估

2.1项目绩效目标

本项目按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的

通知》（财库〔2020〕43号）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表：

表2-1 项目绩效目标表

项目名称		许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目		
主管部门		东城区城乡融合发展中心	项目单位	许昌市东城区城乡融合发展中心
项目资金 （万元）		建设期投入资金总额：	79708.83	
		其中：债券资金	60000.00	
		配套资金	19708.83	
绩效目标	实施目标			
	目标1：实现总建筑面积87252.00m ² ，改造安置房584套； 目标2：实现项目可研或实施方案所提出的发展目标。 目标3：项目可实现预期收益，能够覆盖债券本息。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积	≥87252.00m ²
			改造安置房套数	=584套
		质量指标	工程竣工完工率	=100%
			工程验收合格率	=100%
			专项债券资金使用	专款专用
		时效指标	项目资金使用及时率	≥95%
			专项债券资金使用及时率	≥95%
			项目工期	≤48个月
		成本指标	总成本控制	≤79708.83万元
			专项债资金控制	≤60000.00万元
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内预期收益实现率	≥95%
			集约利用土地资源	集约利用
		社会效益指标	改善民生	改善
			完善城市功能	完善
		生态效益	改善区域环境卫生	改善

		指标		
		可持续影响指标	推动区域城乡一体化发展	推动
	满意度指标	服务对象满意度指标	主管部门满意度	≥95%
			群众满意度	≥95%

2.2项目事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾

（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3. 项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过财政资金和发行地方政府专项债券的方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4. 项目收入、成本、收益预测的合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目预期净收益为107992.5万元，计算期内应付债券本金及利息合计71745万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使

用的地方政府专项债券的本金和利息。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

5. 债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107992.5万元，存续期内应付债券本金及利息合计71745万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7. 绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入2022年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入2022年度财政专项债发行项目。

第三章 项目建设必要性及社会经济效益

3.1 项目建设必要性

1. 项目建设符合国家发展规划和大政方针

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要

特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。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。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收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”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

2. 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保证棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9

个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

3.2 社会效益

1. 项目的建设是改善民生的需要

目前，孙湾棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，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，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，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，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

2. 项目的建设是完善城市功能的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，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，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

3. 项目的建设是推动许昌市城乡发展一体化的需要

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

3.3经济效益

1. 有利拉动区域投资和消费

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级

级发展。同时，安置区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. 有效提升域内土地资源

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

4.2投资估算

本项目计划总投资为79708.83万元，其中安置房建设投资41857.18万元（其中工程费用24113.96万元，工程建设其他费用14642.69万元，基本预备费3100.53万元），安置费33284.15万元，建设期利息4567.50万元。

4.3资金筹措计划

本项目计划总投资79708.83万元。其中：拟申请专项债券资金60000.00万元，已于2022年申请使用13800.00万元；2024年申请使用5000万元，本次申请使用7600万元，财政配套资金19708.83万元。

4.4项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

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）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（3）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）；

（4）财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

（5）河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；

（6）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

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

（8）《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〔2015〕17号）；

（9）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

5.2 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券60000.00万元。已于2022年申请使用13800.00万元；2024年申请使用5000万元，计划2025年申请使用41200万元，本次申请使用7600万元。假设票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表5-1 资金筹措和使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
一	总投资	79708.83	1	2	3	4
二	资金使用	79708.83	15941.77	7970.88	7970.88	47825.30
1	资本金	19708.83	2141.77	7970.88	2970.88	6625.30
2	专项债券	60000.00	13800	0	5000	41200

5.3 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。

5.4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。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额60000.00万元。已于2022年申请使用13800.00万元；2024年申请使用5000万元，计划2025年申请使用41200万元，本次申请使用7600万元。假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表6-1 应付债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1.1	期初债务余额			13800	13800	18800	60000	46200	46200	41200
	当期债务	60000	13800	0	5000	41200				
	建设期利息	3323.4	300.15	600.3	709.05	1713.9				
1.2	当期还本付息	71745	300.15	600.3	709.05	1713.9	16410	2009.7	7009.7	42992.2
	其中：还本	60000					13800	0	5000	41200
	付息	11745	300.15	600.3	709.05	1713.9	2610	2009.7	2009.7	1792.2
1.3	期末债务余额		13800	13800	18800	60000	46200	46200	41200	0

6.2 现金流入

1. 基本假设条件

（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）项目可行性研究报告。

2. 项目收益分析

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地495.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第4年开始出让，两年出让完毕。

东城区近年来土地出让情况如下表所示：

表6-2 项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	总价(万元)
46#	安和街以南，兴业路以东	住宅	74.07	18300
58-1#	莲城大道以北，兴业路以东	商服	53.09	20574
61.2#	莲城大道以南，德星路以西	住宅	41.32	10022
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第5年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第6年出让单价不变，项目土地出让收入共计148500.00万元。

（2）土地出让相关税费

①土地出让金上缴省财政费用：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）规定，按照土地出让总价的3%提取；

②国有土地收益资金：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；

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕

38号文件要求，按每平方米20元计取；

④廉租住房保障资金：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；

⑤社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取；

⑥新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取；

⑦土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.2万元/亩；

⑧教育资金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号以及）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

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

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为107992.50万元，如表6-3所示：

表6-3 项目收益估算表

序号	项目	合计	计算期					
			1	2	3	4	5	6
1	土地出让收入	148500					44550	103950
	出让比例	100.00%					30.00%	70.00%
	居住/商住出让 价格						300	300
	腾出可出让土地 亩数	495					148.5	346.5
2	土地出让税费	13509.38					4052.81	9456.57
2.1	上缴省财政费用 (3%)	4455					1336.5	3118.5
2.2	国有土地收益资 金(2%)	2970					891	2079
2.3	农业土地开发资 金(20元/m ²)	660					198	462
2.4	廉租住房保障资 金(3%)	4455					1336.5	3118.5
2.5	社保基金(8250 元/亩)	408.38					122.51	285.86
2.6	新增建设用地土 地有偿使用费 (14元/m ²)	462					138.6	323.4
2.7	土地出让业务费 (0.2万元/亩)	99					29.7	69.3
3	土地出让收益 (1-2-3)	134990.6 2					40497.19	94493.43
4	教育资金(10%)	13499.06					4049.72	9449.34

5	农田水利建设资金（10%）	13499.06					4049.72	9449.34
6	土地出让净收入（3-4-5）	107992.5					32397.75	75594.75

6.3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107992.5万元；计算的本息覆盖倍数为1.51倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表6-4 项目本息覆盖倍数计算表

序号	项目	计算期								
		合计	1	2	3	4	5	6	7	8
1	债券还本付息	71745	300.15	600.3	709.05	1713.9	16410	2009.7	7009.7	42992.2
2	当期发行债券		13800	0	5000	41200				
3	债券还本	60000					13800	0	5000	41200
4	付息	11745	300.15	600.3	709.05	1713.9	2610	2009.7	2009.7	1792.2
5	期末债券余额		13800	13800	18800	60000	46200	46200	41200	0
6	预期总收入	107992.5	0	0	0	0	32397.75	75594.75		
7	预期收入对债券本息的覆盖倍数	1.51								

6.4总体评价结果

经测算，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107992.5万元，应付债券本金及利息合计

71745万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51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。

第七章 风险分析

7.1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。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目社会风险主要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。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人

类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，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。

7.3 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。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。

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二一年十二月

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	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	3
1.7 项目总投资	3
1.8 主要经济技术指标	3
1.9 主管部门责任	3
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	7
3.3 投资估算	7
3.4 资金筹措计划	7
3.5 项目资金保障措施	8
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券使用计划	8
4.3 投资者保护措施	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 经营现金流入	10
5.2 项目本息覆盖倍数	16
5.3 总体评价结果	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	17
第七章 事前绩效评估	19
7.1 评估方法	19
7.2 评估内容	20
7.3 评估结论	20

第一章 项目概况

1.1 项目名称

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

1.2 建设单位

禹州市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于禹州市颍北新区商贸路以东，康城路以西，工业大道以南，颍北大道以北。

1.5 建设规模及内容

根据《禹州市发展和改革委员会关于禹州市褚河镇枣王老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》禹发改城市〔2018〕18号和可行性研究报告，本项目建设规模和内容如下所示：

该项目占地总面积341.07亩，规划总用地面积（红线内）259.21亩，建设用地面积（绿线内）195.61亩。容积率3.0，总建筑面积461,613.10平方米，其中，：地上建筑391,413.10平方米，地下建筑面积70,200.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积386,100.00平方米，配套公建建筑面积5,313.10平方米。项目建成后可提供安置房3510套，安置拆迁户数1755户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、

弱电、消防等基础设施工程。

(1) 禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容有：

项目安置区分为07-01-22、07-01-29两个地块。总用地面积80,954.97平方米（约121.43亩），建设用地面积69,801.43平方米（约104.70亩）。总建筑面积227,001.50平方米，其中：地上建筑面积192,401.50平方米，地下建筑面积34,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积190,300.00平方米，配套公建建筑面积2,101.50平方米。项目建成后可提供安置房1730套，安置拆迁户数865户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

(2) 禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为07-01-27、07-01-31-A两个地块。总用地面积91,856.16平方米（约137.78亩），建设用地面积60,608.93平方米（约90.91亩）。总建筑面积234,611.60平方米，其中：地上建筑面积199,011.60平方米，地下建筑面积35,600.00平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积195,800.00平方米，配套公建建筑面积3,211.60平方米。项目建成后可提供安置房1780套，安置拆迁户数890户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设

施工程。

1.6 建设期

本项目建设期为2019年-2025年。

1.7 项目总投资

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

1.8 主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	数据
1	城中村占地面积（红线内）	亩	259.21
2	征收户数	户	1755
3	拆迁总建筑面积	平方米	393,215.00
4	安置小区总建筑面积	平方米	461,613.10
4.1	地上建筑面积	平方米	391,413.10
4.1.1	安置住宅建筑面积	平方米	386,100.00
4.1.2	配套公建建筑面积	平方米	5,313.10
4.2	地下建筑面积	平方米	70,200.00

1.9 主管部门责任

本项目主管部门和项目单位均为禹州市住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门

和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

(1) 是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

2018 年，国家棚户区进入关键性的一年，各种优惠政策频出。按照国务院常务会议决定，2018 年到 2020 年三年时间再改造各类棚户区 1500 万套，这是棚户区改造的第二个三年计划。住建部将于有关部门，加大中央财政补助和金融、用地等支持，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。2018 年将扎实推进新一轮棚改工作，改造各类棚户区 580 万套。根据禹州市 2018 年政府工作报告：围绕新区宜居、老城提升，强力推进百城建设提质工程，不断提升城市承载能力。扎实推进棚户区改造三年攻坚计划，加快褚河中心镇、褚河镇寺后王村等 2 个在建项目建设，启动褚河镇枣王村、吴湾村等新建项目，切实提升城市宜居水平。

项目实施后可使禹州市褚河镇 1755 户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

(2) 是完善城市功能、提高城市品味的需要

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照禹州市未来城市发展定位，现有棚户区区域无论从规模，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，使旧城能得以机会完善，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，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

2.2 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，禹州市通过棚户区改造，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，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，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，增强区域经济社会发展后劲。同时，本项目盘活土地、集约利用土地，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。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套公建、地下建筑等主体建筑工程，小区内的管网工程、绿化、道路及硬化以及其他附属设施的建设。投资估算费用包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用；项目拆迁补偿及奖励费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用；基本预备费及建设期利息等。

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) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15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) 河南省城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金 238,900.00 万元。

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，加强项目专项资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

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. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额238,900.00万元。已于2019年使用债券资金69,300.00万元，已于2021年使用债券资金30,700.00万元，已于2022年使用债券资金64,300.00万元，已于2024年使用债券资金

19,900.00万元，2025年计划使用54,700.00万元，已于2025年6月使用债券资金2,200.00万元，债券利率按照4.5%测算，债券期限5年，在债券存续期每年按期支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用1,400.00万元。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

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项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目 已申请和计划申请的债券存续期分别为 5 年,建设期 3 年,本项目测算数据基础为债券存续的第 1 年。

2.项目收入预测

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

(1) 土地出让进度

本项目可供出让的土地面积为 2,417.73亩,其中住宅用地 1,176.95 亩、商服用地 800.05 亩和工业用地440.73。假设腾出土地在债券存续期第五年全部出让完毕。

(2) 土地出让价格

A. 土地出让单价

经查询中国土地市场网，禹州市类似土地出让信息如下表所示：

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
1	植物园路南侧、学府西路西侧	(2017)019 号	42.85	城镇住宅	2018-3-9	389.68	16,698.00
2	祥云大道南侧、锦华路西侧	(2018)009 号	40.84	城镇住宅	2018-5-21	353.48	14,436.00
3	祥云大道南侧、锦华路东侧	(2018)010 号	14.62	城镇住宅	2018-5-21	392.89	5,744.00
4	颍川路北延伸段西侧、锦程路北侧	(2018)015 号	39.73	城镇住宅	2018-9-10	280.02	11,125.00
	合计		138.04			347.75	48,003.00

(续)

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
1	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)032 号	16.07	商业服务业 设施用地	2017-12-25	298.69	4,800.00
2	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)034 号	16.60	商业服务业 设施用地	2017-12-25	290.12	4,816.00
3	轩辕大路西侧、创业大厦北侧	(2018)014 号	8.59	商业服务业 设施用地	2018-5-21	352.27	3,026.00
4	大同路南侧、轩辕大路西侧	(2018)013 号	11.12	商业服务业 设施用地	2018-9-10	286.96	3,191.00

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单价 (万元/亩)	成交额 (万元)
	合计		52.38			302.27	15,833.00

(续)

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单价 (万元/亩)	成交额 (万元)
1	市产业聚集区产业园、工业大道北侧	(2017)050 号	123.25	工业	2018-6-21	19.76	2,435.00
2	市产业聚集区产业园、祥云大道北侧	(2017)051 号	181.96	工业	2018-6-21	19.93	3,627.00
3	祥云大道北侧、单庄路西侧	(2017)052 号	359.05	工业	2018-3-12	34.26	12,300.00
	合计		664.26			27.64	18,362.00

根据以上禹州市类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为 347.75 万元/亩，商服用地的平均成交单价为 302.27 万元/亩，工业用地的平均成交单价为 27.04 万元/亩。结合本项目所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目住宅用地的土地价格为 340.00 万元/亩，商服用地的土地价格为 300.00 万元/亩，工业用地的土地价格为 25.00 万元/亩。

B.土地价格增速

根据禹州市人民政府公开政府工作报告的数据，2016 年、2017 年和 2018 年禹州市 GDP 的增长率分别为 9.0%、8.5%、9.2%，近三年的 GDP 增长率的平均值为 8.9%。依据谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照 8.0%的 80% 确定，即 6.4%。

3.经营成本预测

本项目成本支出主要为上解省财政费用、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、农田水利建设资金、教育资金。

（1）上解省财政费用

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

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发[2004]8 号）的规定，从 2004 年 1 月 1 日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的附件，禹州市土地等级为十二等。因此，农业土地开发资金以土地出让面积为基数，按 9.00 元/平方米计取。

（3）国有土地收益基金

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

（4）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，按照土地出让收入的 3%提取。

（5）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部 关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

（6）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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

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：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第五年
1	土地出让收入		803,750.99	803,750.99
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	409.55	409.55
1.1.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,176.95	1,176.95
1.2	商服用地出让单价	万元/亩	384.49	384.49
1.2.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	800.05	800.05
1.3	工业用地出让单价	万元/亩	32.04	32.04
1.3.1	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	440.73	440.73
2	土地出让基金及费用		65,750.73	65,750.73
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
2.2	农业土地开发资金	9.00 元/平方米	1,450.65	1,450.65
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	16,075.02	16,075.02
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
3	土地综合成本		45,371.76	45,371.76
4	土地出让收益		692,628.50	692,628.50
5	土地收益提取各类资金		138,525.70	138,525.70
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
6	土地出让净收益		599,474.56	599,474.56

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 599,474.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.09 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		3,118.50	3,118.50	
第 2 年		3,118.50	3,118.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	
第 5 年	69,300.00	7,393.50	76,693.50	599,474.56
第 6 年	-	4,275.00	4,275.00	
第 7 年	30,700.00	5,170.50	35,870.50	
第 8 年	64,300.00	6,250.50	70,550.50	
第 9 年	-	3,357.00	3,357.00	
第 10 年	19,900.00	3,357.00	23,257.00	
第 11 年	54,700.00	2,461.50	57,161.50	
合计	238,900.00	47,502.00	286,402.00	599,474.56
本息覆盖倍数	2.09			

5.3 总体评价结果

经测算，债券存续期内禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目累计净收益 599,474.56 万元，应付债券本金及利息合计 286,402.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.09 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

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

项目收益主要来源包括土地使用权出让收入，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：项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

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。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.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得用地预审意见函、环评登记表等手续，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。

柘城县季庄城中村改造项目 实施方案

财政部门：柘城县财政局



主管部门：柘城县房产服务中心



项目单位：柘城县房产服务中心



编制时间：二〇二二年九月

目 录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目主体及运营模式	3
1.3 资金使用合规性	3
1.4 建设地点	3
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期限	4
1.7 项目总投资	4
1.8 主要经济技术指标	4
1.9 主管部门责任	4
1.10 事前绩效评估情况	5
1.11 项目手续办理情况	6
1.12 项目建设必要性	6
第二章 项目社会经济效益	9
2.1 社会效益	9
2.2 经济效益	9
2.3 项目公益性	10
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 估算依据	11
3.4 投资估算	12
3.5 建设资金来源情况	13
3.6 项目资本金安排情况	13
3.7 项目资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及还本付息安排	14
4.3 投资者保护措施	14
4.4 信息披露工作	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	16
5.1 项目收益	16
5.2 融资本息	19
5.3 资金平衡分析	19
5.4 结论	20
第六章 风险分析	20
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	20
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施	21

第七章 事前绩效评估情况	22
--------------------	----

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县季庄城中村改造项目

1.2 项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位和项目资产登记单位均为柘城县房产服务中心。项目单位是事业单位，经费由财政安排，因此具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方政府的基金账户，然后由地方财政按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

1.3 资金使用合规性

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于PPP项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.4 建设地点

项目安置地点位于武陵山路西侧，晴岚路北侧，明月山东侧，北湖路南侧。

1.5 建设规模及内容

新建安置区规划用地面积23333.33平方米；新建安置区总建筑面积84000平方米，安置户数700套，迁建后腾出土地中可出让土地面积为455亩。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

1.6 建设期限

项目计划建设周期 3 年，计划于 2023 年 3 月开工，预计 2025 年 12 月完工。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资为 30000.00 万元，工程费用 22639.17 万元，工程建设其他费用 5138.61 万元，基本预备费 2222.22 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要经济技术指标表				
序号	项目	单位	数量	备注
1	建安工程			
1.1	住宅及配套建筑	m²	84000.00	
1.1.1	土建	m²	84000.00	
1.1.2	装饰装修	m²	84000.00	
1.1.3	水电	m²	84000.00	
	给排水	m²	84000.00	
	电气	m²	84000.00	
	弱电	m²	84000.00	
	消防	m²	84000.00	
2	总图			
2.1	供电	m²	23333.33	
2.2	给排水	m²	23333.33	
2.3	道路、广场	m²	7000.00	
2.4	公共绿化	m²	8166.67	
2.5	消防设施	m²	23333.33	

1.9 主管部门责任

本项目主管部门为柘城县房产服务中心，项目单位为柘城县房产服务中心，项目主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门

和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.10 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算。

经客观评估，主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

综上，该项目事前绩效评估结论：予以支持。

1.11 项目手续办理情况

本项目建设手续情况如下：

(1) 可研批复

柘城县发展和改革委员会于 2022 年 11 月 12 日就项目单位报送的《关于柘城县季庄城中村改造项目可行性研究报告申请批复的请示》作出了《关于对柘城县季庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕162 号），原则同意本项目可行性研究报告，并就项目区域及内容、项目总投资及资金来源等予以批复。

(2) 用地及规划手续

柘城县自然资源局于 2022 年 7 月 28 日就本项目向项目单位颁发了《建设用地规划许可证》（地字第 411424202200006 号），用地面积为 23633.45 m²。

综上，本项目已取得可研批复、用地手续，手续真实有效，符合项目建设基本要求。

1.12 项目建设必要性

我国经济远超预期的增长速度，城市规模膨胀的速度十分惊人，甚至远远快于城镇人口的增长速度，据统计，2002-2015 年，全国城市建成区面积从 25973 平方公里扩大到 43603 平方公里，增加了 67.9%，而同期，城镇人口从 32924 万人增加到 314747 万人，只增加了 20.9%。城市的快速粗放式膨胀，以及建设规划的落后，导致我国各大城市出现了大量仅仅过了二三十年就需要重新改造的区域，城市拥堵，城市内欠缺区块规划，城市内部基础建设滞后的问题近年来暴露无疑，以旧城区、旧厂房、城中村改造为主的“城市更新”成为了各地政府着力推进的重点工作。

商丘柘城县的居民建筑以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，造成土地占有率高但利用率低，浪费土地资源，同时城中村居民生活环境差，社会治安较差，人口素质较低，且在如今土地资源稀缺的情况下，改造城中村，盘活效率低下的城中村土地已成为必然，将大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。

近年来,随着城市化水平的提高和城区规模的扩大,城中村问题也日益突显,这不仅给城市总体规划的实施带来了很多问题,而且影响了城市品位的提升。如何进行城中村改造,已成为当前城市发展中的一项重要课题。

城市城中村改造潜藏了很大商机,许多土地被清理成“熟地”,政府投资建设公共基础设施,降低了开发商进入的门槛;另一方面,大量被拆迁安置的居民需要重新购房,又为市场提供了充足稳定的需求。此外,城中村改造前期投资低,可采用流动发展模式,大大减轻了开发商的资金链紧张等问题。

城中村改造不仅意味着可以拿到地,而且可以拿到含金量很高的土地。而随着城市土地的日益稀缺,城中村改造,无疑成为地产开发商眼中的新奶酪,从某种程度上,土地供应压力降低。

在已经启动或即将启动的城中村改造项目中,很多地方周边发展已经相当成熟。在未来5年时间里,这些城市最繁华的地段上将会出现一批批新的住宅、商铺和写字楼。尽管现在没有准确的统计数据,表明城中村改造将为市场贡献多少建筑面积,但可以预计,随着改造工程的深入,商丘市的房屋供应量将会大增。

可利用的土地资源,主要集中在一些老企业、老市场和城中村,通过市场化手段,对这些土地资源进行开发,提升城市形象,居民求购新房或以旧换新需求旺盛;随着商丘市城市框架不断拉大、形象提升、品位提高吸引了周边地区大量外来人员投资、就业、居住,带动了巨大的住房需求;近年来,城中村改造后的房屋质量与生活环境比原来的都市村庄有大大提升,房屋的宜居性更为突出,创造了非常旺盛的经济市场,也创造新的经济增长点。

另一方面,城市建设步伐加快,发展环境不断改善。近年来商丘市政府不断优化经济投资环境,此外,加大了对中心城区改造的力度,由政府投资的交通系统的建设和绿化等基础建设,道路的综合整治和背街小巷改造等工作,一方面加大了拆迁力度,为城中村改造、房地产业发展拓展了空间,另一方面也为相关房地产项目开发改善了区位条件,带来了升值潜力。

(1) 是建设创新型城市,实现产业转型升级的需要

创新型城市是依靠科技、知识、人力、文化、体制等创新要素驱动发展的城市,对其它区域具有高端辐射和引领的作用。加快推进创新型城市建设,是商丘市加快转型升级,实现新一轮跨越发展的战略选择。商丘市概念的提出符合产业

转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市、节能型产业的精神。商丘市的建设为加快提升自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

（2）是改善人居环境、加快城市化进程的需要

围绕新市民安居社区主题，高标准规划建设集中居住小区，不仅可以为商丘市引入规模化企业提供发展空间，更是改善人居环境、加快城市化进程的重要途径。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次安置房小区的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区设有社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以盈利为目的的商品房，群众安置均采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。与此同时，群众还能得到不同程度的经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是柘城县人民政府取之于民、用之于民、富民强市政策的具体体现。

（3）是加强土地集约利用的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

商丘市坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

区域内目前分布着大量的农民宅基地和镇村办企业，缺少科学规划，房屋多以二、三层为主，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘新城区域区内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为商丘市未来城市发展提供可观的用地保障。

综上所述，作为拆迁安置住宅小区，本项目具有优化城市布局，营造区域亮点，提升城市形象和品位的作用，不仅有利于建设创新型城市，实现产业转型升级，加强土地集约利用，还能改善人居环境、加快城市化进程。其建设是非常必要的，并且建设实施迫在眉睫。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平，是经济发展的出发点和归宿，也是扩大内需、保证经济持续增长的动力。《商丘市国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020 年）规划纲要》提出：“十三五”时期要把不断提高人民生活水平，作为一切工作的出发点和落脚点，力争在提高人民生活质量、改善居住环境、创造发展机会等方面迈出更大步伐，使社会发展综合水平迈向新的台阶，让人民生活得更加方便、健康和幸福。通过本项目的建设，有利于解决项目所在区低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高该地区居民的生活水平和生活质量。

综上所述，本项目具有显著的社会效益。

2.2 经济效益

（1）提高土地利用率，优化资源配置。项目的建设，能够盘活存量土地资产，提高土地利用率，促进项目区经济的快速发展，更好的实现社会主义现代化。

（2）改善城市投资环境，拉动相关产业发展。随着经济的持续增长和社会

的持续发展，投资者对投资环境的要求也愈见愈高。项目的建设，环境质量可以获得极大提高，使得土地的相对价值更为提升，也使得投资环境得到改善，同时拉动相关产业发展，促使二、三产业的比重大大提升，提高了核心竞争力，增加了对投资商的吸引力，促进经济持续快速的发展起来。

(3) 增加对人才的吸引力，促进经济增长。现阶段，人们的经济收入逐渐提高，生活水平也日益改善，对居住质量的要求也大大提升。人们在注重发展的同时，也更加注重自身的生活环境，越来越多的人在选择自身发展地区的时候会把目光投放到生态环境较好的地区。项目的建设改善居民的居住环境，在某种程度上为可持续发展提供了更多人力资源，使得发展有强大的人才军做保障。

综上所述，本项目具有明显的经济效益。

2.3 项目公益性

项目建成后，基础设施完善，居住环境适宜。居民们利用新配备的活动设施，培育健康积极的社会文化，促进社区治安的稳定，使新建设的社区成为符合现代社会要求的新型社区，大幅度提升了项目区的居住环境质量。同时，按照现代标准建设的建筑物、公共设施使项目区的总体景观得到了改善，提升了项目区整体的形象。

项目的建设，能够改善基础设施建设，解决废弃物的乱排乱放的问题，对资源环境优化配置，合理开发、节约利用，将改善生态环境，推动可持续发展，因此项目有显著的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外工程等工程费用，征地及拆迁补偿费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

(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商丘市工程造价指数信息进行调整，以单方指标列入。

(2) 建筑材料价格均依据商丘市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

(3) 其它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) 建设单位管理费：按财政部财建[2002]394 号及豫财建[2002]125 号文件规定计入；

2) 环境影响咨询服务费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格[2002]125 号及国家发改办价格[2011]534 号文规定计入；

3) 工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10 号文；

4) 工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号文规定计入；

5) 建设前期工作咨询费：按国家计委计价格[1999]1283 号规定计入；

6) 招标代理费：按国家计委价格[2002]1980 号文、国家发改办[2003]857 号文及国家发改办价格[2011]534 号文规定计入；

7) 施工图预算编制费：按豫发改收费[2008]2510 号文规定计入；

8) 施工图审查费：按豫发改收费[2011]627 号文，以设计收费的 6.5% 计入；

9) 工程设计费用：按《工程设计收费标准》02 年版的规定计入；

10) 安全评估收费按国家相关标准收取。

(4) 基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按第一、二部分之和的 8% 计入。

3.3 估算依据

(1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2) 国家发改委《投资项目可行性研究报告》；

(3) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

(4) 设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

(5) 《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；

(6) 国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；

(7) 河南省建设厅颁布的有关定额、文件；

(8) 河南省建筑工程计价定额综合单价；

(9) 商丘定额站《商丘定额信息》；

(10) 假定由中国国内的单位承担设计、施工及项目管理。

3.4 投资估算

本项目计划总投资为 30000.00 万元，工程费用 22639.17 万元，工程建设其他费用 5138.61 万元，基本预备费 2222.22 万元。

总投资估算表

序号	工程和费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
	项目总投资	20039.83	2196.14	403.20	7360.83	30000.00
一	第一部分工程直接费用	20039.83	2196.14	403.20	0.00	22639.17
1	建安工程	20039.83	2196.14	403.20	0.00	22639.17
1.10	住宅及配套建筑	19740.00	1612.80	403.20	0.00	21756.00
1.1.1	土建	18060.00	0.00	0.00	0.00	18060.00
1.1.2	装饰装修	1680.00	0.00	0.00	0.00	1680.00
1.1.3	水电	0.00	1612.80	403.20	0.00	2016.00
	给排水	0.00	302.40	75.60	0.00	378.00
	电气	0.00	436.80	109.20	0.00	546.00
	弱电	0.00	369.60	92.40	0.00	462.00
	消防	0.00	504.00	126.00	0.00	630.00
2	总图	299.83	583.34	0.00	0.00	883.17
2.1	供电	0.00	175.00	0.00	0.00	175.00
2.2	给排水	0.00	186.67	0.00	0.00	186.67
2.3	道路、广场	112.00	0.00	0.00	0.00	112.00
2.4	公共绿化	187.83	0.00	0.00	0.00	187.83
2.5	消防设施	0.00	221.67	0.00	0.00	221.67
二	第二部分工程其他费用				5138.61	5138.61
1	土地费用				3850.00	3850.00
2	建设单位管理费《基本建设项目建设成本管理规定》 财建[2016]504号				298.00	298.00
3	工程监理费《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670				339.59	339.59
4	勘察设计的费《工程勘察设计收费管理规定》计价格				462.00	462.00

	[2002]10号			
5	造价咨询费《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》建标造函[2007]8号		33.96	33.96
6	施工图设计审查费		23.10	23.10
7	工程咨询费《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》国家计委		45.28	45.28
8	环境影响评价费《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》		22.64	22.64
9	招投标代理服务费《中华人民共和国国家计划委员会》[计价格 [2002] 1980		36.87	36.87
10	地震安全性评价费《关于发布地震安全性评价收费项目及标准的通知》[1992]		27.17	27.17
	第一、二部分费用合计			27777.78
三	基本预备费按第一部分与第二部分工程直接费的8%计取		2222.22	2222.22
四	总投资			30000.00

3.5 建设资金来源情况

本项目总投资为 30000 万元，资金来源为财政资金以及申请地方政府专项债券。其中：财政资金 6000 万元，占总投资的 20.00%；计划申请使用专项债券资金 24000 万元，占总投资的 80.00%。

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 30000 万元，资金来源为财政资金以及申请地方政府专项债券，其中财政资金 6000 万元，占总投资的 20.00%，计划全部由财政资金安排，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

（1）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

（2）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (4) 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- (8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- (9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）。

4.2 债券使用计划及还本付息安排

本项目拟申请使用专项债券资金 24000 万元，其中：已申请使用专项债券 6000 万元，已于 2023 年使用债券资金 2000 万元，已于 2024 年使用债券资金 4000 万元，本次申请使用 8500 万元。

债券期限均为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

本项目主管部门为柘城县房产服务中心，项目单位为柘城县房产服务中心。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及

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

(1) 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益,首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

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

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

4.4 信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 455 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收入预测基础及基本假设

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
4114242021B00 566	文体路南侧	普通商品 住房用地	2021/12/2 4	51.3097 6345	5,373.19	104.720
4114242021B00 559	学苑路南侧	普通商品 住房用地	2021-12-2 2	24.7167 2642	4,538.60	183.620
4114242021B00 482	大连路西侧	普通商品 住房用地	2021/12/1 7	39.6249 5688	7,276.07	183.620
4114242021B00 440	生产路北侧、ZG2021-11 号宗地 东侧	普通商品 住房用地	2021-12-0 2	100.232 3488	10,814.82	107.900
4114242021B00 439	生产路北侧、ZG2021-12 号宗地 西侧	普通商品 住房用地	2021/12/2	12.1038 5948	1,306.09	107.910
4114242021B00 422	学苑路与九华山路交叉口西南 角	普通商品 住房用地	2021-10-2 5	3.53440 2328	792.13	224.120
4114242021B00 401	士达路南侧、天平路西侧	普通商品 住房用地	2021/9/27	77.8609 657	13,110.71	168.390
4114242021B00 415	士达路南侧	普通商品 住房用地	2021-09-2 7	103.916 6754	17,483.22	168.240
4114242021B00 396	昆仑大道南侧	普通商品 住房用地	2021/9/19	87.2309 3885	10,467.60	120.000
4114242021B00 349	武陵山路东侧	普通商品 住房用地	2021/6/9	41.0597 747	4,962.14	120.850
4114242021B00 339	昆仑大道南侧	普通商品 住房用地	2021/6/4	64.1749 5913	9,060.29	141.180
平均单价						148.23

经测算，上述地块的平均单价为 148.23 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地交易价格按照平均值 148.23 万元/亩的 80%（118.58 万元/亩）确认。假设项目可出让土地分两年出让完毕。

（三）运营成本预测基础及基本假设

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 20 元/平方米计提。

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（6）保障安居工程资金

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

（7）农田水利建设资金

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

（8）教育资金

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

（四）项目收益预测

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1、土地出让收入	-	-	-	-	-	26,977.86	26,977.86	53,955.72
住宅用地出让价格	-	-	-	-	-	118.58	118.58	237.17
住宅用地出让亩数	-	-	-	-	-	227.50	227.50	455.00
2、土地出让基金及费用	-	-	-	-	-	3,137.62	3,137.62	6,275.24
2.1 上解省财政费用	-	-	-	-	-	809.34	809.34	1,618.67
2.2 国有土地收益基金	-	-	-	-	-	539.56	539.56	1,079.11
2.3 农业土地开发资金	-	-	-	-	-	136.50	136.50	273.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-	303.33	303.33	606.67
2.5 土地出让业务费	-	-	-	-	-	539.56	539.56	1,079.11
2.6 保障性安居工程资金	-	-	-	-	-	809.34	809.34	1,618.67
净收益（1-2）小计	-	-	-	-	-	23,840.24	23,840.24	47,680.48
3、土地收益提取资金	-	-	-	-	-	4,768.05	4,768.05	9,536.10
3.1 农田水利建设资金	-	-	-	-	-	2,384.02	2,384.02	4,768.05
3.2 教育资金	-	-	-	-	-	2,384.02	2,384.02	4,768.05
净收益(1-2-3)	-	-	-	-	-	19,072.19	19,072.19	38,144.38

5.2 融资本息

本项目拟申请使用专项债券资金 24000 万元，其中：已申请使用专项债券 6000 万元,已于 2023 年使用债券资金 2000 万元,已于 2024 年使用债券资金 4000 万元，本次申请使用 8500 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

假设债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2023 年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	-
2024 年	2,000.00	4,000.00	-	6,000.00	4.50%	90.00
2025 年	6,000.00	18,000.00		24,000.00	4.50%	270.00
2026 年	24,000.00	-	-	24,000.00	4.50%	1,080.00
2027 年	24,000.00	-	-	24,000.00	4.50%	1,080.00
2028 年	24,000.00	-	2,000.00	22,000.00	4.50%	1,080.00
2029 年	22,000.00	-	4,000.00	18,000.00	4.50%	990.00
2030 年	18,000.00		18,000.00	-	4.50%	810.00
合计	-	-	24,000.00	-	-	5,400.00

5.3 资金平衡分析

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	90.00	90.00	-
2025 年		270.00	270.00	-
2026 年	-	1,080.00	1,080.00	-
2027 年	-	1,080.00	1,080.00	-
2028 年	2,000.00	1,080.00	3,080.00	19,072.19
2029 年	4,000.00	990.00	4,990.00	19,072.19
2030 年	18,000.00	810.00	18,810.00	-

合计	24,000.00	5,400.00	29,400.00	38,144.38
本息覆盖倍数	1.30			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.30，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还专项债券的本金和利息，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

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标的风 险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控

制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

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

第七章 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

（以下无正文）

此页无正文，为《柘城县季庄城中村改造项目实施方案》之盖章页



柘城县房产服务中心



柘城县房产服务中心



二〇二二年九月

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目 实施方案



目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	2
1.7 项目总投资	2
1.8 项目的必要性.....	2
1.9 主管部门责任.....	5
1.10 项目单位合规性.....	5
1.11 项目建设运营模式	6
第二章项目手续办理情况	8
2.1 项目立项审批手续.....	8
第三章项目主体及运作模式	11
第四章项目社会经济效益	12
4.1 社会效益.....	12
4.2 经济效益.....	13
4.3 项目公益性.....	14
第五章项目投资估算与资金筹措	17

5.1 估算范围	17
5.2 估算依据	17
5.3 投资估算	17
5.4 资金筹措计划	19
5.5 建设资金来源情况	19
5.6 项目资金保障措施	20
第六章项目资本金安排情况	21
第七章项目专项债券融资方案	22
7.1 编制依据	22
7.2 债券使用计划	23
7.3 债券规模和期限安排	23
7.4 投资者保护措施	23
7.5 信息披露工作	24
第八章债券资金使用合规性	26
第九章项目收益与融资自求平衡分析	27
9.1 项目收益	27
9.2 融资本息	30
9.3 资金平衡分析	30
9.4 结论	30
第十章风险分析	32
10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	32
10.2 影响项目收益的风险及控制措施	32

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....	33
第十一章事前项目绩效评估报告	35
11.1 事前评估方法	35
11.2 评估内容	36
11.3 事前绩效评估结论	36

第一章项目概况

1.1 项目名称

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目。

1.2 项目单位

扶沟县住房保障服务中心。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目采取异地安置，建设地址位于扶沟县铁东路以东、园区二号路以南、工业大道以西、园区一号路以北。

1.5 建设规模及内容

项目规划安置总用地面积 180,769.97 平方米（271.15 亩），总建筑面积 530,742.48 m²，其中：地上建筑面积 397,666.48 m²，包括：住宅建筑面积 370,564.00 m²，服务用房（商业）建筑面积 19,039.08 m²，物业及配套用房建筑面积 8,063.40 m²（包括，物业管理用房建筑面积 2,160.00 m²，养老服务用房建筑面积 942.80 m²，幼儿园建筑面积 3,150.20 m²，社区服务站建筑面积 1,250.40 m²，垃圾

转运站 120 m²，公厕建筑面积 80 m²，变配电房建筑面积 360 m²），地下建筑面积（含人防）133,076.00 m²，机动车停车位 3883 个，地下机动车停车位 3494 个，地上机动车停车位 389 个。非机动车停车位 8262 个。容积率 2.20，建筑密度 22.29%，绿地率 35.12%；新建安置住宅 2,849.00 套。

本项目建设内容为住宅楼,同时配套服务用房，物业用房及室外道路、绿化、管网、变电室等基础配套设。

1.6 建设期

项目预计建设期为三年。

1.7 项目总投资

项目所需资金 251,257.39 万元，其中：工程建设费用 179,827.33 万元、工程建设其它费 28,443.37 万元、预备费 16,661.69 万元、建设期利息 26,325.00 万元。

1.8 项目的必要性

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

体现了社会的公平与公正。因此，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。

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，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，既节约了扶沟县财政资金的投入，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扶沟县靓丽的风景。因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

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及土地价值，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，这将在一定程度上缓解扶沟县土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动扶沟县土地资源依法有效保护和合理利用，进一步提高扶沟的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进扶沟县经济社会又快又好发展。因此，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。

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

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚

户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城市综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

1.9 主管部门责任

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

1.10 项目单位合规性

本项目的申报单位为扶沟县住房保障服务中心。根据扶沟县住房保障服务中心的《事业单位法人证书》（统一社会信用代码：12411721769478847T），扶沟县住房保障服务中心的宗旨和业务范围：为全县居民住房提供政策服务。贯彻落实保障性住房（含租赁住房、经济适用住房、公共租赁住房等）相关政策、监督管理保障性住房项目申请申报、资金筹措、项目建设、供应对象准入、退出管理、配售管理、上市交易等工作；住所：河南省扶沟县城南大街99号；法定代表人：朱俊峰；经费来源：财政补助收入；开办资金：5.2万元；举办单位：扶沟县住房和城乡建设局。

扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.11 项目建设运营模式

（1）项目建设模式

本项目建设采用 EPC 模式。

（2）项目运营模式

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目采取异地安置方式，可腾出土地 2,685.78 亩，规划用地性质为商住用地。

项目具体运营模式为在腾空土地达到可出让条件后挂牌交易，预计将在债券存续期内（五年）完成全部的土地使用权出让，然后

以取得的土地出让金，扣除上缴省级出让金、新增建设土地有偿使用费、提取国有土地收益金、提取农业开发基金、提取廉租房基金、提取教育基金、提取水利基金后的净收益作为还款来源。

第二章项目手续办理情况

2.1 项目审批手续

1、项目列入国家棚改计划的情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《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）本项目已列入国家棚改计划。

2、项目建议书及其批复

本项目编制了《扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目建议书》

2022 年 8 月 2 日，根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目建议书的批复》（扶发改〔2022〕273 号），扶沟县发展和改革委员会原则同意本项目建设，本项目已取得项目建议书的批复手续。

3、可行性研究报告及其批复

本项目编制了《扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目可行性研究报告》。

2022 年 8 月 5 日，根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟

县祥和家园棚改安置房建设项目可行性研究报告的批复》（扶发改〔2022〕288 号），扶沟县发展和改革委员会原则同意本项目建设，本项目已取得可行性研究报告批复手续。

4、节能评估批复手续

根据扶沟县发展和改革委员会出具的《扶沟县发展和改革委员会关于扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目节能评估报告的批复》（扶发改〔2022〕285 号），扶沟县发展和改革委员会原则同意本项目节能评审报告，本项目已取得节能评估批复手续。

5、环评手续

根据周口市生态环境局扶沟分局出具的《情况说明》，本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）版第四十四项第 97 小项中的房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等，且不涉及环境敏感区，环评属于豁免类项目，本项目已取得环评手续。

6、建设项目用地预审与选址意见书

2022 年 8 月 5 日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 411621202200015 号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书。

7、建设用地规划许可手续

2022 年 8 月 6 日，根据扶沟县自然资源局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 411621202200004 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。

8、土地手续

根据扶沟县国土资源局出具的《中华人民共和国不动产权证书》（豫[2022]扶沟县不动产权第 0010728 号）、（豫[2022]扶沟县不动产权第 0010729 号）、（豫[2022]扶沟县不动产权第 0010730 号），本项目已取得不动产权手续。

基于以上情况，本项目已取得立项批复、节能评估批复、环评手续、建设用地规划许可、不动产权证等审批手续。因此本项目的审批手续真实有效。

第三章项目主体及运作模式

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

第四章项目社会经济效益

4.1 社会效益

项目的建设是改善居民居住环境，促进城市和谐建设的需要。

21 世纪是“城市世纪”，城市化进程加快，城市框架迅速拉大。随着城镇化进程的加速推进和户籍制度改革的不断深化，大量农民成为市民，使原来的农村成为城中村。城中村是城市化发展过程中城市建设快速发展与城市管理体制相对滞后造成的特殊现象。长期以来，城中村一直保留着农村建制，实行农村管理体制，形成了相对封闭的小社会，虽地处城市规划区范围内，但城中村的规划、建设和管理与周边城区大相径庭，处于混乱无序的低水平状态，不仅严重影响城市形象、破坏城市景观，容易诱发治安、消防、环保、卫生等诸多方面的问题，同时也不利于土地利用实现由粗放型向集约型转变。激化了城中村与城市化进程快速推进的矛盾。因此，有人把城中村现象视为城市病。城市要发展、要繁荣，就必须对城中村进行改造，让城中村的身影在城市中消失。

城中村改造不仅有利于合理利用城市土地，优化城市空间布局，落实城市规划，优化土地资源配置，提高土地利用率，增强急需发展用地的保障能力，而且有利于改善人民群众的生活环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，有利于扩大内需，拉动经济增长，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展，是

一项功在当代、利在千秋的民心工程。

通过项目的建设，创造优美、有活力的生活空间，着力改善居民居住环境，提高旧城景观品质，同时为扶沟县城市建设提供发展用地。

4.2 经济效益

城中村改造是伴随着统筹城乡发展、构建和谐社会应运而生的，是城乡经济社会发展到一定阶段的必然要求。实施城中村改造，不仅能从根本上改善居民生产生活环境，提升公共服务水平，促进公共服务均等化，还能集约、节约利用土地资源，推动产业向集聚区转移，人口向社区转移，有效盘活城市建设用地存量，解决新型工业化、新型城市化进程中的建设用地需求，促进城乡融合发展、一体化发展。同时，通过城中村改造，实现科技普及、教育培训、文化娱乐、医疗卫生等社会事业发展，有效引导居民自觉接受现代文明生活方式，从而转变思想观念，提高自身素质，为经济发展提供长久和持续的动力。

通过城中村改造，建设新型安置区，推进建设用地、基础设施、公共服务等诸多资源要素的优化整合与集约利用，可以从根本上改善居住条件、生活环境和公共服务，进而加速城镇化建设。

通过城中村改造，推进居住由分散到集中、由平房向楼房转

变，通过配套建设功能齐全、设施完善的建设新型安置区，为居民生产生活提供集约化、一体化的统一服务。在改善居民居住条件和生活方式的同时，必然带来传统生产结构和经营方式的重大变革，为加速现代化发展铺平道路。

4.3 项目公益性

(1) 社会效益

①有利于改善民生，提高构建社会主义和谐社会的能力。项目的建设能改善居民的生活质量和环境质量，营造良好人居环境。是一个民生工程，能促进扶沟县和谐社会的发展。

②有利于改善城市形象，提高政府经营城市能力。该项目所处的位置，建成后可以有效的提升城市形象。同时，周边土地也可以得到大幅升值，为政府经营城市提供了宝贵的土地资源。

③有利于扩大就业，提高项目区周边居民生活质量。随着城市规模的扩大和基础设施的完善，将带动项目周边地区人口的集聚和产业的发展，增加城市就业岗位，提高沿线居民生活质量。

(2) 社会综合评价

项目的实施，改善了村民的居住环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，促进老城区、市北城区协调发展，可以完善城市功能，提高城市品位，改善居民生活质量，对当地社会、经济发展起

到积极的推动作用。虽然可能对征收居民和生态环境产生一些不利影响因素，但只要考虑广大人民群众的利益，切实解决好被征收居民的安置补偿问题，采取必要的环保措施就能消除不利因素，保证项目顺利实施。由于扶沟县政府对项目征收安置工作有明确的安排，因此，本项目社会风险很小。

项目的实施优化了土地资源配置，落实了城市规划，提高了土地利用率，增强扶沟县进一步发展的用地保障，推动城市经济发展和社会进步，促进经济社会可持续发展。

项目实施后周边地区的后续开发所产生的“乘数效应”将为项目区及整个扶沟县至少带来 2-3 倍于建设投资的经济和社会效益，同时解决大量的劳动力就业，将发挥极大的经济和社会效益。

项目的建设改善了 1319 户居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快扶沟县城市建设，促进扶沟县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、

化工等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

- 1、加快了扶沟县城市化进程，以适应城市居民居住需要。
- 2、节约集约用地效益明显。
- 3、可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。
- 4、促进扶沟县相关行业的发展。
- 5、可以改善棚户区居民的住房条件。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

第五章项目投资估算与资金筹措

5.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

5.2 估算依据

- (1) 《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016）；
- (2) 《周口建设工程造价信息》2022 年第 1 季度；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- (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) 项目设计方案；
- (7) 当地类似工程造价指标。

5.3 投资估算

项目所需资金 251,257.39 万元，其中：工程建设费用 179,827.33 万元、工程建设其它费 28,443.37 万元、预备费 16,661.69

万元、建设期利息 26,325.00 万元。具体如下：

总投资估算表

序号	项目	面积(m ²)	单价(元 / m ²)	费用(万元)
一	工程建设费用			179,827.33
(一)	建安工程费	530,742.48		173,149.72
1	住宅楼	370,564.00		114,969.20
1.1	土建装饰工程	370,564.00	2,460.00	91,158.74
1.2	给排水工程	370,564.00	150.00	5,558.46
1.3	电气工程	370,564.00	230.00	8,522.97
1.4	燃气工程	370,564.00	50.00	1,852.82
1.5	消防工程	370,564.00	110.00	4,076.20
1.6	电梯			3,800.00
2	服务用房	19,039.08		5,692.68
2.1	土建装饰工程	19,039.08	2,500.00	4,759.77
2.2	给排水工程	19,039.08	150.00	285.59
2.3	电气工程	19,039.08	230.00	437.90
2.4	消防工程	19,039.08	110.00	209.43
3	物业及配套用房	4,913.20		1,346.22
3.1	土建装饰工程	4,913.20	2,250.00	1,105.47
3.2	给排水工程	4,913.20	150.00	73.70
3.3	电气工程	4,913.20	230.00	113.00
3.4	消防工程	4,913.20	110.00	54.05
4	幼儿园	3,150.20		989.16
4.1	土建装饰工程	3,150.20	2,600.00	819.05
4.2	给排水工程	3,150.20	150.00	47.25
4.3	电气工程	3,150.20	230.00	72.45
4.4	消防工程	3,150.20	160.00	50.40
5	地下建筑工程（含人防）	133,076.00		50,152.45
5.1	人防工程	23,839.00	5,000.00	11,919.50
5.2	车库	109,237.00	3,500.00	38,232.95
(二)	基础设施费（总图）			6,677.61
2.1	围墙			90.00
2.2	大门			280.00
2.3	道路场地硬化	84,366.36	270.00	2,277.89

2.4	景观绿化	63,486.41	350.00	2,222.02
2.5	各种管道管线基础设施	180,769.97	100.00	1,807.70
二	工程建设其它费用			28,443.37
1	土地出让金	271.15	0 万/亩	
2	拆迁补偿费			19,933.94
3	管理费用			1,259.32
4	勘察设计费			1,870.00
5	工程监理费			1,122.00
6	招标费			565.00
7	文物勘探费	133,076.00	6.00	79.95
8	场地准备及临时设施费			1,438.62
9	可行性研究报告编制费			60.00
10	节能报告编制费			20.00
11	环评编制费			30.00
12	工程保险费			79.85
13	工程量清单及预算编制费			719.31
14	城市基础设施配套费			1,265.39
三	工程预备费		(一+二) *8%	16,661.69
	建设投资			224,932.39
	建设期利息			26,325.00
	总投资			251,257.39

5.4 资金筹措计划

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目总投资 251,257.39 万元。其中本级财政预算安排资金 77,257.39 万元，计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元。

5.5 建设资金来源情况

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目总投资 251,257.39 万元。其中本级财政预算安排资金 77,257.39 万元，占总投资额的

30.75%，计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元，占总投资额的 69.25%。该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	77,257.39	20,000.00	20,000.00	37,257.39
专项债券	174,000.00	50,000.00	74,000.00	50,000.00
合计	251,257.39	70,000.00	94,000.00	87,257.39

5.6 项目资金保障措施

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

（2）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

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

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第六章项目资本金安排情况

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目总投资 251,257.39 万元。其中本级财政预算安排资本金 77,257.39 万元，计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0.00 万元。

第七章项目专项债券融资方案

7.1 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) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- (8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- (9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》

（豫政办〔2017〕39号）。

7.2 债券使用计划

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元。2025 年计划使用 50,000.00 万元，本次申请使用 1,800.00 万元。

7.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元，2025 年计划使用 50,000.00 万元，本次申请使用 1,800.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金。

7.4 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意

见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83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贯工作，项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益效益。

7.5 信息披露工作

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发

生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

第八章债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第九章项目收益与融资自求平衡分析

9.1 项目收益

(1) 项目收益来源

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目拆迁范围为：银山路以南、工业大道以西、将军路以北、创业大道以东。拆迁户数 1319 户，拆迁房屋总面积 43.90 万平方米，腾出建设用地 2,685.78 亩，用地性质为商住用地。

项目收入为土地使用权出让收入。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，拟选取与本次拟出让土地距离较近的 3 宗已成交地块，并考虑本次拟出让土地与上述宗已成交用地的差异及地块所处的位置等信息，以此作为本次评价对土地出让价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价 (万元/ 亩)
		(平方米)	用途	(万元)	
FGG-2022-04	雕亭路南侧、花园路西侧、支亭路北侧	58,208.45	商住	11,350.00	129.99
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双洎路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
平均值					122.70

(2) 项目收入测算

1) 收入预测假设条件

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 3 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 3 宗已出让土地平均单价 122.70 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%计算商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2027 年挂牌出让，则预测 2027 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以2023年预计增速的100.00%预测	以2023年预计增速的90.00%预测	以2023年预计增速的80.00%预测
扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目	122.70	134.15	132.97	131.79

2) 土地出让收入预测

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地融资完成后第五年出让金收入分别为 360,297.39 万元、357,128.17 万元、353,958.95 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计出让面积 (亩)	预计出让用地单价 (万元/亩)	预计地块出让收入 (万元)
100%完成增长目标	2,685.78	134.15	360,297.39
90%完成增长目标	2,685.78	132.97	357,128.17
80%完成增长目标	2,685.78	131.79	353,958.95

3) 项目成本估算

分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地出让成本，测算本次拟出让成本分别为：98,413.09 万元、97,576.42 万元、96,739.74 万元。

单位：人民币万元

项目	100%完成增长目标	90%完成增长目标	80%完成增长目标
上缴省级出让金	10,808.92	10,713.85	10,618.77
新增建设土地有偿使用费	2,506.74	2,506.74	2,506.74
提取国有土地收益金	7,205.95	7,142.56	7,079.18
提取农业开发基金	1,611.48	1,611.48	1,611.48
提取廉租房基金	10,808.92	10,713.85	10,618.77
提取教育基金	32,735.54	32,443.97	32,152.40
提取水利基金	32,735.54	32,443.97	32,152.40
合计	98,413.09	97,576.42	96,739.74

(3) 可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益分别为：261,884.30 万元、259,551.75 万元、257,219.21 万元。情况如下：

单位：人民币万元

假设 CPI 增速 1.80%	预计地块出让收入	预计地块出让成本	预计用于资金平衡的收入
100%完成增长目标	360,297.39	98,413.09	261,884.30

假设 CPI 增速 1.80%	预计地块出让收入	预计地块出让成本	预计用于资金平衡的收入
90%完成增长目标	357,128.17	97,576.42	259,551.75
80%完成增长目标	353,958.95	96,739.74	257,219.21

9.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元，2025 年计划申请使用 50,000.00 万元，本次申请使用 1,800.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		50,000.00		50000.00	4.50%	2,250.00
第 2 年	50,000.00	74,000.00		124000.00	4.50%	5,580.00
第 3 年	124,000.00	50,000.00		174000.00	4.50%	7,830.00
第 4 年	174,000.00			174,000.00	4.50%	7,830.00
第 5 年	174,000.00		50,000.00	124,000.00	4.50%	7,830.00
第 6 年	124,000.00		74,000.00	50,000.00	4.50%	5,580.00
第 7 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00
合计	/	174,000.00	174,000.00	/	/	39,150.00

9.3 资金平衡分析

单位：人民币万元

CPI增速1.80%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
100%完成增长目标	261,884.30	213,150.00	1.23
90%完成增长目标	259,551.75	213,150.00	1.22
80%完成增长目标	257,219.21	213,150.00	1.21

9.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第十章风险分析

10.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

项目实施过程中对附近居民会造成一定影响，周边居民可能会向上级部门投诉反映，甚至发生冲突。在拆迁过程中可能会造成噪声污染，影响出行，也会一定程度影响周边居民正常生产。

为应对上述风险，可做好前期的宣传工作，加强政府与当地群众的沟通和交流。建立相应的管理机制，加强社会与政府有关部门的管理配合。文明拆迁，尽可能加快速度。加强和完善运营管理制度，妥善处理社会矛盾。

10.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）经济增长不及预期的风险

土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入注入时间。

为应对上述风险，政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时调整，保持经济平稳较快增长。

（2）运营成本超出预期的风险

控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

10.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资风险及控制措施

城中村改造项目投入资金数目较大，单靠自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造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。

（2）偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

（3）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其

所持有的债券，可能会出现本期专项债券在生意人交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

第十一章事前项目绩效评估报告

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，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：

11.1 事前评估方法

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。

11.2 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。

11.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，自有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。

（此页无正文，为《扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目实施方案》签章页）

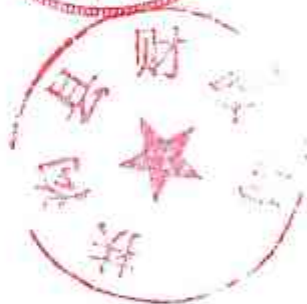
项目单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目
实施方案

项目单位（盖章）



主管部门（盖章）



财政部门（盖章）



二〇二五年六月

目 录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目手续办理情况	3
1.3 项目主体及运作模式	3
1.4 项目性质及债券资金使用合规性	4
1.5 建设地点	4
1.6 建设规模及内容	4
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主要技术经济指标	4
1.10 主管部门责任	5
1.11 项目建设必要性	5
1.12 事前绩效评估情况	7
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 社会效益	8
2.2 经济效益	8
2.3 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 估算依据	11
3.4 投资估算	11
3.5 资金筹措计划	12
3.6 项目资本金安排情况	13
3.7 项目资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划和偿还计划	14
4.3 投资者保护措施	14
4.4 加强信息披露工作	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15
5.1 项目收益	15
5.2 融资本息	17
5.3 资金平衡分析	17
5.4 结论	18
第六章 风险分析	18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施	19
----------------------------	----

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目

1.2 项目手续办理情况

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已取得的批复文件如下：

1.2019 年 11 月 4 日，商水县发展和改革委员会出具了《关于商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（商发改项〔2019〕134 号），原则同意在相关区域，按照批复规模和内容建设商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室发布的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已被纳入 2020 年国家棚户区改造项目计划；

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为商水县住房和城乡建设局，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情

形。

1.4 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧。

16 建设规模及内容

项目安置区占地面积 141067 平方米，总建筑面积 470868 平方米，其中：安置房建筑面积 310320 平方米、配套服务用房（配套商业、幼儿园、社区服务用房、物业管理用房等）46548 平方米、地下建筑面积 114000 平方米，新建安置房 2586 套，同时配套道路、绿化、车位、变配电、给水、雨水、污水管网等附属设施。

1.7 建设期

本项目建设期为 5 年，于 2020 年 11 月开工，预计于 2025 年 12 月竣工。

1.8 项目总投资

本项目总投资 198,200 万元。其中：工程费用 155,970.92 万元，工程建设其它费用 24,210.9 万元（包括安置区新征土地费用 14,812 万元），工程预备费 18,018.18 万元。

1.9 主要技术经济指标

项目主要经济技术指标表

序号	项目	单位	指标	备注
一	项目拆迁规模			
1	征收住户	户	1293	
2	征收房屋面积	m ²	258600	
二	项目建设内容及规模			
1	项目建设用地面积	m ²	141067	合 211.6 亩
2	总建筑面积	m ²	470868	
2.1	新建安置房面积	m ²	310320	
2.2	配套服务用房	m ²	46548	
2.3	地下建筑	m ²	114000	
2.3.1	地下室	m ²	21000	
2.3.2	地下车库	m ²	93000	
3	新建安置房	套	2586	
4	居住人口	人	8275	
5	建筑密度	%	22	
6	容积率		2	
7	绿地率	%	36	
8	机动车停车位	个	2586	
三	项目经济指标			
1	项目总投资	万元	198200	
2	建设期	年	3	

1.10 主管部门责任

本项目主管部门及项目单位是商水县住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用,形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 项目建设必要性

(1) 是提升城市形象、改善城市环境的迫切需要。

良好的城市环境对城市的发展起着重要作用，随着城市的快速发展，政府出台一系列政策，在大力开发新城区的同时，加快旧城区及棚户区的改造步伐，安置房建设工作在城市建设中的先行作用日益重要。原有棚户区内有许多房屋结构以及土地综合利用等方面均存在较大的不足，这些危旧房棚户区的存在，使新旧城区的城市结构难以协调发展，城市功能得不到真正的发挥，城市的时代风貌难以体现，对市容市貌和城市形象品位影响较大。通过棚户区改造可以大大提高区域形象，美化市容市貌，改善棚户区对城市形象的不良影响，优化该区域人居环境，提升城市的整体形象。

（2）是居民生活水平提高和居住条件改善的需要。

棚户区往往存在着建筑密度和人口密度大、基础设施不完善、布局及管理混乱、道路狭窄、交通拥挤、不符合使用及安全要求、基础设施差等问题，影响了城市发展，不符合现代城市的特点。而且大多房屋结构老化，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。棚户区的居民很多生活困难，并无力自己改善居住的条件。通过对棚户区进行改造，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，提高了低收入家庭生活水平和生活质量，更能推动城市化建设。

（3）是体现政府关注民生、促进社会和谐发展的需要。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的问题。因此，建设拆迁安置保障住房、满足被拆迁人的住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的责任。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大拆迁居民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要组成部分，规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的措施之一、是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级人民政府关注民生、以人为本、执政为民的具体表现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事、履行政府职责的客观要求。

（4）是节约利用土地、促进经济社会协调发展的需要

通过棚户区改造可提高建筑容积率 2-3 倍，可进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，节约宝贵的土地资源，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良好的基础，为城市发展提供更广阔的空间。同时，项目安置房的建设，使原先散落的居民集中居住，使土地的集中利用率得以提高，同时可以带动周边的经济社会发展，带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

1.12 事前绩效评估情况

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10 号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及

效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

(5) 项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

推进棚户区的改造，是保障和改善民生、实现当地“住有所居”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。推进棚户区改造，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，也是国家为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策，对提升城市居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目的实施，将提高城市土地集约利用水平，提升城市形象。项目建成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

此外，棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

由此可见，棚户区改造项目具有重要的社会效益。

2.2 经济效益

首先，本项目的建设有利于拉动投资，带动相关产业发展，持续形成新的经济增长点，从而有助于促进当地经济稳定增长。

其次，本项目的建设可为推进新型城镇化奠定基础，容易得到社会资本、地方政府和群众的支持。我国还有很多城市家庭居住在 1980 年之前建设的住房里，有近三分之一的居民住在非正规住房里。提升城镇化质量说到底还是要把住房问题放在重要的位置加以考虑。因此，本项目的建设对于加快当地城镇化的具有一定的促进作用。

再则，可增加住房供应，给房地产市场温和降温。房地产问题是综合性的经济社会问题，一定要统筹安排、系统考虑，有关这方面的政策建议和理论研究成果，必须立足国情，在此基础上才可能找到解决问题的出路。棚户区改造本身就可以增加保障房建设，同时在有条件的城市，也可以增加普通商品房供给，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用。

最后，本项目的建设将会动用大量的人力、物力，有利于提高就业率，提高人民的生活水平，促进当地经济和谐发展。项目建成后，项目公建及物业等设施可解决一小部分人员就业问题，还能够在一定程度上促进当地的固定资产投资，从而刺激当地经济的快速发展。

综上所述，本项目具有明显的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进全面小康社会建设。

因此，棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括项目征收安置补偿费用、新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费等费用。

3.2 估算说明

(1) 建设工程费用根据类似工程决算，并参考商水县建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 其它费用按有关规定计取：

①土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格 70 万元/亩计入；

②建设单位管理费：按财建(2016)504 号文规定，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

③前期咨询费：参照计价字[1999]1287 号文规定，按市场价格计入；

④环境影响评价费：根据计价格[2002]125 号文规定，按市场价格计入；

⑤勘察、设计费：参照计价格[2002]10 号文规定计入；

⑥工程监理费：按发改价格[2007]670 号文件规定，以第一部分工程建设费用为基数，按工程费用的百分比计入；

⑦招标代理服务费：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

⑧施工图设计审查费：按设计费的 6%计入；

⑨概预算编制费：按勘察、设计费的 10%计入；

⑩其他前期费用：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程费用为基数，按比例计入。

(3) 工程预备费

工程预备费按工程费用和其它费用之和的 10% 计算。

3.3 估算依据

- (1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》HA01-31-2016;
- (2) 《河南省通用安装工程预算定额》HA02-31-2016;
- (3) 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013;
- (4) 《商水建设工程造价信息》2019 年第 4 季度;
- (5) 当地类似工程造价指标;
- (6) 项目设计方案;
- (7) 项目征收安置方案。

3.4 投资估算

本项目总投资为198,200万元。其中：工程费用155,970.92万元，工程建设其它费用24,210.9万元（包括安置区新征土地费用14,812万元），工程预备费18,018.18万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）		
		建筑安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	143015.06	12955.86	155970.92
(一)	新建安置房	119893.20		119893.20
1	高层住宅	80683.20		80683.20
2	地下建筑	39210.00		39210.00
2.1	地下车库	29760.00		29760.00
2.2	人防工程	9450.00		9450.00
(二)	配套公建	13964.40		13964.40
(三)	配套基础设施	9157.46		9157.46
1	围墙	180.00		180.00
2	大门	80.00		80.00
3	道路、广场	2132.93		2132.93
4	绿化景观（含海绵城市）	1929.79		1929.79
5	场区给排水、消防	880.26		880.26

6	安防	165.05		165.05
7	电气	3747.11		3747.11
8	水土保持费	42.32		42.32
(四)	拆迁补偿费		12955.86	12955.86
二	工程建设其它费用		24210.90	24210.90
1	土地费用		14812.00	14812.00
2	建设单位管理费		1358.64	1358.64
3	前期咨询费		93.58	93.58
4	环评费		40.00	40.00
5	勘察、设计费		2850.76	2850.76
6	工程监理费		2431.26	2431.26
7	招标代理服务费		187.17	187.17
8	施工图设计审查费		136.84	136.84
9	工程造价咨询服务费		199.55	199.55
10	工程保险费		429.05	429.05
11	场地准备及临时设施费		715.08	715.08
12	水土保持方案编制费		21.16	21.16
13	其它前期费用		935.83	935.83
三	工程预备费		18018.18	18018.18
	总投资	143015.06	55184.94	198200.00

3.5 资金筹措计划

资金筹措计划表

项目	金额(万元)	比例
资本金(使用财政资金)	48,200.00	24.32%
债券资金	150,000.00	75.68%
其他资金	-	0.00%
合计	198,200.00	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示:

分年度资金使用计划表(单位:万元)

项目	2021 年	2022 年	2025 年	合计
资本金(使用财政资金)	-	-	48,200.00	48,200.00
债券资金	75,500.00	52,700.00	21,800.00	150,000.00
其他资金	-	-	-	-

合计	75,500.00	52,700.00	70,000.00	198,200.00
----	-----------	-----------	-----------	------------

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 198,200 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金，其中计划缴纳项目资本金 48,200 万元，占总投资比为 24.32%，计划全部由财政资金解决，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

（1）加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，即保证工程进度，又降低财务费用；

（2）结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- （1）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- （3）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；
- （4）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- （5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；
- （6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- （7）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预

〔2017〕35号）；

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

（9）《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）。

4.2 债券使用计划和偿还计划

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 17,900.00 万元，本次申请使用 800.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门及项目单位是商水县住房和城乡建设局。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣贯工作，项目申报、信息披露工

作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益效益。

4.4 加强信息披露工作

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益

（一）项目收益来源

本项目预期收益来源主要是腾空土地的出让收益。本项目拆迁区域腾空土地面积为 2,560.00 亩。在本期债券存续期内，当地政府计划将此拆迁区域全部出让，并将其收益优先用于偿还本项目使用的专项债券本息。

假设这部分土地在债券存续期内均匀出让。

（二）项目所在区域同类性质土地的交易价格

项目名称	项目位置	用途	交易期间	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
周口市城建置业有限公司商住项目一	潑川大道东段南侧，商聚路东侧，公园南路北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	44.00	5280.00	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目四	郑新街南侧，商聚路东侧	城镇住宅用地	2019/8/2	52.52	6302.40	120.00
商水县建业城置业有限公司商住项目	商宁路西侧，建业城二期北侧	城镇住宅用地	2020/1/9	32.72	4429.60	135.38
王海燕商住项目	潑川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.89	898.09	475.18

王永华商住项目	潑川大道北侧,女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.81	826.61	456.56
周口丰浩房地产开发有限公司商住项目	健康路南侧,民生路东侧	城镇住宅用地	2019/7/31	21.11	2533.20	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目二	公园南路南侧,商聚路东侧,郑新街北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	51.73	6207.60	120.00
平均单价						221.02

出于谨慎考虑,我们以上述土地出让价格平均值的 80% (176.82 万元/亩) 作为本项目城镇住宅用地的基准价格,并假定土地出让价格保持稳定。

(三) 债券存续期内项目预期收益

基于以上假设,可得出本项目预期收益如下:

金额单位:人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1、土地出让收入						
土地出让价格	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	
土地出让亩数				1280.00	1280.00	2560.00
土地出让收入小计				226329.60	226329.60	452659.20
2、土地出让基金及费用						
2-1 上解省财政费用				6789.89	6789.89	13579.78
2-2 国有土地收益基金				4526.59	4526.59	9053.18
2-3 农业土地开发资金				768.00	768.00	1536.00
2-4 新增建设用地有偿使用费				1706.67	1706.67	3413.33
2-5 土地出让业务费				4526.59	4526.59	9053.18
2-6 保障性安居工程资金				6789.89	6789.89	13579.78
小计				25107.63	25107.63	50215.25
净收益(1-2) 小计				201221.97	201221.97	402443.95
3、土地收益提取资金						
3-1 农田水利建设资金				20122.20	20122.20	40244.39
3-2 教育资金				20122.20	20122.20	40244.39
净收益扣除小计				40244.39	40244.39	80488.79
净收益(1-2-3)				160977.58	160977.58	321955.16

5.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 17,900.00 万元，本次申请使用 800.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

假设债券的票面利率为 4.50%，项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2021 年	-	75,500.00	-	75,500.00	4.50%	-
2022 年	75,500.00	52,700.00	-	128,200.00	4.50%	3,397.50
2023 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2024 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2025 年	128,200.00	21,800.00	-	150,000.00	4.50%	5,769.00
2026 年	150,000.00	-	75,500.00	74,500.00	4.50%	6,750.00
2027 年	74,500.00	-	52,700.00	21,800.00	4.50%	3,352.50
2028 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2029 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2030 年	21,800.00	-	21,800.00	-	4.50%	981.00
合计	/	/	150,000.00	/	/	33,750.00

5.3 资金平衡分析

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	3,397.50	3,397.50	-
2023 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2024 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2025 年	-	5,769.00	5,769.00	-

2026 年	75,500.00	6,750.00	82,250.00	160,977.58
2027 年	52,700.00	3,352.50	56,052.50	160,977.58
2028 年	-	981.00	981.00	-
2029 年	-	981.00	981.00	-
2030 年	21,800.00	981.00	22,781.00	-
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	321,955.16
本息覆盖倍数	1.75			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目，在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.75，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本项目预期收益能够偿还本次专项债券的融资本金和利息，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

（1）资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

（2）未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工进度计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

（3）工程质量不达标风险及控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

（2）价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

（3）经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

（4）运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

（1）融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国

办函〔2016〕88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。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。

(以下无正文)

此页无正文，为《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目实施方案》
之盖章页

项目单位：



主管部门：



财政部门：



2020 年 10 月

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期
棚户区改造项目
实施方案

沈丘县住房保障管理中心

沈丘县财政局

二〇二二年七月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目主体及运作模式.....	1
1.2.1 项目单位.....	1
1.2.2 项目运作模式.....	1
1.3 项目主管部门.....	2
1.4 项目性质.....	2
1.5 建设地点.....	2
1.6 建设规模及内容.....	2
1.7 建设期.....	3
1.8 项目总投资.....	3
1.9 资金筹措方式.....	3
1.10 项目资本金安排情况.....	4
1.11 项目建设必要性.....	4
1.12 主管部门责任.....	7
1.13 项目单位合规性.....	7
1.14 项目手续办理情况.....	7
1.15 事前绩效评估情况.....	8
第二章 项目社会经济效益	9
2.1 社会效益.....	9
2.2 经济效益.....	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 估算依据	11
3.3 投资估算	12
3.4 建设资金来源情况	14
3.5 项目资金保障措施	14
第四章 项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	15
4.2 融资方案	16
4.3 投资者保护措施	16
4.4 债券资金使用合规性	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 资金平衡分析	17
5.2 项目收益与融资平衡情况	23
5.3 总结	25
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	27
7.1 事前绩效评估方法	27
7.2 事前绩效评估内容	27
7.3 事前绩效评估结论	28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目

1.2 项目主体及运作模式

1.2.1 项目单位

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为沈丘县住房保障管理中心。

沈丘县住房保障管理中心为事业单位法人，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

1.2.2 项目运作模式

(1) 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为沈丘县住房保障管理中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为沈丘县住房保障管理中心。

(2) 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位沈丘县住房保障管理中心。项目运营期内，项目单位负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.3 项目主管部门

沈丘县住房保障管理中心

1.4 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.5 建设地点

本项目建设地点为沈丘县龚寨村，金沙港湾北兴旺路以东、沟渠以南、思源学校以西、金沙港湾门前路以北。

1.6 建设规模及内容

本项目拆迁范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域，计划拆迁户数 2700 户，计划征收房屋建筑面积 716500 平方米。

项目规划用地面积 382.9 亩，总建筑面积为 731795.36 m²。地上建筑面积 520767.86 m²，其中规划建设安置房 2712 套，安置房总建筑面积 313881.68 m²；另有配套商业建设以及其他设施。地下建筑面积 211027.50 m²，地下机动车库 205314.00 m²，地下非机动车库 5713.50 m²，另规划机动车停车位 2702 个，非机动车停车位 7618 个。

安置区主要技术指标表

项目	数量	单位
规划建设用地面积	255267.943	m ²
总建筑面积	731795.36	m ²

项目		数量	单位
地上建筑面积		520767.86	m²
其中	住宅建筑面积	313881.68	m²
	其他用房面积	206886.18	m²
地下总建筑面积		211027.5	m²
其中	地下机动车库	205314	m²
	非机动车库	5713.5	m²
居住总户数		2712	户
居住总人数		9002	人
建筑基地面积		46182.82	m²
道路广场面积		119745.76	m²
建筑密度		18.09%	%
绿地面积		89339.36	m²
绿地率		35%	%
机动车停车位		2702	个
其中	地上	689	个
	地下	2013	个
非机动车停车位		7618	个
其中	地上	1829	个
	地下	5789	个

1.7 建设期

项目开工时间为 2023 年 8 月，预计完工时间为 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资：230,427.73 万元，工程费用 157,054.65 万元，工程建设其他费用 58,366.32 万元（含拆迁补偿费），预备费 4,881.76 万元，建设期利息 10,125.00 万元。

1.9 资金筹措方式

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目总投资为 230,427.73 万元。资金来源为财政资金和专项债券资金。其中：本项目申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元，2025 年计划

申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 7,200.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元；财政资金 80,427.73 万元。

1.10 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 80,427.73 万元作为项目资本金，占总投资的 34.90%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。

1.11 项目建设必要性

1.11.1 是改善居民住房环境和城市面貌的必然选择

棚户区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。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。住宅换成采光充足、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；拆迁居民入住档次较高、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。通过改造棚户区，不仅使棚户区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。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。

安置房建设是重要的民生工程，事关人民群众切身利益，事关社会和谐稳定和全县经济社会发展大局。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

随着经济的快速发展，群众对生活居住环境的要求也越来越高，要求建设“生态、人文、精致、宜居”新农村的愿望越来越迫切。安置房属于保障性住房的一种，也是国家民生工程的一项。安置房建设目的是进一步解决中低收入人群以及被拆迁住户的居住条件，促进城市化建设的不断发展。加快建设安置房工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

沈丘县住房保障管理中心实施沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目是加快新农村建设、改善群众居住条件的一项十分关键的工作。通过深入开展改造活动，会使农村面貌日新月异，人居环境也能得到明显改善。

1.11.2 是周口市沈丘县经济发展的需要

2021 年周口市全市生产总值完成 3267.19 亿元，增长 1.7%，高于全省 0.4 个百分点；一般公共预算收入增长 5.2%，高于全省 2.4 个百分点；居民人均可支配收入增长 4.5%，高于全省 0.7 个百分点；产业结构首次实现由“二三一”向“三二一”的历史性转变；城镇化率稳步提高；生态环境质量好于全省平均水平，“三高三优”目标顺利实现。

1.11.3 是实现土地集约化的重要途径

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。

棚户区改造能够优化装备土地资源，推进土地合理使用。会集连片棚户区的改造能够盘活土地资源存量，较大极限进步出让收益、显化土地价值。更是在土地资源有限的情况下，腾出更多土地用于开发建设和招商引资，实现土地集约化的途径。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。。

综上所述，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的建设是十分必要的。

1.12 主管部门责任

项目主管部门沈丘县住房保障管理中心在依法合规、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项目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。

1.13 项目单位合规性

沈丘县住房保障管理中心为沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的项目单位。

沈丘县住房保障管理中心为事业单位法人,现持有《事业单位法人证书》(统一社会信用代码:124117280572007086),机构性质:事业单位;登记机关:沈丘县事业单位登记管理局;机构地址:河南省沈丘县金光大道金地花园 160 号;负责人:刘建涛。

沈丘县住房保障管理中心系在中华人民共和国境内依法设立的事业法人,具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.14 项目手续办理情况

本项目手续办理工作主要由沈丘县住房保障管理中心负责,包括项目可行性研究报告的批复、项目环境影响报告表的批复、工程用地、规划等。

本项目已经取得的审批手续情况如下:

(1) 2022 年 3 月 22 日，沈丘县人民政府作出的《关于实施沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的批复》（沈政文〔2022〕36 号）。

(2) 2022 年 3 月 23 日，沈丘县发展和改革委员会作出的《关于对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目建议书的批复》（沈发改〔2022〕47 号）。

(3) 2022 年 3 月 31 日，周口市生态环境局沈丘分局作出的《关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目不用办理环保手续的情况说明》。

(4) 2022 年 3 月 31 日，沈丘县自然资源局作出的《关于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目不涉及新增土地的情况说明》。

(5) 2022 年 4 月 1 日，沈丘县发展和改革委员会作出的《关于对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2022〕101 号）。

1.15 事前绩效评估情况

本项目绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

经事前绩效评估分析，本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。（详见上报材料《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目-事前绩效评估报告》）

第二章 项目社会经济效益

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置，解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题，通过腾空整合土地资源，完善所在县域的规划功能、提升城市形象。提升居民的生活质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

2.1 社会效益

（1）改善区域环境，提升区域品质

项目的建设不但可以为项目区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

（2）有力地推进城市化进程

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，商业地产是城市化建设的主要内容之一。

近几年来，沈丘县城市化进程不断加快，城市基础设施、环境面貌有了较大改善。项目建设对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。

本项目的建成投入使用将为沈丘县城区规划范围内的土地开发腾出空间，彻底改变土地使用性质，使沈丘县的综合投资环境得到根本改善。是一项功在当代，利在千秋，造福于后代子孙的事业。

(3) 带来一定的就业机会

项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会；项目建成以后，要想维护良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。

(4) 项目建设不会产生负面影响

实施项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。项目的建设实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。

2.2 经济效益

科学合理规划原有土地用途，充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，使土地使用效率得到切实提高，让土地资源实现了收益最大化。

棚户区改造能够有力拉动经济增长，促进居民消费，不仅可以直接推动建筑业、建材业的发展，也能够带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，同时也可以为建筑公司施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供就业机会，扩大就业范围。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括土地征收、拆迁补偿、安置区住宅及小区内基础设施等建设。

具体投资估算费用包括土地征收费用、拆迁补偿费用、安置区建设费用，工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算依据

- 1、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；
- 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）；
- 4、《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）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省百城建设提质工程用地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212号）；

8、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号）；

9、《周口市城市总体规划》（2014-2030）；

10、《沈丘县土地利用总体规划》（2006-2020年）；

11、《关于对沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

3.3 投资估算

本项目总投资：230,427.73万元，工程费用157,054.65万元，工程建设其他费用58,366.32万元（含拆迁补偿费），预备费4,881.76万元，建设期利息10,125.00万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	134228.94	21465.70	1360.00	0.00	157054.65
1	住宅	56498.70	10044.21	1360.00	0.00	67902.92
1.1	主体工程	47082.25				47082.25
1.2	装修工程	9416.45				9416.45
1.3	安装工程					0.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.3.1	给排水工程		2511.05			2511.05
1.3.2	强电工程		2511.05			2511.05
1.3.3	弱电工程		1883.29			1883.29
1.3.4	消防工程		1255.53			1255.53
1.3.5	燃气工程		1255.53			1255.53
1.3.6	暖通工程		627.76			627.76
1.3.7	电梯工程			1360.00		1360.00
2	配套服务用房	37239.51	4137.72	0.00	0.00	41377.24
1.1	主体工程	31032.93				31032.93
1.2	装修工程	6206.59				6206.59
1.3	安装工程	0.00	4137.72	0.00	0.00	4137.72
1.3.1	给排水工程		1241.32			1241.32
1.3.2	强电工程		1241.32			1241.32
1.3.3	弱电工程		827.54			827.54
1.3.4	消防工程		413.77			413.77
1.3.5	暖通工程		413.77			413.77
3	地下车库	36507.76	4220.55	0.00	0.00	40728.31
1.1	主体工程	36507.76				36507.76
1.3	安装工程					0.00
1.3.1	给排水工程		1266.17			1266.17
1.3.2	强电工程		1266.17			1266.17
1.3.3	弱电工程		844.11			844.11
1.3.4	暖通工程		422.06			422.06
1.3.5	消防工程		422.06			422.06
4	配套设施	3982.97	3063.22	0.00	0.00	7046.19
4.1	道路	2873.90				2873.90
4.2	景观绿化	1072.07				1072.07
4.3	围墙	21.00				21.00
4.4	大门	16.00				16.00
4.5	小区给排水管网		1659.24			1659.24
4.6	小区电力		1403.97			1403.97
二	建设工程其他费				58366.32	58366.32
1	拆迁补偿费				52695.56	52695.56
2	建设单位管理费				1070.43	1070.43
3	工程前期咨询费				139.35	139.35
4	环境影响评价咨询费				48.04	48.04
5	工程设计费				2140.35	2140.35
6	工程监理费				1672.35	1672.35
7	工程招标代理服务费				66.23	66.23
8	施工图审查费				107.02	107.02
9	工程造价咨询费				427.00	427.00
三	预备费				4881.76	4881.76

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1	基本预备费				4881.76	4881.76
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设投资					220302.73
五	建设期利息				10125.00	10125.00
六	建设总投资					230427.73

3.4 建设资金来源情况

本项目建设资金即总投资 230,427.73 万元。其中：财政资金安排 80,427.73 万元，占建设资金的比例为 34.90%；项目拟申请使用专项债券 150,000.00 万元，占建设资金的比例为 65.10%。本项目申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 7,200 万元，本次申请使用 1,000.0 万元，专项债券不用作项目资本金。

项目分年度计划投资额如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
专项债券（万元）	6,000.00	9,200.00	134,800.00	150,000.00	65.10%
财政资金（万元）	40,213.86	40,213.87	0.00	80,427.73	34.90%
总投资（万元）	46,213.86	49,413.87	134,800.00	230,427.73	100.00%

3.5 项目资金保障措施

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

依据《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）、《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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）、《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）、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于对沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的可行性研究报告的批复》。

4.2 融资方案

该项目总投资 230,427.73 万元，本项目申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 7,200.00 万元。本次申请使用 1,000.00 万元，期限 5 年，年利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 183,750.00 万元。

2024 年申请政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）到期一次性偿还 2,000.00 万元本金，每年付息一次。

4.3 投资者保护措施

本次申请使用的募集资金将全部用于沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目。沈丘县住房保障管理中心、沈丘县财政局、沈丘县住房保障管理中心将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

4.4 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求,专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目,不得用于置换存量债务,不得用于企业补贴及偿债,不得用于支付利息,不得用于 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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 资金平衡分析

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入,假设沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目在本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易,第三年出让 30%、第四年出让 30%、第五年出让 40%。通过对 2020 年、2021、2022 年项目周边地块成交情况的查询,按照周口市沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下,预期土地出让收益分别为 252,834.58 万元、247,461.00 万元、242,181.27 万元。预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:沈丘县 2019-2021 年生产总值平

均增速 5.43%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.38、1.35、1.32。

(1) 基本假设条件和依据

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目现金流入通过土地出让实现，相应土地全部位于沈丘县。经查询沈丘县土地交易中心土地出让信息，选取 2020 和 2022 年项目周边地块 10 宗，本次评价参考 10 宗土地出让情况进行预测。

序号	位置	性质	金额 (单位：万元)	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	县城高铁片区内，东邻大于楼路，南邻纬五路，西邻表正路，北邻纬六路	住宅用地	5,359.00	44.66	120.00
2	县西环路东侧，东邻新华南街，南邻居民点，北邻龙城花园用地和南关幼儿园用地	商住综合用地	1,924.00	14.20	135.49
3	县城和谐路东段南侧，东邻规划路、南邻华丰工程投资有限公司、北邻和谐路	商住综合用地	1,500.00	9.51	157.73
4	沈丘县高铁片区，东邻经六路、西邻经五路、南邻纬五路、北邻纬六路	商住综合用地	8,289.00	59.20	140.02
5	丘县高铁片区站前大道以北，东邻经四路、西邻经三路、南邻绿地、北邻纬五路	商住综合用地	5,760.00	50.11	114.95
6	沈丘县高铁片区，东邻经三路、西邻经二路、南邻绿地、北邻纬五路	住宅用地	5,000.00	43.99	113.66
7	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	商住综合用地	37,046.00	151.27	244.90
8	县城兆丰大道西侧，东邻兆丰大道、西邻居民、南邻现状路、北邻河南群峰置业有限公司	商住综合用地	5,112.00	31.34	163.11
9	县城纬三路北侧，东邻规划路、西邻儿童福利院用地、南邻纬三路、北邻路	商住综合用地	8,000.00	55.82	143.32

序号	位置	性质	金额 (单位: 万元)	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
10	县城兆丰大道西侧, 东邻兆丰大道、南路规划路和空地、西邻空地及干渠、北邻高速公路绿化带	商住综合用地	15,600.00	120.64	129.31
	平均值	146.25			

参照上述土地出让信息, 地块平均出让单价为 146.25 万元/亩, 结合项目实际情况, 出于谨慎性原则考虑, 预测土地出让的参考价格为 146.00 万元/亩。沈丘县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 7.6%、1.8%和 6.90%, 近三年平均增速 5.43%, 2022 年沈丘县 GDP 增速目标为 9.0%, 此次预测按照近三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地价格的增长, 即增速 5.43%。

①按照 5.43%增速的 100%计算土地价格增长, 经测算, 债券存续期测算的出让土地价格如下表:

单位: 万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	146.00	153.93	162.29	171.11	180.41	190.21

②按照 5.43%增速的 90%计算土地价格增长, 经测算, 债券存续期测算的出让土地价格如下表:

单位: 万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	146.00	153.14	160.63	168.48	176.72	185.36

③按照 5.43%增速的 80%计算土地价格增长, 经测算, 债券存续期测算的出让土地价格如下表:

单位：万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚 户区改造项目	146.00	152.35	158.97	165.88	173.09	180.61

(2) 土地收益

根据《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目征收总范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域。共分 7 个子项目，分别为：

①东城惠庄棚户区改造项目位于东城惠庄社区，沙河北、沈界路南、东环路东，征收房屋面积 65180 平方，征收土地面积 157.5 亩。

②槐店镇皇后坑棚户区改造项目位于槐店镇中心街社区，生产南街、解放街以北，东长安街南，征收房屋面积 155000 平方米，征收土地面积 421.4 亩。

③槐店镇交通西路棚户区改造项目位于槐店镇河南社区，交通东路、丙申路南，长春路西，征收房屋面积 216500 平方米，征收土地面积 564.2 亩。

④槐店镇马庄棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，尚德路西、电视台东、沈界公路北，征收房屋面积 15500 平方米，征收土地面积 38.5 亩。

⑤槐店镇马楼棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，沈界路南马楼村，征收房屋面积 149600 平方米，征收土地面积 347.2 亩。

⑥槐店镇田沟棚户区改造项目位于槐店镇颍河社区，东环路东，滨河东路北，沙河南，征收房屋面积 29000 平方米，征收土地面积 59.5 亩。

⑦槐店镇刘楼棚户区改造项目位于槐店镇刘楼社区，滨河路南，长春路西，泰安路北，征收房屋面积 157500 平方，征收土地面积 315 亩。

综上，7 个征收项目共拆迁居民 2700 户，拆迁房屋面积 716500 平方米，征收土地面积 1903.3 亩。

假设沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可出让土地于债券存续期第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 30%、第四年出让 30%、第五年出让 40%。分别以 2019-2021 年生产总值平均增速 (5.43%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	面积 (亩)	出让土地收益		
		按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 100%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 90%	按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 80%
沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目	1903.3	252,834.58	247,461.00	242,181.27

根据债券存续期测算的出让土地价格，土地出让收入预测如下：

单位：万元

项目	面积	出让土地收入
----	----	--------

		按 2019-2021 年 生产总值平均增 速 6.47%的 100%	按 2019-2021 年 生产总值平均增 速 6.47%的 90%	按 2019-2021 年 生产总值平均增 速 6.47%的 80%
沈丘县 2019 年槐店镇丰产 河二期棚户区改造项目	1903.3	345,525.08	338,224.02	331,050.49

表 1 按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 100%计算的土
地收益

单位：万元

序 号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP)平 均增速的 100%
1	出让土地收入	345,525.08
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,365.75
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,910.50
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,365.75
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	31,604.32
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	31,604.32
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	252,834.58

表 2 按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 90%计算的土
地收益

单位：万元

序 号	项目	2019 年-2021 年生产总值(GDP) 平均增速的 90%
1	出让土地收入	338,224.02
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,146.72
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,764.48
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,146.72
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	30,932.62
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	30,932.62
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	247,461.00

表 3 按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 80%计算的土
地收益

单位：万元

序号	项目	2019年-2021年生产总值(GDP) 平均增速的 80%
1	出让土地收入	331,050.49
2	上解省财政费用 (土地出让收入*3%)	9,931.51
3	国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	6,621.01
4	保障性安居工程资金 (土地出让收入*3%)	9,931.51
5	农业土地开发资金 (出让面积m ² *15*30%)	570.99
6	新增建设用地有偿使用费 (实际新增建设用地面积*10)	1,268.87
7	教育资金 (政府性收益*10%)	30,272.66
8	农田水利建设资金 (政府性收益*10%)	30,272.66
9	资金平衡净收益 (1-2-3-4-5-6-7-8)	242,181.27

(3) 项目融资应还本付息情况

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目计划申请使用专项债券总额 150,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 6,000.00 万元，2024 年使用债券资金 9,200.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元，已发行 7,200 万元。本次申请使用 1,000.00 万元，期限为 5 年期，假设债券票面利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 183,750.00 万元。

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2024	6,000.00	9,200.00		15,200.00	4.50%	684.00	684.00
2025	15,200.00	134,800.00		150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
2026	150,000.00			150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
2027	150,000.00		6,000.00	144,000.00	4.50%	6,750.00	12,750.00
2028	144,000.00		9,200.00	134,800.00	4.50%	6,480.00	15,680.00
2029	134,800.00		134,800.00	-	4.50%	6,066.00	140,866.00
合计		150,000.00	150,000.00			33,750.00	183,750.00

5.2 项目收益与融资平衡情况

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目

收益与融资平衡情况

（沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 100% 比例计算土地价格）

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	71,467.18
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	75,375.50
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	105,991.90
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	252,834.58
本息覆盖倍数	1.38			

（沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 90% 比例计算土地价格）

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	69,948.26
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	73,773.51
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	103,739.23
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	247,461.00
本息覆盖倍数	1.35			

（沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 80% 比例计算土地价格）

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	68,455.87

第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	72,199.52
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	101,525.88
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	242,181.27
本息覆盖倍数	1.32			

5.3 总结

综上所述，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目在债券存续期内对应收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.38、1.35、1.32，项目预期收益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。

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

风险分析：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

风险分析：影响沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、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。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: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。

6.3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。

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。本项目现金流测算环节聘请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及时缴入国库,用于还本付息,并根据收入实现进度进行动态预测,当预计不能到期偿还本息时将采取财政补贴等措施,确保债券到期时本息的可靠偿还。

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。

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造 安置项目 实施方案



日期：二〇二二年十二月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	6
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	11
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	12
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	16
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19

5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	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

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为沈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沈丘县住房保障管理中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

1、南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

2、西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

总规划用地面积 5,792.00 m²（86.89 亩），规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

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	单价（元/单位）
1	建筑工程	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	m ²	1,361.71	1,500.00

序号	项目名称	主要技术经济指标		
		单位	数量	单价（元/单位）
1.4	地下建筑	m²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置	项		
2.1	电梯	部	24	200,000.00
2.2	变配电	项	1	4,800,000.00
3	室外工程			
3.1	道路及硬化	m²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	m²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	项	1	2,100,000.00
4	基础设施			
4.1	给水工程	m²	183,652.16	25.00
4.2	雨水工程	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程	m²	183,652.16	20.00

1.6 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 24 个月，2022 年 11 月开工，工期延长，预计结束日期 2025 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 66,646.39 万元。其中：财政预算资金 14,646.39 万元，专项债券资金 52,000.00 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	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	4,646.39			14,646.39	21.98%
专项债券资金		11,000.00	7,000.00	34,000.00	52,000.00	78.02%
合计	10,000.00	15,646.39	7,000.00	34,000.00	66,646.39	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；

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 9 月 17 日下发的《关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号），沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目已列入全省 2019 年棚改计划和国家棚改计划。

2018 年 11 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（沈发改〔2018〕191 号），同意实施本项目。本项目已取得可行性研究报告的批复。

2020 年 10 月 15 日，沈丘县发展和改革委员会出具《关于对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目可行性研究报告延期的批复》（沈发改〔2020〕379 号），本项目延期期限为 2 年。本项目已取得可行性研究报告延期的批复。

2018 年 4 月 18 日，沈丘县城乡规划建设规划管理办公室核发《建设用地规划许可证》（地字第 201803 号），本项目符合城乡规划要求，规划用地面积 57929.00 平方米。

2016 年 9 月 23 日，沈丘县国土资源局核发《国有土地使用权证》

(沈国用(2016)第 0222 号), 土地使用权人: 沈丘县住房保障管理中心; 坐落位置: 县城西环路西侧; 地类(用途): 住房用地; 使用权面积: 57929 平方米。

2018 年 4 月 20 日, 沈丘县环境保护局出具《关于沈丘县住房保障管理中心沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目环境影响报告表的批复》(沈环审〔2018〕12 号), 原则同意本项目环境影响报告表。

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈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沈丘县住房保障管理中心，项目建设及运营单位均为沈丘县住房保障管理中心。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县住房保障管理中心负责

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，沈丘县按照市委、市政府的决策部署，把新型城镇化作为引领经济社会协调快速发展的重中之重，狠抓城中村、棚户区改造，狠抓城建重点项目建设，确保新型城镇化工作稳步、有序、顺利推进。进入“十三五”，全国城镇化发展进入以提升质量为主的转型发展新阶段，众多城市也纷纷走向“提质升级”的道路，沈丘县政府多次开展城建工作指导会议，并做出重要部署，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快新型城镇化进程，全力建设大美沈丘。

本次实施的沈丘县槐店镇小王楼棚户区改造项目征收范围区域内房屋密度高、建设使用年限久、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，已成为困扰沈丘县城市发展的“痼疾”。

根据《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），本项目改造区域符合棚户区改造的条件，且项目已经列入河南省 2019 年度棚户区改造计划，建设单位决定提出本区域的开发改造工作，通过本项目的实施，可大力改善民生、建设和谐沈丘、促进经济社会协调发展。改善棚户区居民特别是低收入家庭的居住和生活条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升沈丘县整体形象，积极推进科学发展示范市建设，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城镇社区。

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《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）、《河南省城乡建设三年大提升行动计划》、河南省人民政府发布的《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）等政策文件要求。

2.3 社会效益

棚户区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。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。住宅换成采光充足、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；拆迁居民入住档次较高、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。通过改造棚户区，不仅使棚户区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。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。项目的建设可从根本上改善和提高项目区居民住房条件和生活质量。本项目的建设是改善沈丘县居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

2.4 经济效益

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。

2.5 项目公益性

棚户区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棚户区治理工作的衔接。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、高规格编制棚户区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棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区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。

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

本项目估算范围主要为工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
3. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；
4. 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；
5. 《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(2008)》(“园林绿化工程”)。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 66,646.39 万元，其中：工程费用为 45,624.47 万元，工程建设其他费用 13,613.94 万元，预备费 2,961.98 万元，建设期利息 4,446.00 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	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	工程费用								
1	建筑工程	27,613.71	7,204.27	1,203.38		36,021.36	m²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	18,050.77	4,813.54	1,203.38		24,067.69	m²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	475.02	118.75			593.77	m²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	163.41	40.85			204.26	m²	1,361.71	1,500.00
1.4	地下建筑	8,924.51	2,231.13			11,155.64	m²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置		96.00	864.00		960.00	项		
2.1	电梯		48.00	432.00		480.00	部	24	200,000.00
2.2	变配电		48.00	432.00		480.00	项	1	4,800,000.00
3	室外工程	1,205.20	-			1,205.20			
3.1	道路及硬化	498.42				498.42	m²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	496.78				496.78	m²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	210.00				210.00	项	1	2,100,000.00
4	基础设施		7,437.91			7,437.91			
4.1	给水工程		459.13			459.13	m²	183,652.16	25.00

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	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
4.2	雨水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程		2,754.78			2,754.78	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程		1,561.04			1,561.04	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程		642.78			642.78	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程		367.30			367.30	m²	183,652.16	20.00
	工程费用小计	28,818.90	14,738.18	2,067.38	-	45,624.47			
二	工程建设其他费用								
1	项目搬家、奖励及过渡安				6,351.46	6,351.46	项	1.00	63,514,560.00
2	安置区土地费用				4,779.12	4,779.12	亩	86.89	550,000.00
3	建设单位管理费				403.40	403.40	项目总投资（不含搬家、奖励及过渡安置费、土地费及管理费本身）	54,535.66	0.01
4	建设工程监理费				551.49	551.49	工程费用	45,624.47	0.01
5	建设项目前期工作咨询费				50.36	50.36	工程费用	45,624.47	0.00
6	节能评估费				28.77	28.77	工程费用	45,624.47	0.00
7	工程勘察费				365.00	365.00	工程费用	45,624.47	0.01
8	工程设计费				710.22	710.22	工程费用	45,624.47	0.02
9	环境影响评价费				14.98	14.98	工程费用	45,624.47	

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	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
10	招标代理服务费				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务费				152.45	152.45	建安工程费用	43,557.09	
12	施工图审查费				35.51	35.51	工程设计费	710.22	0.05
13	工程保险费				136.87	136.87	工程费用	45,624.47	
	小计					13,613.94			
三	基本预备费					2,961.98	一+二	59,238.41	0.05
四	建设投资					62,200.39	一+二+三		
五	建设期利息					4,446.00	专项债券	52,000.00	4.5%
六	项目总投资					66,646.39			

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 52,000.00 万元。其中：2023

年计划申请 11,000.00 万元，2024 年计划申请 7,000.00 万元，2025 年计划申请 34,000.00 万元；已于 2023 年发行 11,000.00 万元，已于 2024 年发行 7,000.00 万元，已于 2025 年发行 5,800.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	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		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	7,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00	34,000.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 4 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		11,000.00	41,000.00	4.50%	2,340.00	13,340.00
第 6 年	41,000.00		7,000.00	34,000.00	4.50%	1,845.00	8,845.00
第 7 年	34,000.00		34,000.00		4.50%	1,530.00	35,530.00
合计		52,000.00	52,000.00			11,700.00	63,700.00

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%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年。

2.项目运营收入分析

本项目建成后收入主要来自土地出让收入。

本项目现金流入通过土地出让方式实现。项目土地出让价格参照近年来沈丘国土资源局成交的项目所在区域用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

根据提供的近三年沈丘县土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积 (亩)	成交金额	单价	成交时间
1	沈丘县天龙郡置业有限公司	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻空地、西邻尚德路、北邻纬三路	居住（兼容商业）用地	96.4335	16,008.00	166	2018/1/29
2	沈丘县九龙府置业有限公司	县城建设路北侧，东邻安置区、南邻建设路、西邻阳光花园用地、北邻 SQ2017-21 号宗地	居住（兼容商业）用地	101.9775	18,000.00	176.51	2018/4/4
3	沈丘县佳	县城商务中心区，东邻 SQ2018-03 号	居住（兼容商业）用地	52.5705	13,000.00	247.29	2018/5/15

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积 (亩)	成交金 额	单价	成交时间
	房保障管理中心	宗地，南邻纬一路，西邻经三路，北邻建设路					
4	沈丘恒大天鉴房地产发展有限公司	县城长安东路南侧，东邻沈丘县人民医院，南邻河堤下道路，西邻空地，北邻长安东路	居住（兼容商业）用地	153.6525	43,400.00	282.46	2018/5/16
5	沈丘县宏鑫置业有限公司	冯营乡政府所在地，东邻路，南邻路，西邻粮管所，北邻粮管所	商服 40 住宅 70	2.4855	200	80.47	2018/7/11
6	沈丘县腾业房地产	县城世纪大道东侧	商用兼容住宅	130.565	23,817.00	182.41	2018/9/26
7	沈丘县建城置业有限公司	县城人民大道西侧	商用兼容住宅	105.648	18,701.00	177.01	2018/10/25
8	张建普	县城建设路北侧		88.41	19,742.00	223.3	2018/10/22
9		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	103.5105	19,259.00	186.06	已成交,未签订合同
10		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	70.92	12,981.00	183.04	已成交,未签订合同

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第 4 年开始进行土地出让，根据沈丘县土地出让情况，出让规模按照 25%、75%的比例出让，计算期第 5 年全部出让完毕。结合沈丘县总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易均价 205 万元/亩的市场情况，本项目土地出让价格按照谨慎原则以 205 万元/亩计算收入，出让期间按照每年增长 5%考虑土地增值因素。

项目运营期间土地收益情况具体如下：

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	205.00	150.64	30,881.20
第五年	215.25	451.92	97,275.78
第六年			
第七年			
合计			128,156.98

3.项目运营成本分析

该项目成本主要支出有项目开发成本、土地出让税费及基金等

A、本项目开发成本包括拆迁补偿费、建设投资费、利息。经计算本项目开发成本 **9,364.26** 万元。

B、土地出让税费及基金

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〔2007〕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的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。

③农业土地开发资金：土地出让面积×15 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 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，沈丘县土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为 15 元/平方米。

根据豫政办〔2004〕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保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 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。

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 64 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积 $\times$ 新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。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），沈丘土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 10 元/平方米。

⑥教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合治成本-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） $\times$ 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。

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

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。

4.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	30,881.20	97,275.78
2	政策性基金及费用	7,331.61	25,320.28
2.1	土地出让基金及费用	3,233.74	10,164.44
2.1.1	其中：上解省财政费用（3%）	926.44	2,918.27
2.1.2	农业土地开发资金	45.19	135.58
2.1.3	国有土地收益基金	617.62	1,945.52
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	100.43	301.28
2.1.5	保障性安居工程资金	926.44	2,918.27
	土地出让业务费（2%）	617.62	1,945.52
	土地出让净收益	20,489.33	75,779.21
2.2	土地收益提取各类资金	4,097.87	15,155.84
2.2.1	其中：教育资金	2,048.93	7,577.92
2.2.2	农田水利建设资金	2,048.93	7,577.92
3	项目开发成本	3,928.93	5,435.33
3.1	土地综合整治成本	3,928.93	5,435.33

序号	项目	第 4 年	第 5 年
3.1.1	腾出地块五通一平费用	753.2	2,259.60
3.1.2	拆迁补偿及奖励费用	3,175.73	3,175.73
	用于资金平衡土地相关收益	23,549.59	71,955.50

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。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	128,157.52		30,881.20	97,275.78		
2	经营活动支出（含税费）	32,651.89		7,331.61	25,320.28		
	经营活动产生的现金净额	95,505.63		23,549.59	71,955.50		
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	66,646.39	66,646.39				
	投资活动产生的现金净额	-66,646.39	-66,646.39				
三	融资活动产生的现金						
1	财政预算资金	14,646.39	14,646.39				
2	债券资金	52,000.00	52,000.00				
3	银行借款						

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
4	偿还债券本金	52,000.00			11,000.00	7,000.00	34,000.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付债券利息	8,055.00		2,340.00	2,340.00	1,845.00	1,530.00
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	6,591.39	66,646.39	-2,340.00	-13,340.00	-8,845.00	-35,530.00
四	净现金流量	35,450.63		21,209.59	58,615.50	-8,845.00	-35,530.00
五	累计现金流量	35,450.63		21,209.59	79,825.09	70,980.09	35,450.09

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：

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		495.00	495.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		2,340.00	2,340.00	
第 4 年		2,340.00	2,340.00	23,549.59
第 5 年	11,000.00	2,340.00	13,340.00	71,955.50
第 6 年	7,000.00	1,845.00	8,845.00	
第 7 年	34,000.00	1,530.00	35,530.00	
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	95,505.09
本息覆盖倍数	1.50			

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 95,505.09 万元，应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格按照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。

项城市产业集聚区棚改项目 实施方案



财政部门：项城市财政局

主管单位：项城市自然资源和规划局



项目单位：项城市自然资源和规划局

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目主管部门	1
1.3 项目主管部门合规性	1
1.4 项目性质	1
1.5 建设地点	1
1.6 建设规模及内容	1
1.7 建设期	2
1.8 项目手续办理情况	2
1.9 事前绩效评估情况	3
1.10 项目总投资	3
1.11 主要技术经济指标	4
1.12 主管部门责任	5
第二章 项目社会经济效益	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	7
2.3 公益性	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	7
3.3 投资估算	8
3.4 项目资本金安排情况	9
3.5 建设资金来源情况	9
3.6 债券资金使用合规性	11
3.7 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	12
4.1 编制依据	12
4.2 债券使用计划	13

4.3 债券规模和期限安排	13
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	15
5.1 项目运营模式	15
5.2 现金流入	15
5.3 现金流出	17
5.4 资金平衡分析	20
5.5 结论	21
第六章 风险分析	21
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	21
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	23
第七章 专项债券项目事前绩效评估报告	24
7.1 专项债券项目基本情况	24
7.2 专项债券项目实施的必要性	25
7.3 专项债券项目绩效目标	26
7.4 专项债券项目实施方案的有效性	28
7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性	30
7.6 专项债券项目预算	30
7.7 其他	30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

项城市产业集聚区棚改项目

1.2 项目主管部门

项城市自然资源和规划局

1.3 项目主管部门合规性

项城市自然资源和规划局统一社会信用代码为114117810059373535。住所：周口市项城市环城中路192号；成立日：2019年01月01日。

1.4 项目性质

棚户区改造

1.5 建设地点

项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

1.6 建设规模及内容

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积200000 m²，总建筑面积630000 m²。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积108967 m²，总建筑面积343245 m²，其中：安置房建筑面积228830 m²，配套服务

用房建筑面积 3950 平方米（包括物业管理用房 650 m²、托儿所 3300 m²），沿街商业 34188 m²，地下车库建筑面积 62817 m²，人防地下室建筑面积 13460 m²，新建安置房 1907 套，设置机动车位 2180 个。

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）：建设用地面积 91033 m²，总建筑面积 286755 m²，其中：安置房建筑面积 191170 m²，配套服务用房建筑面积 910 m²（包括物业管理用房 650 m²、垃圾中转站 200 m²、公厕 60 m²），沿街商业 30952 m²，地下车库建筑面积 52478 m²，人防地下室建筑面积 11245 m²，新建安置房 1593 套，设置机动车位 1820 个。

1.7 建设期

项目建设期 7 年。2019 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

1.8 项目手续办理情况

（一）列入棚户区改造计划台账

项城市产业集聚区棚改项目已列入 2019 年河南省棚户区改造计划。

（二）项目批复文件

本项目已经取得的审批情况如下：

2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053；

2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054；

2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划建设管理办公室核发的《建设

项目选址意见书》项规预选字第 4127022018008 号；

2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划建设管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018009 号；

2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划建设管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第 4127022018006；

2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划建设管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第 4127022018007。

1.9 事前绩效评估情况

评估工作组运用专家咨询、现场调研等方式，对项城市产业集聚区棚改项目进行了客观、公正的事前评估。项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 123.21 公顷，新建安置房 3500 套，项目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

详见第七章专项债券项目事前绩效评估报告。

1.10 项目总投资

项目总投资 203352 万元。其中：工程费用 157810.98 万元，工程建设其它费用 25000.59 万元，基本预备费 19673.83 万元，建设期利息 866.60 万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

总投资 110788 万元。其中：工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

总投资 92564 万元。其中：工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

1.11 主要技术经济指标

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	合计	备注
----	----	----	-----	-----	----	----

一	项目拆迁规模					
1.1	拆迁建筑面积	m ²	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	m ²	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	m ²	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	建设规模及内容					
2.1	建设用地面积	m ²	108967	91033	200000	
2.2	折合（亩）	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积（m ² ）	m ²	343245	286755	630000	
其中	住宅	m ²	228830	191170	420000	
	配套社区用房	m ²	650	910	1560	
	幼儿园	m ²	3300		3300	
	配套商业	m ²	34188	30952	65140	
	地下车库	m ²	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	经济指标					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,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。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动项城市经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具体表现在以下方面：

1、项目的改造可以从根本上改变长期以来无序建房、盲目建设造成浪费的问题，又能为推进城乡一体化进程创造条件。

2、项目的拆迁改造为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化，加速实现城市市民基本公共服务均等化。

3、本项目改造后，净地出让进行后续开发工程的建设，能带动旅游、商务物流、电子贸易、建材，园艺，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，对经济的发展和人民生活水平的提高具有重要作用。

4、本项目的改造后，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、提高国民生产总值，均具有重

大推动作用。

5、项目棚户区改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境，推进了项城市经济的发展。

2.2 经济效益

通过本项目的实施，置换出来的土地符合项城市城市总体规划，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。

2.3 公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提升城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。

3.2 估算说明

1. 国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2. 建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
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. 建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504号计取；
6. 勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）及发改价格〔2011〕534号文计取；
7. 工程招投标费：按发改价格〔2011〕534号文计取；
8. 工程监理费：按发改价格〔2007〕670号文及发改价格〔2011〕534号文计取；
9. 工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510号文计取；
10. 设计图纸审查费设计费的5%计取；
11. 城市基础设施配套费：按相关文件不计取；
12. 拆迁补偿费：根据拆迁安置方案；
13. 基本预备费按8%计取。

3.3 投资估算

项目总投资 203352 万元。其中：工程费用 157810.98 万元，工程建设其它费用 25000.59 万元，基本预备费 19673.83 万元，建设期利息 866.60 万元。其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

总投资 110788 万元。其中：工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

总投资 92564 万元。其中：工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

3.4 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 42852 万元，占总投资的 21.07%。除专项债券外，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 21.07%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	6000	4000	0	32000	4400	10000	104100	160500

财政资金（万元）	2000	2000	1000	2000	10000	6000	19852	42852
总投资（万元）	8000	6000	1000	34000	14400	16000	123952	203352

其中：

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

A 区总投资 110788 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000	4400	10000	51200	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	5000	10688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	9400	15000	61888	110788

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

B 区投资 92564 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000			52900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	1000	9164	18664
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	1000	62064	92564

3.6 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。

3.7 项目资金保障措施

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

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

（3）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

（4）编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；
- 4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64 号）；
- 5、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- 6、《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）；
- 7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 8、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35 号）；
- 9、《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）；
- 10、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39 号）；
- 11、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2019 年棚户区改造项目计划的通知》（豫建安居办〔2018〕23 号文；

12、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

13、《关于做好 2018 年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

14、《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》（财预〔2018〕28号）；

15、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（A 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕213 号）；

16、项城市发展和改革委员会《关于项城市产业集聚区棚改项目（B 区）可行性研究报告的批复》（项发改字〔2018〕214 号）。

4.2 债券使用计划

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券

资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元。利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196029.50 万元。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债券规模	到期本息合计
1	项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	110788	86600	105793
2	项城市产业集聚区棚改项目（B 区）	92564	73900	90236
3	合计	203352	160500	196029.50

4.4 投资者保护措施

1、债券偿债资金来源

本次申请专项债券将全部用于项城市产业集聚区棚改项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《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）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

2、债券还款计划

本次申请专项债券，项城市政府将根据《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）等

文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 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项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局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。

5.2 现金流入

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

该项目可出让用地面积 67.12 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年。容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 167.8 万 m²。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 17.22 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 14.95 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	172162.80

1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1678000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	土地扣减项目	万元	22679.18
1	四项基本政策成本	万元	16708.85
2	政策性基金	万元	5970.32
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	149483.62

二、项城市产业集聚区棚改项目（B区）

该项目可出让用地面积 56.09 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 140.23 万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 14.38 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 12.49 亿元（详见下表）。

项城市产业集聚区棚改项目（B区）-土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	143879.40
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	1402333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	1026.00
二	土地扣减项目	万元	18953.38
1	四项基本政策成本	万元	13963.87
2	政策性基金	万元	4989.50

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	124926.02
---	--------------	----	-----------

三、项城市产业集聚区棚改项目总体情况

该项目可出让用地面积 123.21 公顷，土地性质为二类居住用地，土地使用年限 70 年，容积率 2.5，出让区内规划建筑面积 308.03 万平方米。

根据土地价格预测数据，该项目到期土地出让金为 31.6 亿元，扣除中央、省市按规定提留部分后，该项目可用于资金平衡的土地收入为 27.44 亿元（详见下表）

项目土地出让金测算表（汇总）

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	316042.20
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	3080333.33
2	楼面地价均价	元/平方米	2052.00
二	土地扣减项目	万元	41632.56
1	四项基本政策成本	万元	30672.73
2	政策性基金	万元	10959.83
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	274409.64

5.3 现金流出

一、项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）拟使用棚户区改造专项资金 86600 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用

债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 105793.50 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目（A 区）-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00	4400.00		25400.00	886.70	886.70
	2024	25400.00	10000.00	3000.00	32400.00	1084.70	4084.70
	2025	32400.00	51200.00	2000.00	81600.00	1434.80	3434.80
	2026	81600.00		0.00	81600.00	3672.00	3672.00
	2027	81600.00		16000.00	65600.00	3672.00	19672.00
	2028	65600.00		4400.00	61200.00	2952.00	7352.00
	2029	61200.00		10000.00	51200.00	2754.00	12754.00
	2030	51200.00		51200.00	0.00	2304.00	53504.00
	合计		86600.00	86600.00		19193.50	105793.50

二、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）拟使用棚户区改造专项资金

73900 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 90236.00 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。

债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息情况

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
项城市产业集聚区棚改项目（B 区）	2019	0.00	3000.00		3000.00	0.00	0.00
	2020	3000.00	2000.00		5000.00	99.90	99.90
	2021	5000.00			5000.00	166.70	166.70
	2022	5000.00	16000.00		21000.00	166.70	166.70
	2023	21000.00			21000.00	886.70	886.70
	2024	21000.00		3000.00	18000.00	886.70	3886.70
	2025	18000.00	52900.00	2000.00	68900.00	786.80	2786.80
	2026	68900.00		0.00	68900.00	3100.50	3100.50
	2027	68900.00		16000.00	52900.00	3100.50	19100.50
	2028	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2029	52900.00		0.00	52900.00	2380.50	2380.50
	2030	52900.00		52900.00	0.00	2380.50	55280.50
	合计		73900.00	73900.00		16336.00	90236.00

三、项城市产业集聚区棚改项目总体情况

项城市产业集聚区棚改项目拟使用棚户区改造专项资金 160500 万元。其中已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券

资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196029.50 万元。土地未出让前，该项目还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。债券应还本付息情况如下：

项城市产业集聚区棚改项目-还本付息汇总

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市产业集聚区棚改项目	2019	0.00	6000.00		6000.00	0.00	0.00
	2020	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
	2021	10000.00	0.00		10000.00	333.40	333.40
	2022	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
	2023	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40
	2024	46400.00	10000.00	6000.00	50400.00	1971.40	7971.40
	2025	50400.00	104100.00	4000.00	150500.00	2221.60	6221.60
	2026	150500.00		0.00	150500.00	6772.50	6772.50
	2027	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
	2028	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
	2029	114100.00		10000.00	104100.00	5134.50	15134.50
	2030	104100.00		104100.00	0.00	4684.50	108784.50
	合计		160500.00	160500.00		35529.50	196029.50

5.4 资金平衡分析

本项目估算总投资为 203352 万元，其中：财政资金资金 42852 万元；计划申请发行专项债券 160500 万元，已于 2019 年使用债券资

金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，2 月使用 2000 万元，6 月使用 2200 万元，本次申请使用 1400 万元。在债券存续期内，还本付息共计 196029.50 万元。

假设项城市产业集聚区棚改项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益 274409.64 万元，对项目本息的覆盖倍数为 1.40，项目收益和融资能够自求平衡。

5.5 结论

会计师事务所评估意见：假设项城市产业集聚区棚改项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，预计收益对项目本息覆盖倍数为 1.40，能够实现项目收益与融资自求平衡。

律师事务所评估意见：项城市产业集聚区棚改项目项目实施机构的资格情况、申报形式符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》及相关法律法规、规范性文件要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：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、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，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。

2. 项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是拆迁置换土地出让收益。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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项城市产业集聚区棚改项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、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。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。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，项城市产业集聚区棚改项目在实施期间，项目实施单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息，如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，实施单位将通过追加资本金投入，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 流动性风险

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

针对该风险，本期债券申报结束后，将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将

降低。

第七章 专项债券项目事前绩效评估报告

7.1 专项债券项目基本情况

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。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有所归”。为贯彻《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于加强城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房和城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文，提出本项目为项城市产业集聚区棚改项目。

项目主管部门为项城市自然资源和规划局，项城市产业集聚区棚改项目（A区）位于项城市产业集聚区，通济支路东侧，纬一路南侧。项城市产业集聚区棚改项目（B区）位于项城市产业集聚区蓝天支路东侧，项子路北侧。

项城市产业集聚区棚改项目总用地面积 200000 m²，总建筑面积 630000 m²。由二个项目组成，其中：

项城市产业集聚区棚改项目（A区）：建设用地面积 108967 m²，总建筑面积 343245 m²，其中：安置房建筑面积 228830 m²，配套服务

用房建筑面积 3950 平方米（包括物业管理用房 650 m²、托儿所 3300 m²），沿街商业 34188 m²，地下车库建筑面积 62817 m²，人防地下室建筑面积 13460 m²，新建安置房 1907 套，设置机动车位 2180 个。

项城市产业集聚区棚改项目（B 区）：建设用地面积 91033 m²，总建筑面积 286755 m²，其中：安置房建筑面积 191170 m²，配套服务用房建筑面积 910 m²（包括物业管理用房 650 m²、垃圾中转站 200 m²、公厕 60 m²），沿街商业 30952 m²，地下车库建筑面积 52478 m²，人防地下室建筑面积 11245 m²，新建安置房 1593 套，设置机动车位 1820 个。

项目建设期 7 年。2019 年 06 月至 2025 年 12 月。

7.2 专项债券项目实施的必要性

1. 项城市产业集聚区棚改项目已列入国家棚改计划，并已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账。

2. 2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000053。

3. 2018 年 05 月 24 日，《建设项目环境影响登记表》备案号：201841168100000054。

4. 2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018008 号。

5. 2018 年 05 月 28 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设项目选址意见书》项规预选字第 4127022018009 号。

6. 2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设

用地规划许可证》项规地字第 4127022018006。

7. 2018 年 5 月 29 日，项城市城乡规划管理办公室核发的《建设用地规划许可证》项规地字第 4127022018007。

8. 本项目主管部门为项城市自然资源和规划局，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，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。项目主管部门和项目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。

9. 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）；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）；财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2 号）；财预〔2018〕161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》；本项目可用于开发土地共计 123.21 公顷用于出让，收益作为本项目还款来源。项目收益能够覆盖项目本息，做到收益自求平衡。

7.3 专项债券项目绩效目标

项城市产业集聚区棚改项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。

总体绩效目标：置换土地 123.21 公顷，新建安置房 3500 套，项

目实施可以从根本上改变项目区域基础设施落后，配套服务设施不完善，土地利用率低下；推动城乡一体化建设，带动当地商务、物流、电子、贸易、建材，装饰材料等多个相关产业及服务业发展，促进区域经济发展。

1、 本项目各指标如下：

成本指标：

经济成本指标：财政投入系数（财政资金投入占比）为 20.10%
≥20%。

2、 产出指标：

数量指标：置换土地 123.21 公顷、新建安置房 3500 套；

质量指标：竣工验收率>100%、工程质量评级为优；

时效指标：项目完工及时率>95%、项目一次性通过验收。

3、 效益指标：

经济效益指标：项目实施实现区域内土地增值，促进城市土地的有效、节约、集约利用，促进当地经济发展。本项目可实现土地收益 274409.64 万元；

4、 社会效益指标：明显改善城中村居民居住条件；

可持续影响指标：项目实施为城市提供了一个良好环境，可以引导和推进居民居住由分散向集中转变，实现人口向社区集中，从而带动各类资源的有效整合优化。项目档案存档率达到 100%。

5、 满意度指标

服务对象满意度指标：安置居民满意度达到 100%。

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

1、本项目已纳入河南省 2019 年棚户区改造计划台账，项城市自然资源和规划局通过招投标确定项目施工单位，建立资金使用台账，财政配套资金纳入年度预算，专项债资金到位后及时使用。

2、本项目建设规模大，建设周期长。主要风险是拆迁是否完成、安置房建设资金能否到位、工程质量风险、土地出让风险。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）拆迁风险：承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

（2）资金风险：项目建设单位要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加强专项债券在项目周期内的拟投放计划监管，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

（3）工程质量风险：在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项目质量达标。

（4）土地出让风险：对项目各阶段、各方面风险进行系统地识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，确保安置区置换地块尽早投入市场招拍挂，保证项目能够按时足额付息，债券到期时能够足额还本付息。

3、影响项目收益的风险及控制措施：结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政资金收入情况，本次融资偿还风险较低，

财政按期偿还全部本息能力较强。

（1）流动性风险

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

（2）税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

（3）债券到期不能偿还本息的风险

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

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

经相关部门对进行竣工验收，项目资金使用严格执行政府招投标制度及专项资金使用管理规定，通过项目实施，极大提高了安置区居民生活条件，实现人口向社区集中，促进城市经济发展，提升区域招商引资能力，改善居住环境，推进了项城市经济的发展。

7.6 专项债券项目预算

本项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元。剩余资金 42852 万元，通过财政方式安排。

7.7 其他

无。