

# 登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）收益与融资自求平衡专项债券

## 实 施 方 案

项目单位：登封市中岳街道办事处

项目主管：登封市中岳街道办事处

财政部门：登封市财政局



# 目录

<b>第一章项目概括</b> .....	2
1.1 项目名称 .....	2
1.2 项目单位 .....	2
1.3 项目性质 .....	2
1.4 建设地点 .....	2
1.5 拆迁改造范围 .....	3
1.6 建设内容和规模 .....	3
1.7 建设期 .....	6
1.8 项目总投资 .....	6
1.9 项目主体及运作模式 .....	6
(1) 项目主体 .....	6
(2) 项目建设模式 .....	7
(3) 项目运作模式 .....	7
<b>第二章本项目符合国家大政方针和省市规划</b> .....	8
2.1 符合国家发展规划和大政方针 .....	8
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 .....	10
<b>第三章经济社会效益分析</b> .....	14
3.1 社会效益分析 .....	14
3.2 经济效益分析 .....	14
3.3 生态效益 .....	15
3.4 本项目具有显著的公益性 .....	15
<b>第四章项目投资估算及资金筹措方案</b> .....	17
4.1 投资估算范围 .....	17
4.2 投资估算说明 .....	17
4.2.1 投资估算依据 .....	17
4.2.2 投资构成及估算参数 .....	18
4.2.3 建设期利息 .....	19
4.3 投资估算 .....	19
4.4 资金筹措计划 .....	25
4.5 资金使用计划 .....	25
4.6 专项债券资金使用合规性 .....	26
4.7 项目手续办理情况 .....	26
4.8 项目资金保障措施 .....	26
<b>第五章项目专项债券融资方案</b> .....	28
5.1 编制依据 .....	28
5.2 债券申请使用计划 .....	29
5.3 发行场所 .....	30
5.4 品种和数量 .....	30

5.5 时间安排.....	30
5.6 上市安排.....	30
5.7 兑付安排.....	30
5.8 发行款缴纳.....	31
5.9 专项债券投资者保护措施.....	31
<b>第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析</b> .....	<b>32</b>
6.1 预期收入.....	32
6.2 预期成本.....	35
(1) 财务费用.....	35
(2) 土地出让成本.....	37
(3) 总成本.....	39
6.3 相关税费.....	40
6.4 项目损益.....	40
6.5 项目收益.....	42
(1) 本息覆盖倍数.....	42
(2) 偿债计划.....	42
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）.....	44
6.6 资金测算平衡分析.....	45
6.7 其他事项说明.....	48
<b>第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估</b> .....	<b>49</b>
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	49
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	54
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	55
<b>第八章还款保障情况</b> .....	<b>57</b>
8.1 还款责任及保障.....	57
8.2 项目资产管理.....	57
8.3 项目收入管理.....	57
8.4 资金管理方案.....	58
<b>第九章项目资产管理方案</b> .....	<b>59</b>
9.1 资产类型、数量、预估价值.....	59
9.2 资产权益归属及资产持有单位.....	59
9.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例.....	60
<b>第十章信息披露计划</b> .....	<b>61</b>
<b>第十一章事前绩效评估报告</b> .....	<b>61</b>

## 摘要

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）（以下简称“本项目”）的实施符合国家、河南省、郑州市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。本项目为实物安置，专项债券资金用于实物建设。本项目已经列入 2022 年河南省棚户区改造计划，项目前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 11520.00 万元，其中，财政资金 5520.00 万元，占总投资的 47.92%。计划发行专项债券融资 6000.00 万元，占总投资的 52.08%。根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 6000 万元，已于 2024 年使用债券资金 3000 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1000 万元，2025 年 5 月使用债券资金 1000 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。项目预期收入 30000.00 万元，预期成本 8632.00 万元，预期收益 21368.00 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.54 倍。

## 第一章项目概括

### 1.1 项目名称

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）。

### 1.2 项目单位

（1）主管部门

登封市中岳街道办事处。

（2）项目业主

登封市中岳街道办事处，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。

统一社会信用代码	11410185731300664C
机构名称	登封市中岳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市卢店镇建设路 13 号
负责人	王晓蒙
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

登封市中岳街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备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

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28号）要求。具备发行专项债券的条件。

### 1.4 建设地点

本项目位于项目建设地点位于登封市地中路玉带路交叉口

东北角 C2 地块。

### 1.5 拆迁改造范围

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）主要是对蛟河韩村棚户区进行改造，本项目拆迁范围为少林大道以南，横一路以北，禹都大道以西，郭阳公路以东，拆迁后腾出土地面积约 150 亩，土地性质为住宅用地。

### 1.6 建设内容和规模

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

主要经济技术指标表

表 1-1

项目		单位	数量	
规划建设用地面积		m <sup>2</sup>	30600.86	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	39940.38	
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	36013.08	
其中	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	29174.97	
	幼儿园用地面积	m <sup>2</sup>	4866.57	
	幼儿园建筑面积	m <sup>2</sup>	2811.20	
	配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	1228.43	
	其中	居委会	m <sup>2</sup>	200.00
		社区便民店	m <sup>2</sup>	181.00
		物业管理用房	m <sup>2</sup>	208.16

项目		单位	数量
	垃圾收集点	个	3.00
	变电室	m <sup>2</sup>	290.00
	治安联防站	m <sup>2</sup>	30.00
	公共厕所	m <sup>2</sup>	75.49
	门卫	m <sup>2</sup>	42.12
	垃圾房	m <sup>2</sup>	101.84
	消防水箱间	m <sup>2</sup>	47.68
	消控中心	m <sup>2</sup>	52.14
商业建筑面积		m <sup>2</sup>	2798.03
户数		户	290.00
人数		人	928.00
社区体育活动场地		m <sup>2</sup>	285.00
机动车停车位		辆	337
其中	住宅停车位	辆	290
	商业及配套设施停车位	辆	41
	幼儿园停车位	辆	6
非机动车停车位		辆	803
其中	住宅停车位	辆	435
	商业及配套设施停车位	辆	328
	幼儿园停车位	辆	40
地下总建筑面积		m <sup>2</sup>	3927.75
其中	自行车库	m <sup>2</sup>	3692.24
	高压水泵房	m <sup>2</sup>	159.31
	热交换站	m <sup>2</sup>	76.20
容积率		-	1.175

项目	单位	数量
建筑基底占地面积	m <sup>2</sup>	6641.69
建筑密度	%	21.67
绿地率	%	31.00

## 1.7 建设期

2024年8月开工，预计2025年12月竣工。

## 1.8 项目总投资

本项目总投资为11520.00万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排5520.00万元，申请债券资金6000.00万元。

## 1.9 项目主体及运作模式

### （1）项目主体

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

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

本项目资产登记单位为登封市中岳街道办事处，为政府事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵

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

## **(2) 项目建设模式**

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

## **(3) 项目运作模式**

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

## 第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

### 2.1 符合国家发展规划和大政方针

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。**坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一事情接着办，一年接着一年干。**坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

2018 年 10 月 11 日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101 号）。意

见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发行程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

2019年3月，政府工作报告明确指出，要坚持以中心城市引领城市群发展。**抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。**更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和**城镇棚户区改造**，保障困难群体基本居住需求。

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求**支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。**鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一

带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及**推进棚户区改造等保障性安居工程**、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

## 2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。**加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。**优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

2021年1月12日河南省召开全省住房城乡建设工作会议，会议指出，要完善住房保障体系。**积极推进老城区棚户区改造，**

严格棚户区改造范围和标准，加快在建项目建设进度。创造条件推进城中村改造，处理好开发强度控制和土地节约集约利用、村民拆迁安置和就业发展等关系。积极争取中央补助资金，配合财政部门做好棚改专项债发行工作，充分发挥国有融资平台作用，鼓励民间资本进入棚改领域，争取更多资金支持。

河南省高度重视保障性住房建设工作，专门成立了保障性安居工程工作领导小组，省政府分管副省长任组长，省住建、发改、财政、国土等 15 个部门为成员单位。各市县建立联席办公会议制度，建立联动机制，对保障性住房建设实行联审联批，加快推进项目进度。

2015 年 10 月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125 号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进**。明确市、县级政府是推进城镇保障性安居工程的责任主体，各级政府分管负责同志要亲自调度，专题研究部署，积极推进工作。建立信息共享机制，强化部门联动：要充分发挥城镇保障性安居工程领导小组的沟通协调作用。建立月报机制，及时掌握进度：各省辖市、县(市、区)要加强城镇保障性安居工程各种信息统计工作，明确信息统计牵头单位，其他相关单位要及时、准确、全面提供数据信息。建立督导检查机制，加强监督指导：省政府每季度组织有关部门对城镇保障性安居工程目标任务完成情况进行联合督查，年终进行目标考核。

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划》强调要提

高住房保障水平。继续实施保障性安居工程，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。**统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多元化实施公共租赁住房保障措施，多渠道筹集公共租赁住房房源。逐步实行实物保障与货币补贴并举，加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。**

2019年4月23日，河南省住房和城乡建设厅召开2019年保障性安居工程工作会，部署保障性安居工程推进工作。会议强调：**要坚决完成各项责任目标。切实加快棚改项目建设进度，多举措强化项目推进，用好棚改专项债券，确保按照省政府提出的时间节点要求，如期开工建设。要大力实施精准棚改。明确改造重点，要按照住建部“三不”和“七个严禁”工作要求，要做好项目谋划，确保2020年底基本完成现有棚户区改造。要继续深入开展“补短板、强弱项”专项整治工作。要树立底线思维，强化危机意识，做到守土有责、守土尽责，切实加快棚改回迁安置，扎实做好审计发现问题整改、国务院大督查发现问题整改，大力开展棚改项目大排查大整治专项活动。要做好住房保障工作的舆论宣传。进一步加强信息公开力度，切实保障群众权益；加强与各类新闻媒体的交流与互动，确保不发生舆情隐患。**

登封市早在2008年就解决城市低收入家庭住房困难提出了五年发展规划和年度计划，对登封市建成区城市低收入家庭住房进行了调查，针对低收入家庭开展了以经济适用房为主，配套部分比例的廉租房建设。**按照新型城镇化引领“三化”协调发展的**

要求，登封市确定“一城三区”、5个新市镇、2个合村并城示范镇、44个新型社区的新型城镇化空间布局努力构建合理的城镇体系、人口分布、产业布局、就业结构。强力推进城市综合管理整治、查处违法建设和市容市貌，根据城市发展规划，对城区内现存城中村、村民组以及棚户区进行集中改造和安置，为城区产业布局和环境改造拓展空间。基于此提出建设本项目。

## 第三章经济社会效益分析

### 3.1 社会效益分析

(1) 项目建设将有助于满足安置区居民的基本居住需求

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着住房制度的改革，各级政府以全面建设小康社会，实现全体人民“住有所居”的宗旨，加快解决快速城镇化带来的住房新问题，建立健全基本住房保障制度，加快保障性住房建设，积极推进棚户区改造，切实解决中低收入家庭住房困难，逐步改善城镇居民基本居住条件。本项目的建设将解决所在区域内居民的住房问题，满足安置区居民的基本居住需求。

(2) 项目的建设是提升居民生活水平进程的需要

项目的实施可以推进项目区域的城市化进程，从该项目的实际情况看，近年来，随着经济的发展，人们的各种消费需求也越来越迫切。该项目的实施将有利于美化环境，完善城市功能，提高城市品味。该工程的实施，是按照城市总体规划要求，加快城市化建设步伐的有力举措，具有综合的社会和经济效益。

### 3.2 经济效益分析

安置区改造建设的全部是安置用房，以中小户型的普通住房，对象除解决安置回迁户外，主要用于解决城市中低收入家庭住房困难。推进安置区改造，直接增加住户的有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。另外，安置区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业作出了积极的贡献。

综上所述，项目的建设，不但解决了居民实际的住房需要，改善了居民住房条件，确保居住安全，切实将政府的关怀落实到广大居民身上。同时项目的建设是以人为本执政理念的直接体现，是改善民生的重大举措，是提高土地利用效率、完善城市功能的客观要求，是加快城市发展的必要途径，是促进社会和谐发展，推动经济增长的有效途径。项目建成后必然可以结合城市规划的需要，形成新的城市亮点，具有广泛的经济效益和社会效益。因此，项目的建设是必要的，并应该得到政府的大力支持。

### **3.3 生态效益**

#### **(1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要**

本项目深入贯彻党中央“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，响应“以改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平为重点”的城市发展路线。项目以环境容量为标准，制定发展目标和规划，切实做到“共抓大保护、不搞大开发”，真正探索出生态优先、绿色发展的路子。

#### **(2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要**

本项目的实施是实现城市生态环境建设的重要组成部分，将显著改善城市的环境质量，提升城市品位，营造良好的城市生态环境，提升登封市城市形象。

### **3.4 本项目具有显著的公益性**

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和

城市品牌的打造与提升，是推动登封市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

## 第四章项目投资估算及资金筹措方案

### 4.1 投资估算范围

本项目投资估算范围，包括棚户居民拆迁补偿费用、过渡费用、安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，工程建设其他费用，基本预备费等。

### 4.2 投资估算说明

#### 4.2.1 投资估算依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

项目投资估算参考的文件：

- 1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016版）；
- 2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016版）；
- 3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016版）；
- 4、《河南省市政工程单位综合基价》（2016版）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15号）；
- 7、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经[1998]11号）；
- 8、其它费用按有关规定计取。其中：

（1）建设单位管理费：按照财建[2016]504号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。

（2）工程前期咨询费：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）计算。

（3）工程设计费：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）计算。

（4）工程勘察费：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）计算。

（5）工程监理费：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）计算。

（6）工程招标代理服务费：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）计算。

（7）工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费〔2008〕2510号），按工程费用的0.6%计算。

（8）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）计算。

（9）城市基础设施配套费：依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

#### **4.2.2 投资构成及估算参数**

##### **1、工程费用**

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指

标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。

本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为 10236.57 万元。

## 2、工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、环境影响咨询费、基础设施配套费等，共计 734.86 万元。

## 3、工程建设预备费用

根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 5% 进行估算，为 548.57 万元。

### 4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元；按年利率 4% 计算，本项目测算时按年进行计提，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

## 4.3 投资估算

### (1) 项目总投资

#### 1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为 11520.00 万元，

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	<b>建设投资总计</b>	<b>11520.00</b>	<b>100.00%</b>
1	工程费用	10236.57	88.86%
2	工程建设其他费用	734.86	6.38%
3	预备费	548.57	4.76%
二	<b>总投资</b>	<b>11520.00</b>	<b>100.00%</b>

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				9155.75	58.35	1022.47	0.00	10236.57
1.1	住宅	m <sup>2</sup>	29174.97		6418.50	58.35	758.55	0.00	7235.40
	建筑工程	m <sup>2</sup>	29174.97	1500	4376.25				4376.25
	装饰工程	m <sup>2</sup>	29174.97	700	2042.25				2042.25
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	29174.97	90			262.57		262.57
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	29174.97	65			189.64		189.64
	给排水工程	m <sup>2</sup>	29174.97	45			131.29		131.29
	暖通工程	m <sup>2</sup>	29174.97	35			102.11		102.11
	消防工程	m <sup>2</sup>	29174.97	25			72.94		72.94
	电梯工程	m <sup>2</sup>	29174.97	20		58.35			58.35
1.2	幼儿园	m <sup>2</sup>	2811.2		759.02	0.00	73.09	0.00	832.11
	建筑工程	m <sup>2</sup>	2811.2	2000	562.24				562.24
	装饰工程	m <sup>2</sup>	2811.2	700	196.78				196.78
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	2811.2	90			25.30		25.30
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	2811.2	65			18.27		18.27
	给排水工程	m <sup>2</sup>	2811.2	45			12.65		12.65
	暖通工程	m <sup>2</sup>	2811.2	35			9.84		9.84

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	消防工程	m <sup>2</sup>	2811.2	25			7.03		7.03
1.3	商业	m <sup>2</sup>	2798.03		643.55	0.00	72.86	0.00	716.41
	建筑工程	m <sup>2</sup>	2798.03	1800	503.65				503.65
	装饰工程	m <sup>2</sup>	2798.03	500	139.90				139.90
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	2798.03	90			25.18		25.18
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	2798.03	65			18.19		18.19
	给排水工程	m <sup>2</sup>	2798.03	45			12.59		12.59
	暖通工程	m <sup>2</sup>	2798.03	35			9.79		9.79
	消防工程	m <sup>2</sup>	2798.03	25			7.11		7.11
1.4	配套用房	m <sup>2</sup>	1228.43	1500	184.26				184.26
1.5	地下建筑	m <sup>2</sup>	3927.75		707.00	0.00	92.30	0.00	799.30
	建筑工程	m <sup>2</sup>	3927.75	1600	628.44				628.44
	装饰工程	m <sup>2</sup>	3927.75	200	78.56				78.56
	电气工程（强电）	m <sup>2</sup>	3927.75	90			35.35		35.35
	电气工程（弱电）	m <sup>2</sup>	3927.75	65			25.53		25.53
	给排水工程	m <sup>2</sup>	3927.75	45			17.67		17.67
	消防工程	m <sup>2</sup>	3927.75	35			13.75		13.75
1.6	室外工程	m <sup>2</sup>			443.42	0.00	25.67	0.00	469.09
	道路及场地硬化	m <sup>2</sup>	14506.34	250	362.66				362.66

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计
	绿化	m <sup>2</sup>	9501.29	85	80.76				80.76
	室外管网	项	1	86300			8.63		8.63
	变配电设施	项	1	105600			10.56		10.56
	热交换站	项	1	64800			6.48		6.48
2	工程建设其他费用	取费标准			0.00	0.00	0.00	734.86	734.86
	土地费用								0.00
	建设单位管理费	财建【2016】504号文						280.00	280.00
	地质勘探费	《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）						61.30	61.30
	工程设计费	《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）						95.77	95.77
	工程监理费	《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）						45.93	45.93
	前期工作咨询费	《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）						26.28	26.28
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510号文计取						20.47	20.47
	招标代理服务费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						10.76	10.76

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	环境影响咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）						10.45	10.45
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》						183.90	183.90
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的5%计取						548.57	548.57
4	合计				9155.75	58.35	1022.47	1283.43	11520.00

#### 4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 11520.00 万元。具体安排如下：

##### (1) 财政资金

本项目财政资金 5520.00 万元，占项目资金筹措总额的 47.92%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

##### (2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 6000.00 万元，占项目资金筹措总额的 52.08%。

根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 6000 万元，已于 2024 年使用债券资金 3000 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1000 万元，2025 年 5 月使用债券资金 1000 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

#### 4.5 资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 5000.00 万元，2025 年投资规模为 6520.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年
一	总投资	11520.00	5000.00	6520.00

1	建设投资	11520.00	5000.00	6520.00
二	资金筹措	11520.00	5000.00	6520.00
1	发行债券	6000.00	3000.00	3000.00
2	资本金	5520.00	2000.00	3520.00

#### 4.6 专项债券资金使用合规性

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

#### 4.7 项目手续办理情况

本项目已经完成可研报告的编制；

本项目已取得可行性研究报告批复(登发改审[2021]14号；

综上，本项目已经取得可研批复、土地及环评手续，本项目已被纳入棚改台账，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

#### 4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

## （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

## 第五章项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

#### (1) 发行主体资格

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

#### (2) 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

#### (3) 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

#### （4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

## 5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券6000.00万元，分二年用于项目投资。具体计划如下：

## 债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2024 年	3000	10 年
2025 年	3000	10 年
合计	6000	

2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 6000 万元，已于 2024 年使用债券资金 3000 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1000 万元，2025 年 5 月使用债券资金 1000 万元，本次申请使用债券资金 1000 万元。

### 5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

### 5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

### 5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

### 5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

### 5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

## 5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

## 5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

## 第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

### 6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。

#### (1) 收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 150 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入登封市土地市场，登封市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据登封市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

登封市近期土地出让收入价格表

表 6-1

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70年	16762.00	290.00	2020年7月
2	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70年	4665.00	348.14	2020年6月
3	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商服	住宅70年 商业40年	4144.00	296.00	2020年4月
4	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住房用地	70年	14060.13	287.01	2019年9月
5	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70年	25182.33	303.01	2019年7月

通过市场情况分析，结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率，表中土地的平均价格为304.83万元/亩。依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按200万元/亩计算，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

表 6-2

经营期	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让面积 (亩)	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

### (2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入30000.00万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 6-3

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	总收入(万元)	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
2	住宅用地出让 收入(万元)	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	面积(亩)	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价(万元/ 亩)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

## 6.2 预期成本

### (1) 财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元，按照资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 2400.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

## 财务费用估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	年初债券融资本金累计			3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债券融资	6000.00	3000.00	3000.00										
3	应计债券利息	2400.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
3.1	建设期利息	120.00		120.00										
3.2	财务费用	2280.00			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	本年债券还本付息	8400.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
4.1	债券还本	6000.00											3000.00	3000.00
4.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

## (2) 土地出让成本

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) 农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米\*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49号）文件规定，登封市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。《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。

3) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

4) 保障性安居工程基金：土地出让总价款\*3%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综

(2010) 95 号) 以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号), 按土地出让总收入的 3% 计提。

5) 土地出让业务费: 土地出让总价款\*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》(财综字〔1996〕1 号) 财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的 2% 计提, 主要用于土地业务管理工作方面的支出。

6) 新增建设用地有偿使用费: 土地出让面积×20 元/平方米

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), 登封市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别, 按 20 元/平方米计提。

7) 教育资金=土地出让净收益(土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费)\*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;

8) 农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金

-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费)\*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。

### **（3）总成本**

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为8632.00万元，财务费用即利息费用总计为2280.00万元，项目建成后由中岳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为10912.00万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-5 单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	上解省财政费用	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	国有土地收益基金	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	保障性安居工程基金	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	土地出让业务费	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5	农业土地开发资金	90.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
6	新增建设用地有偿使用费	200.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
7	教育资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
8	农田水利建设资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
9	土地出让计提的各项基金	<b>8632.00</b>	<b>863.20</b>	<b>863.20</b>								
10	财务费用	<b>2280.00</b>	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
11	总成本费用	<b>10912.00</b>	<b>1103.20</b>	<b>983.20</b>								

### 6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

### 6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 19088.00 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表



## 6.5 项目收益

### (1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 21368.00 万元，本息覆盖倍数为 2.54。详见下表：

项目收益表

表 6-7

单位：万元

时间	收入	成本	收益
2026 年	3000.00	863.20	2136.80
2027 年	3000.00	863.20	2136.80
2028 年	3000.00	863.20	2136.80
2029 年	3000.00	863.20	2136.80
2030 年	3000.00	863.20	2136.80
2031 年	3000.00	863.20	2136.80
2032 年	3000.00	863.20	2136.80
2033 年	3000.00	863.20	2136.80
2034 年	3000.00	863.20	2136.80
2035 年	3000.00	863.20	2136.80
合计	30000.00	8632.00	21368.00
本息合计	8400.00		
覆盖倍数	2.54		

### (2) 偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2034 年到期还本。本项目中，2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2035 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来

源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

## 偿债计划表

表 6-8

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债 券融资	6000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还 本付息	8400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
3.1	债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3000.00
3.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	年末债券融 资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

### (3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

#### 项目收益敏感性分析表

表 6-9

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%

1	项目收益（万元）	19231.20	20299.60	21368.00	22436.40	23504.80
2	债券还本付息额（万元）	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
3	债券本息覆盖倍数（倍）	2.29	2.42	2.54	2.67	2.80

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 2.42 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.29 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

## 6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。



2.2.2	维持运营投资													
2.2.3	流动资金													
2.2.4	其他流出													
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	3240.00	5000.00	6520.00	-120.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-3240.00	-3240.00
3.1	现金流入	11520.00	5000.00	6520.00										
3.1.1	项目资本金投入	5520.00	2000.00	3520.00										
3.1.2	建设投资借款													
3.1.3	流动资金借款													
3.1.4	债券	6000.00	3000.00	3000.00										
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	8280.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3240.00
3.2.1	债券利息支付	2400.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.2	债券发行费用													
3.2.3	偿还债券本金	6000.00											3000.00	3000.00
3.2.4	市场化融资还本													
3.2.5	市场化融资付息													
4	净现金流量(1+2+3)	13088.00	0.00	0.00	2016.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	-1103.20	-1103.20
5	累计盈余资金		0.00	0.00	2016.80	3913.60	5810.40	7707.20	9604.00	11500.80	13397.60	15294.40	14191.20	13088.00

## 6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

本项目是棚户区改造项目，涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、工程规模较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要。实施机构专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

### 7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 自然环境和施工条件

影响施工进度自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影晌有时难以预测，具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：深基础施工中，由于槽内积水，水泵不能将其及时排出，造成大面积的塌方，甚至影响塔吊基础稳定，造成停工；由于措施采取不当，钻孔桩施工后没有及时浇筑混凝土，雨后塌孔，造成停工；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大

时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

因此，在施工前收集并分析本地气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在风因素方面，要收集当地的主导风向和频率及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

2) 复杂的地质地貌较易影响工程的进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

地形地貌方面上，对施工进度会有一些影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、

空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影晌，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

## （2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订

规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事,完善项目建设组织与管理,质量监督体系;对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核;对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核;落实好进度管理部门人员及职责分工;分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等;督促施工方按施工进度计划要求执行,一旦发生进度偏差,及时分析原因,采取必要纠偏措施或调整原进度计划,加强动态控制;通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

(3) 来源于设计单位的风险因素(设计质量、设计变更)

在施工过程中,出现设计变更是难免的,或者是由于原设计有问题需要修改,或者由于实施机构提出了新的要求。

通过择优选择设计单位,减少设计质量风险,从而减少对施工进度的影响;实施机构先进行建筑方案的策划,提出可行的设计条件,作为合同的附加条件;施工图完成后,交给审图中心进行全面审核,提升设计质量;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或造成报废工程。

施工招标之前,由实施机构、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审,会审结果形成书面文件。施工单位进场后,参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中,加强图纸审查,严格控制随意变更,针对合理的设计变更,加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合,

严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

#### （4）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的制造；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

#### （5）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，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，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金

超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

#### （6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任。

## 7.2 影响项目收益的风险及控制措施

### （1）市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，国务院明确提出下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨；加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。本项目土地出让计划受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

针对市场风险，本项目各项收入价格已考虑到下行风险以低

于当前市场同类价格进行测算；参考了登封市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

## （2）财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，项目主管部门及项目单位应及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

## 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### （1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体收益测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体收益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。

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。本项目收益测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

### （2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## 第八章还款保障情况

### 8.1 还款责任及保障

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

### 8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## 8.4 资金管理方案

### (1) 主管部门及职责

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

### (2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由登封市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### (3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本、土地出让各项基金计提。

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

关于债券本息偿付，由登封市财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。土地出让各项基金计提按相关规定进行。

## 第九章项目资产管理方案

### 9.1 资产类型、数量、预估价值

#### (1) 资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为固定资产，包括：

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

#### (2) 预估价值

项目资产预估价值为 11520.00 万元。建筑工程费 10236.57 万元，工程建设其他费用 734.86 万元，预备费 548.57 万元。项目形成资产的预估价值主要基于工程费用及相关建设成本。

### 9.2 资产权益归属及资产持有单位

#### (1) 资产权益归属

资产权益人：所有专项债券资金形成的资产权益归登封市中岳街道办事处所有，纳入国有资产管理体系。

#### (2) 资产持有单位

项目单位登封市中岳街道办事处作为资产持有单位，直接支

配专项债形成资产，具体职责包括：

1. 负责资产产权登记、会计核算及台账管理；
2. 承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
3. 定期向本级财政部门、项目主管部门报告资产使用状况及

收益情况；

4. 确保资产安全完整，未经批准不得抵押、转让或处置。

### 9.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例

#### (1) 资产收入项目及收支安排

项目收入为经营收入，包括土地出让收入。

#### (2) 收支安排

项目运营期内可实现经营收入 30000.00 万元。其中，土地出让收入 30000.00 万元。

项目运营期内项目成本总额为 8632.00 万元，主要包括上解省财政费用、国有土地收益基金、保障性安居工程基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、教育资金、农田水利建设资金。

项目运营期内预计可实现净收益 21368.00 万元，优先用于偿还专项债券本息。

#### (3) 上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，故经营期内收入扣除经营成本后的运营净收益 100%上缴登封市财政局，登封市财政局统筹用于偿还专项债券本

息。

## 第十章信息披露计划

按照财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28号）要求，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、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。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

## 第十一章事前绩效评估报告

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

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与

数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

三门峡市大修厂周边棚户区改造  
(黄河新城) 安置房项目

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日期：二〇二三年三月

# 目录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 主管部门 .....	2
1.4 项目性质 .....	2
1.5 建设地点 .....	2
1.6 建设规模及内容 .....	3
1.7 项目建设期 .....	3
1.8 项目总投资 .....	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表 .....	4
1.10 项目当前进展 .....	8
1.11 项目主体及运营模式.....	8
1.12 债券资金使用合规性说明 .....	9
第二章 项目背景及效益分析 .....	11
2.1 项目背景 .....	11
2.2 效益分析 .....	13
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	15
3.1 估算依据 .....	15
3.2 估算范围 .....	15
3.3 估算说明 .....	16
3.4 投资估算 .....	17

3.5 资金筹措计划 .....	18
3.6 资金使用计划 .....	18
3.7 项目资金保障措施 .....	19
第四章 项目专项债券融资方案 .....	21
4.1 编制依据 .....	21
4.2 债券申请使用计划及期限 .....	22
4.3 投资者保护措施 .....	22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	24
5.1 基本假设条件及依据 .....	24
5.2 项目运营收益分析 .....	24
5.3 项目运营成本分析 .....	28
5.4 增值税及附加 .....	30
5.5 净收益分析 .....	32
5.6 现金流量分析 .....	33
5.7 项目应付债券本息情况 .....	36
5.8 项目本息覆盖倍数 .....	36
5.9 总体评价结果 .....	37
第六章 风险分析 .....	38
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	38
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	39
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施 .....	40
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	41

第七章 还款保障情况 .....	42
7.1 还款责任及保障 .....	42
7.2 项目资产管理 .....	42
7.3 项目收入管理 .....	42
7.4 资金管理方案 .....	43
第八章 信息披露计划 .....	45
第九章 事前绩效评估 .....	46
9.1 事前绩效评估工作开展情况 .....	46
9.2 评估结论 .....	48

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

## 1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

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

	<p>发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
--	--

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

### 1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

### 1.4 项目性质

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

### 1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

## 1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划总用地面积 58136 m<sup>2</sup>（约 87.21 亩），总建筑面积 227120 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 157220 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 69900 m<sup>2</sup>。项目规划机动车停车位 1637 个，规划非机动车停车位 2789 个。新建安置住宅 1434 套，安置住宅建筑面积 144700 m<sup>2</sup>。幼儿园规划总用地面积 5055 m<sup>2</sup>（约 7.58 亩），建筑面积 3600 m<sup>2</sup>，规划机动车停车位 13 个，非机动车停车位 62 个，道路、广场 28500 m<sup>2</sup>；绿化 22200 m<sup>2</sup>。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

## 1.7 项目建设期

本项目建设期 3 年，开工日期 2024 年 4 月，预计完工日期 2027 年 3 月。

## 1.8 项目总投资

本项目总投资 116762.11 万元，其中：工程费用 74773.47 万元，工程建设其他费用 29742.83 万元，预备费 5225.81 万元，建设期利息 7020.00 万元。

## 1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用	56440.37	11640.30	6692.80		74773.47	
1	主体工程	55045.45	8366.70			63412.15	
1.1	地上建筑	31978.45	4871.70			36850.15	
1.1.1	住宅	27565.35	4341.00			31906.35	
(1)	建筑工程	14108.25				14108.25	
(2)	装配式工程	9116.10				9116.10	
(3)	装饰工程	4341.00				4341.00	
(4)	安装工程		4341.00			4341.00	
1.1.2	商业	1634.00	258.00			1892.00	
(1)	建筑工程	1376.00		26562.00		1376.00	
(2)	装饰工程	258.00				258.00	
(3)	安装工程		258.00			258.00	
1.1.3	幼儿园	1728.00	108.00			1836.00	
(1)	建筑工程	864.00				864.00	
(2)	装饰工程	864.00				864.00	
(3)	安装工程		108.00			108.00	
1.1.4	老年日间照料中心	126.90	14.10			141.00	

(1)	建筑工程	14.10				14.10	
(2)	装饰工程	112.80				112.80	
(3)	安装工程		14.10			14.10	
1.1.5	智慧社区物业用房	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.6	配套用房	627.20	117.60			744.80	
(1)	建筑工程	509.60				509.60	
(2)	装饰工程	117.60				117.60	
(3)	安装工程		117.60			117.60	
1.2	地下建筑	23067.00	3495.00			26562.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	20970.00				20970.00	
(2)	装饰工程	2097.00				2097.00	
(3)	安装工程		3495.00			3495.00	
2	设备购置			6692.80		6692.80	
2.1	电梯			990.00		990.00	
2.2	变配电设备			1816.96		1816.96	
2.3	给排水及消防设备			786.10		786.10	
2.4	燃气设备			471.66		471.66	
2.5	热力设备			578.80		578.80	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	

2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	
2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	
2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	
2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			825.00		825.00	
3	公用及辅助工程	1394.92	3273.60			4668.52	
3.1	道路及硬化工程	855.00				855.00	含路灯
3.2	绿化工程	399.60				399.60	含景观装饰
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	80.32				80.32	
3.5	室外综合管网		3273.60			3273.60	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				29742.83	29742.83	

1	安置区土地费用				26757.00	26757.00	
2	项目建设管理费				738.19	738.19	
3	工程勘察费				358.91	358.91	
4	工程设计费				598.19	598.19	
5	工程监理费				448.64	448.64	
6	建设项目前期工作咨询费				67.30	67.30	
7	工程造价咨询服务费				343.96	343.96	
8	场地准备及临时设施费				373.87	373.87	
9	消防设施及电气安全检测服务				56.78	56.78	
三	基本预备费				5225.81	5225.81	
四	建设期利息					7020.00	
五	项目总投资					116762.11	

## 1.10 项目当前进展

已取得河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市西留村等两个棚改项目计划的复函》同意将三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目列入全省 2018 年棚改计划。

附件

三门峡市新增棚改计划项目表

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房（或购买商品住房小区）四至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）	年度计划新开工安置房屋套数（含货币化）（套/户）			
1	三门峡市	市本级	三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目	1、六峰北路以东、茅津路以西，春秋路以南，建设路以北 2、北海铁路弯道内，建设路以北、内环路以西	黄河新城（春秋路以南，黄河路以北，大岭路以东，陈州路以西）	1428	134500	1578	2021年6月	2024年7月	列入全省2018年计划，其中货币化安置141套，实物1434套

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号）。

## 1.11 项目主体及运营模式

### （1）项目主体

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

## （2）项目运营模式

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

## （3）项目主管部门职责

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

### **1.12 债券资金使用合规性说明**

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿

不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

## 第二章 项目背景及效益分析

### 2.1 项目背景

#### (1) 社会背景

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，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

近年来，三门峡市经济社会发展速度加快，城市建设日新月异。但是棚户区的居民却始终多年生活在恶劣的环境下，与绝大多数市民日益提高的生活水平，特别是居住水平反差极大。同时棚户区的存在，与城市整体形象、文明档次极不协调，使城市人居环境大打折扣，并且也不利于发展城市经济和招商引资。所以棚户区改造势在必行。

#### (2) 政策背景

财政部近日下发《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》，资金总额达 526 亿元。《通知》明确，该项资金待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于棚户区改造、向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴、城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场

发展试点。中国财政科学研究院研究员王泽彩表示，城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，提前拨付租赁住房保障、城镇老旧小区和棚户区改造资金，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。财政部提前下达的预算支出基本都属于民生支出，表明中央财政把保障和改善民生放在突出位置，通过加大税收、社保、转移支付等调节力度并提高精准性，实实在在提升人民群众的获得感，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民，体现了共同富裕的目标要求。

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

三门峡市印发了《中共三门峡市委办公室三门峡市人民政府办公室关于加大老旧小区改造力度推进旧城提质工作的实施意见》（三办〔2019〕16号）、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市旧城改造提质工作推进办法等四个办法的通知》（三政办〔2020〕3号），均要求高质量推进旧城提质和有机更新工作，三门峡市进一步全面推进

了旧城改造工作，旧城提质改造工作开局良好，居民房屋征收快速推进，企业搬迁处置平稳有序，安置房建设初见成效，道路施工进展明显。

### （3）项目背景

当前，随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和配套商贸设施。三门峡市城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。因此，项目建设是加快城市发展的需要。为落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件精神，推动新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，政府对本项目高度重视和大力支持，审时度势，及时抓住发展机遇，将改造该区域列入重点项目，摆上了重要议事议程，投资兴建一个融商贸、居住于一体的富有现代化气息的商住集散区。通过棚户区改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

## 2.2 效益分析

### （1）经济效益

本项目的建设能盘活城市建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

### （2）社会效益

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

### （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，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高居民生活质量，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为三门峡市旧城改造、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善居民生活环境，也必将为三门峡市旧城改造、棚户区改造工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现当地建设目标具有重要的意义。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算依据

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

### 3.2 估算范围

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

用和建设期利息等。

### 3.3 估算说明

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

#### (1) 工程费用

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

#### (2) 工程建设其他费用

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

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

2) 工程勘察费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入；

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

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

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

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164号文计入；

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

### (3) 预备费

基本预备费，根据行业要求，并结合项目区的实际情况，按工程建设费与工程建设其他费用之和的5%计入。

### (4) 建设期利息

本项目使用债券资金68000.00万元，债券利率按照4.5%计算，建设期债券利息共计7020.00万元。

## 3.4 投资估算

本项目总投资116762.11万元，其中：工程费用74773.47万元，工程建设其他费用29742.83万元，预备费5225.81万元，建设期利息7020.00万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	74773.47	64.04%
2	工程建设其他费用	万元	29742.83	25.47%
3	基本预备费	万元	5225.81	4.48%
4	建设期利息	万元	7020.00	6.01%

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
5	项目总投资	万元	116762.11	100.00%

### 3.5 资金筹措计划

项目总投资116762.11万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金68000.00万元，占总投资的58.24%；企业自筹资金48762.11万元，占总投资的41.76%。

本项目资本金占比41.76%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

表3-1资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	48762.11	41.76%
专项债券	68000.00	58.24%
总投资	116762.11	100.00%

### 3.6 资金使用计划

本项目总投资116762.11万元，其中企业自筹资金48762.11万元；申请使用政府专项债券资金68000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目拟申请政府专项债券资金68000.00万元。其中2024年计划使用专项债券20000.00万元，2025年计划使用专项债券46500.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2025年以前年份使用债券资金29600.00万元，本次计划申请使用债券资金2000.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	68000.00	20000.00	46500.00	1500.00
企业自筹资金（万元）	48762.11	10000.00	20000.00	18762.11
总投资（万元）	116762.11	30000.00	66500.00	20262.11

### 3.7 项目资金保障措施

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

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

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(5) 编制应急预案，防范资金风险；

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

知（财预〔2020〕94号）；

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

（13）《项目可行性研究报告》。

## **4.2 债券申请使用计划及期限**

### **（1）申请使用计划**

本项目拟申请政府专项债券资金 68000.00 万元。其中 2024 年计划使用专项债券 20000.00 万元，2025 年计划使用专项债券 46500.00 万元，2026 年计划使用专项债券 1500.00 万元。已于 2025 年以前年份使用债券资金 28600.00 万元，本次计划申请使用债券资金 2000.00 万元。

### **（2）期限及还本付息计划**

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

## **4.3 投资者保护措施**

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

### (1) 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

### (2) 明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设3年，收益期7年。

### 5.2 项目运营收益分析

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

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地478.77亩，土地性质为住宅兼商业用地。可出让土地清单如下：

**表 5-1 可出让土地信息表**

序号	拆迁区块	土地面积（亩）
1	爱心小区 1 亩	1
2	色织厂小区	1.2
3	纺织品站 24.5 亩	24.5
4	财校家属楼 1.2 亩	1.2
5	电业局仓库 35.7 亩	35.7
6	北环路	201.2
7	钢材市场 135.35	135.35
8	炎黄路东侧	78.62
合计		478.77

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心，参考近三年项目周边土地出让价格，出让价格在 288-377 万元/亩之间，平均出让价格为 330 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目土地出让价格暂定为 305 万元/亩，本项目土地出让价格在债券存续期内不增长。

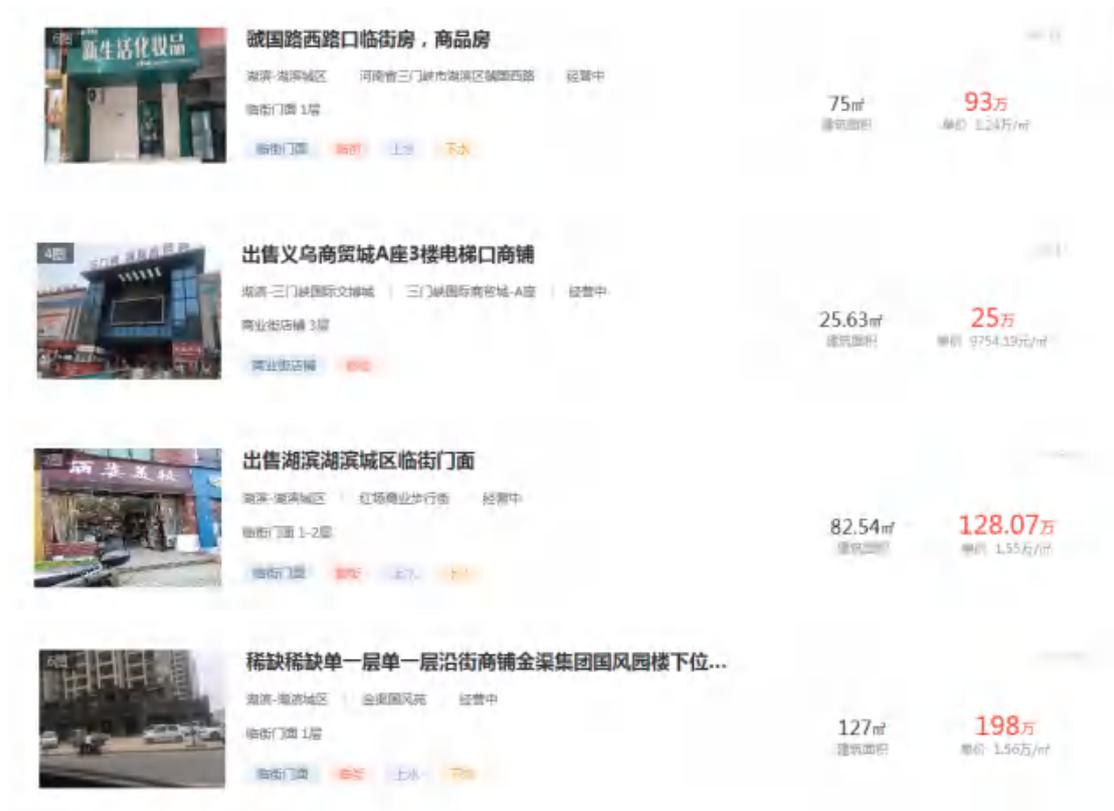
**表 5-2 项目周边土地出让价格分析表**

地块位置	总面积（m <sup>2</sup> ）	土地价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质	供应方式	日期
三门峡市金渠路南、上阳路东	25231.0	13438.0	355 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市金渠路南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市公园路南、大岭路东	6770.0	2924.0	288 万元/亩	住宅兼商业土地	挂牌出让	2021.12.24
三门峡市崆山西路南、向青路东	18548.0	10497.0	377 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2020.9.2

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建商业配套面积共 8600 m<sup>2</sup>。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m<sup>2</sup>之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m<sup>2</sup>。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



## 2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1637 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



**公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。**

湖滨-湖滨地区  
三门峡市湖滨区六路中段

15㎡  
建筑面积

**9.5万**  
单价 6333.33元/㎡



**出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售**

湖滨-湖滨地区  
三门峡市湖滨区六路中段

25㎡  
建筑面积

**10万**  
单价 4000元/㎡



**鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下...**

开发区-开发区中心  
三门峡鸿润城

13.5㎡  
建筑面积

**11.2万**  
单价 8296.3元/㎡



**出售越海华府车位一个，临近东门**

湖滨-湖滨地区  
三门峡市湖滨区五原西路与文化路交叉口西50米

13㎡  
建筑面积

**14万**  
单价 1.08万/㎡

表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	172428.67				18920.00	18920.00	18920.00
1	土地出让收入	146024.85				16165.00	16165.00	16165.00
	面积	478.77				53.00	53.00	53.00
	单价	300.00				305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40				1800.00	1800.00	1800.00
	个数	1637.00				180.00	180.00	180.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5890.44				955.00	955.00	955.00
	面积	8600.00				955.00	955.00	955.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

一	运营收入	172428.67	19074.28	19074.28	19074.28	19236.95	19236.95	19971.93
1	土地出让收入	146024.85	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16704.85
	面积	478.77	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	54.77
	单价	300.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40	1900.80	1900.80	1900.80	2007.00	2007.00	2196.55
	个数	1637.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	197.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5890.44	1008.48	1008.48	1008.48	1064.95	1064.95	1070.53
	面积	8600.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	960.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

### 5.3 项目运营成本分析

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

#### (1) 上缴省财政资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综[2007]44 号）中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

#### (2) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让

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

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

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

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

#### （6）新增建设用地使用费

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

（7）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利

改革发展的决定》(中发[2011]1号)及《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号),从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

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

(9) 销售运营费用

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

表 5-4 项目运营成本分析表

单位:万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
1	上交省财政资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
2	农业土地开发资金	392.77				43.48	43.48	43.48
3	国有土地收益基金	2920.50				323.30	323.30	323.30
4	保障性安居工程资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
5	土地开发费用	2920.50				323.30	323.30	323.30
6	农田水利建设资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
7	教育资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
8	新增建设用地使用费	893.68				98.93	98.93	98.93
9	销售成本	1320.18				137.75	137.75	137.75
10	运营成本总额	46414.11				5129.66	5129.66	5129.66

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

1	上交省财政资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
2	农业土地开发资金	392.77	43.48	43.48	43.48	43.48	43.48	44.93
3	国有土地收益基金	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
4	保障性安居工程资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
5	土地开发费用	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
6	农田水利建设资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
7	教育资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
8	新增建设用地使用费	893.68	98.93	98.93	98.93	98.93	98.93	102.24
9	销售成本	1320.18	145.46	145.46	145.46	153.60	153.60	163.35
10	运营成本总额	46414.11	5137.37	5137.37	5137.37	5145.51	5145.51	5322.00

## 5.4 增值税及附加

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

(1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

(4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70% 计征，年税率为 1.2%。

(5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6

一	收入	26403.82				2755.00	2755.00	2755.00
二	增值税及附加	84.91				8.97	8.97	8.97
1	增值税（销项）	2180.16				227.48	227.48	227.48
2	进项税额（年初）	75941.61				9291.27	9083.80	8876.33
3	运营进项税	191.82				20.01	20.01	20.01
4	当年抵扣额	2180.16				227.48	227.48	227.48
5	进项税额（年末）	73953.27				9083.80	8876.33	8668.86
6	当年交纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	76.36				8.02	8.02	8.02
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	6270.92				654.31	654.31	654.31

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	26403.82	2909.28	2909.28	2909.28	3071.95	3071.95	3267.08
二	增值税及附加	84.91	9.42	9.42	9.42	9.90	9.90	9.94
1	增值税（销项）	2180.16	240.22	240.22	240.22	253.65	253.65	269.76
2	进项税额（年初）	75941.61	8668.86	8449.78	8230.70	8011.62	7780.29	7548.96
3	运营进项税	191.82	21.14	21.14	21.14	22.32	22.32	23.73
4	当年抵扣额	2180.16	240.22	240.22	240.22	253.65	253.65	269.76
5	进项税额（年末）	73953.27	8449.78	8230.70	8011.62	7780.29	7548.96	7302.93
6	当年交纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	76.36	8.47	8.47	8.47	8.95	8.95	8.99
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	6270.92	690.96	690.96	690.96	729.59	729.59	775.93

## 5.5 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 172428.67 万元，运营成本为 46414.11 万元，税费合计 6355.83 万元，净收益合计 119658.73 万元。

表 5-6 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
5	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
6	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
7	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
8	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
9	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
10	19236.95	5145.51	739.49	13351.95
11	19236.95	5145.51	739.49	13351.95
12	19971.93	5322.00	785.87	13864.06
合计	172428.67	46414.11	6355.83	119658.73

## 5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	119681.28				13128.01	13128.01	13129.01	13238.48	13239.48	13239.48	13354.90	13355.90	13868.01	
现金流入	172442.67				18920.00	18920.00	18921.00	19075.28	19076.28	19076.28	19238.95	19239.95	19974.93	
运营收入	172428.67				18920.00	18920.00	18920.00	19074.28	19074.28	19074.28	19236.95	19236.95	19971.93	
现金流出	52761.39				5791.99	5791.99	5791.99	5836.80	5836.80	5836.80	5884.05	5884.05	6106.92	
经营成本	46414.11				5129.66	5129.66	5129.66	5137.37	5137.37	5137.37	5145.51	5145.51	5322.00	
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-	-	-	-										
现金流入	0.00													
现金流出	111076.29	37025.43	37025.43	37025.43										
建设投资	111076.29	37025.43	37025.43	37025.43										
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	19496.29	37025.43	37025.43	37025.43	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-	-	-9405.00	
现金流入	116762.11	38330.43	39680.43	40085.43										
发行专项债券	68000.00	29000.00	30000.00	9000.00										
企业自筹资金	50096.29	9330.43	9680.43	31085.43										
现金流出	98600.00	1305.00	2655.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	32060.00	31755.00	9405.00	
各种利息支出	30600.00	1305.00	2655.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	1755.00	405.00	
偿还债务本金	68000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29000.00	30000.00	9000.00	

应付利润（股利分配）	0.00												
净现金流量（1+2+3）	28101.28	0.00	0.00	0.00	10068.01	10068.01	10069.01	10178.48	10179.48	10179.48	- 18705.10	- 18399.10	4463.01
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	10068.01	20136.02	30205.03	40383.51	50562.99	60742.47	42037.37	23638.27	28101.28

## 5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息 合计
1	0.00	20000.00	0.00	20000.00	4.5%	900.00	900.00
2	20000.00	46500.00	0.00	66500.00	4.5%	2992.50	2992.50
3	66500.00	1500.00	0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
4	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
5	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
6	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
7	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
8	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
9	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
10	68000.00		20000.00	48000.00	4.5%	3060.00	23060.00
11	48000.00		46500.00	1500.00	4.5%	2160.00	48660.00
12	1500.00		1500.00	0.00	4.5%	67.50	1567.50
合计		68000.00	68000.00			30600.00	98600.00

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

## 5.8 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 98600.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 119658.73 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	900.00	900.00	0.00
2	0.00	2992.50	2992.50	0.00
3	0.00	3060.00	3060.00	0.00
4	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
5	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
6	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
7	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
8	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
9	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
10	20000.00	3060.00	23060.00	13351.95
11	46500.00	2160.00	48660.00	13351.95
12	1500.00	67.50	1567.50	13864.06
合计	68000.00	30600.00	98600.00	119658.73
本息覆盖倍数	<b>1.21</b>			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 5.9 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 119658.73 万元，应付债券本金及利息合计 98600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 工期拖延风险及控制措施

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

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

#### (2) 资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

### **(3) 原材料上涨风险及控制措施**

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

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

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

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

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

## 6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

### (1) 收支平衡风险及控制措施

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

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

### (2) 市场风险及控制措施

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

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

目收益与融资平衡。

#### **6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第七章 还款保障情况

### 7.1 还款责任及保障

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

### 7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## **7.4 资金管理方案**

### **(1) 主管部门及职责**

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

### **(2) 资金流入管理**

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### **(3) 资金流出管理**

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

## 第八章 信息披露计划

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

## 第九章 事前绩效评估

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

### 9.1 事前绩效评估工作开展情况

#### 1、评估目的

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

#### 2、评估原则及评估方法

##### （1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

##### （2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

### 3、评估工作程序

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

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

## 9.2 评估结论

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

**本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。**

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造  
项目（黄河花园）

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日期：二〇二三年三月

# 目录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 主管部门 .....	2
1.4 项目性质 .....	2
1.5 建设地点 .....	2
1.6 建设规模及内容 .....	3
1.7 项目建设期 .....	3
1.8 项目总投资 .....	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表 .....	4
1.10 项目当前进展 .....	8
1.11 项目主体及运营模式.....	8
1.12 债券资金使用合规性说明 .....	9
第二章 项目背景及效益分析 .....	11
2.1 项目背景 .....	11
2.2 效益分析 .....	14
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	16
3.1 估算依据 .....	16
3.2 估算范围 .....	16
3.3 估算说明 .....	17
3.4 投资估算 .....	18

3.5 资金筹措计划 .....	19
3.6 资金使用计划 .....	19
3.7 项目资金保障措施 .....	20
第四章 项目专项债券融资方案 .....	22
4.1 编制依据 .....	22
4.2 债券申请使用计划及期限 .....	23
4.3 投资者保护措施 .....	23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	25
5.1 基本假设条件及依据 .....	25
5.2 项目运营收益分析 .....	25
5.3 项目运营成本分析 .....	29
5.4 增值税及附加 .....	32
5.5 净收益分析 .....	33
5.6 现金流量分析 .....	34
5.7 项目应付债券本息情况 .....	37
5.8 项目本息覆盖倍数 .....	37
5.9 总体评价结果 .....	38
第六章 风险分析 .....	39
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	39
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	40
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施 .....	41
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	42

第七章 还款保障情况 .....	43
7.1 还款责任及保障 .....	43
7.2 项目资产管理 .....	43
7.3 项目收入管理 .....	43
7.4 资金管理方案 .....	44
第八章 信息披露计划 .....	46
第九章 事前绩效评估 .....	47
9.1 事前绩效评估工作开展情况 .....	47
9.2 评估结论 .....	49

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）（以下简称“本项目”）

## 1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

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

	<p>发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
--	--

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

### 1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

### 1.4 项目性质

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

### 1.5 建设地点

本项目位于甘棠路以东、上官路以西、建工路以南、黄河路以北。

## 1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积 60101.23 m<sup>2</sup>（约 90.15 亩），总建筑面积 204300 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 134200 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 70100 m<sup>2</sup>。项目规划机动车停车位 1295 个，规划非机动车停车位 2664 个。新建安置住宅 1184 套，安置住宅建筑面积 122800 m<sup>2</sup>。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

## 1.7 项目建设期

本项目建设期 3 年，开工日期 2024 年 4 月，预计完工日期 2027 年 3 月。

## 1.8 项目总投资

本项目总投资 104203.84 万元，其中：工程费用 65944.52 万元，工程建设其他费用 27125.81 万元，基本预备费 4653.51 万元，建设期利息 6480.00 万元。

## 1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用	48947.61	10864.23	6132.68		65944.52	
1	主体工程	47615.81	7595.43			55211.24	
1.1	地上建筑	25884.81	4090.43			29975.24	
1.1.1	住宅	23209.20	3684.00			26893.20	
(1)	建筑工程	12894.00				12894.00	
(2)	装配式工程	6631.20				6631.20	
(3)	装饰工程	3684.00				3684.00	
(4)	安装工程		3684.00			3684.00	
1.1.2	商业	1615.00	255.00			1870.00	
(1)	建筑工程	1360.00				1360.00	
(2)	装饰工程	255.00				255.00	
(3)	安装工程		255.00			255.00	
1.1.3	居家养老配套	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.4	智慧社区物业用房	324.00	36.00			360.00	

(1)	建筑工程	288.00				288.00	
(2)	装饰工程	36.00				36.00	
(3)	安装工程		36.00			36.00	
1.1.5	配套用房	439.61	82.43			522.03	
(1)	建筑工程	357.18				357.18	
(2)	装饰工程	82.43				82.43	
(3)	安装工程		82.43			82.43	
1.2	地下建筑	21731.00	3505.00			25236.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	21030.00				21030.00	
(2)	装饰工程	701.00				701.00	
(3)	安装工程		3505.00			3505.00	
2	设备购置			6132.68		6132.68	
2.1	电梯			1170.00		1170.00	
2.2	变配电设备			1634.40		1634.40	
2.3	给排水及消防设备			817.20		817.20	
2.4	燃气设备			268.40		268.40	
2.5	热力设备			368.40		368.40	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	
2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	
2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	

2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	
2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			650.00		650.00	
3	公用及辅助工程	1331.80	3268.80			4600.60	
3.1	道路及硬化工程	810.00				810.00	
3.2	绿化工程	383.40				383.40	
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	78.40				78.40	
3.5	室外综合管网		3268.80			3268.80	
二	工程建设其他费用				27125.81	27125.81	
1	安置区土地费用				24475.00	24475.00	
2	项目建设管理费				667.56	667.56	

3	工程勘察费				316.53	316.53	
4	工程设计费				527.56	527.56	
5	工程监理费				395.67	395.67	
6	建设项目前期工作咨询费				59.35	59.35	
7	工程造价咨询服务费				303.34	303.34	
8	场地准备及临时设施费				329.72	329.72	
9	消防设施及电气安全检测服务				51.08	51.08	
三	基本预备费				4653.52	4653.52	
四	建设期利息					6480.00	
五	项目总投资					104203.84	

## 1.10 项目当前进展

已取得河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市岸底村棚改项目计划的复函》同意将三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）列入全省棚改计划。

附件

三门峡市棚户区改造新增项目表

序号	行政区划		项目名称	征收房屋范围	安置住房 (或购买的 商品房小 区)位置	年度计划情况				计划开工时 间	计划竣工时 间	备注	
	市	区(县)				年度计划 征收户数 (户)	年度计划征收房屋建筑 面积(平方米)		计划新建住房规模				
							其中:住宅 建筑面积	套数(套)	面积(平 方米)				
1	三门峡市	市本级	三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目	1. 桐村市场片区(含刚玉砂厂区域);北环路以南;大峪路以西;黄河路以北; 2. 十一局大城厂片区;建设路以北;大峪路以东;陕州路以南; 3. 董家庄片区;和平路以南;大峪路东西两侧;公园路北两侧;探州路与公园路交叉口	黄河花园	1220	64300	64300	1687	150866	2020年7月	2023年6月	新增项目,林和灵宝市岸底村棚户区改造,其中市本级安置 87 套。

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号）。

## 1.11 项目主体及运营模式

### (1) 项目主体

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

### (2) 项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门

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

### （3）项目主管部门职责

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

## 1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学

院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

## 第二章 项目背景及效益分析

### 2.1 项目背景

#### (1) 社会背景

近年来,随着城市化进程的不断加快,城市规模和空间迅速扩张,大量农用或集体土地被征用,形成了失地农民这样一个特殊的社会群体。随着城市的发展,征地项目迅速增加,失地农民数量逐年增多,安置好失地农民的任务相当繁重。农民安置小区建设和开展安置小区文明创建,实现了拆迁“零强拆”、安置“零过渡”、建设“零事故”,失地农民全部得到妥善安置,实现安民稳民的良好局面,能较好地破解了失地农民安置这一难题。安置区建设是我国新的发展阶段的一个重要战略产业,引导和促进新型社区持续稳定健康发展,有利于保持国民经济的平稳较快增长,有利于满足广大农村居民居住条件得到基本改善,有利于实现全面建设小康社会的目标,安置区的改造更是促进社会主义安置区的建设发展的需要。

随着三门峡市经济社会的迅速发展,城市化进程的不断加快,中心城区旧城区、城中村已成为制约我市城市发展的瓶颈。加快旧城区和城中村改造,有利于增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力,缓解城乡二元结构矛盾,推进城乡一体化发展;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问题;有利于拉动投资、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。

## （2）政策背景

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

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

套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。

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

### （3）项目背景

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

一体的富有现代化气息的商住集散区。通过棚户区改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

## 2.2 效益分析

### （1）经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会；项目的建设将增加对建材、设备、劳动力的需求。本项目可以通过土地出让获得收入，土地出让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）社会效益

项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”，不以盈利为目的，项目建成后，可为安置人员提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，因此本项目建设主要突出社会效益。随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

### （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，是改善居住环境的重要途径，推动经济社会健康和谐快速发展的重要举措。本项目的建设可以提升城市形象，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 估算依据

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

### 3.2 估算范围

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

用和建设期利息等。

### 3.3 估算说明

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

#### (1) 工程费用

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

#### (2) 工程建设其他费用

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

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

2) 工程勘察费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入；

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

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

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

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164号文计入；

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

### (3) 预备费

基本预备费，根据行业要求，并结合项目区的实际情况，按工程建设费与工程建设其他费用之和的5%计入。

### (4) 建设期利息

本项目使用债券资金62000.00万元，债券利率按照4.5%计算，建设期债券利息共计6480.00万元。

## 3.4 投资估算

本项目总投资104203.84万元，其中：工程费用65944.52万元，工程建设其他费用27125.81万元，基本预备费4653.51万元，建设期利息6480.00万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计(万元)	比例
1	工程费用	万元	65944.52	63.28%
2	工程建设其他费用	万元	27125.81	26.03%
3	基本预备费	万元	4653.51	4.47%
4	建设期利息	万元	6480.00	6.22%

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
5	项目总投资	万元	104203.84	100%

### 3.5 资金筹措计划

项目总投资104203.84万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金62000万元，占总投资的59.50%；企业自筹资金42203.84万元，占总投资的40.50%。

本项目资本金占比40.50%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

表3-1资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	42203.84	40.50%
专项债券	62000.00	59.50%
总投资	104203.84	100.00%

### 3.6 资金使用计划

本项目总投资104203.84万元，其中企业自筹资金42203.84万元；申请使用政府专项债券资金62000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目使用政府专项债券资金62000.00万元，其中2024年计划申请使用专项债券11000.00万元，2025年计划申请使用专项债券44000.00万元，2026年计划申请使用专项债券7000.00万元，已于2025年以前年份使用债券资金18400.00万元，本次申请使用2000.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	62000.00	11000.00	44000.00	7000.00
企业自筹资金（万元）	42203.84	10000.00	10000.00	22203.84
总投资（万元）	104203.84	21000.00	54000.00	29203.84

### 3.7 项目资金保障措施

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

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

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(5) 编制应急预案，防范资金风险；

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

知（财预〔2020〕94号）；

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

（13）《项目可行性研究报告》。

## **4.2 债券申请使用计划及期限**

### **（1）申请使用计划**

本项目使用政府专项债券资金 62000.00 万元，其中 2024 年计划申请使用专项债券 11000.00 万元，2025 年计划申请使用专项债券 44000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 7000.00 万元，已于 2025 年以前年份使用债券资金 18400.00 万元，本次申请使用 2000.00 万元。

### **（2）期限及还本付息计划**

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

## **4.3 投资者保护措施**

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

### (1) 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

### (2) 明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设3年，收益期7年。

### 5.2 项目运营收益分析

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

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地448.08亩，土地性质为住宅兼商业用地。腾退土地清单如下：

表 5-1 可出让土地信息表

序号	拆迁区块	土地面积 (亩)
1	粮食储备库、二库共计 98.75 亩	98.75
2	知音面粉厂 52.8 亩	52.8
3	北环路东延 102 亩	102
4	物资公司家属区 11.2 亩	11.2
5	东临宾馆	2.5
6	化工助剂北区	5
7	北环路	95.1
8	炎黄路东侧	69.88
9	宇龙纺织 10.85 亩	10.85
合计		448.08

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心,参考项目周边土地出让价格,出让价格在 297-343 万元/亩之间,平均出让价格为 313.50 万元/亩,基于谨慎性原则,本项目土地出让价格暂定为 300 万元/亩,本项目土地出让价格在债券存续期内不再增长。

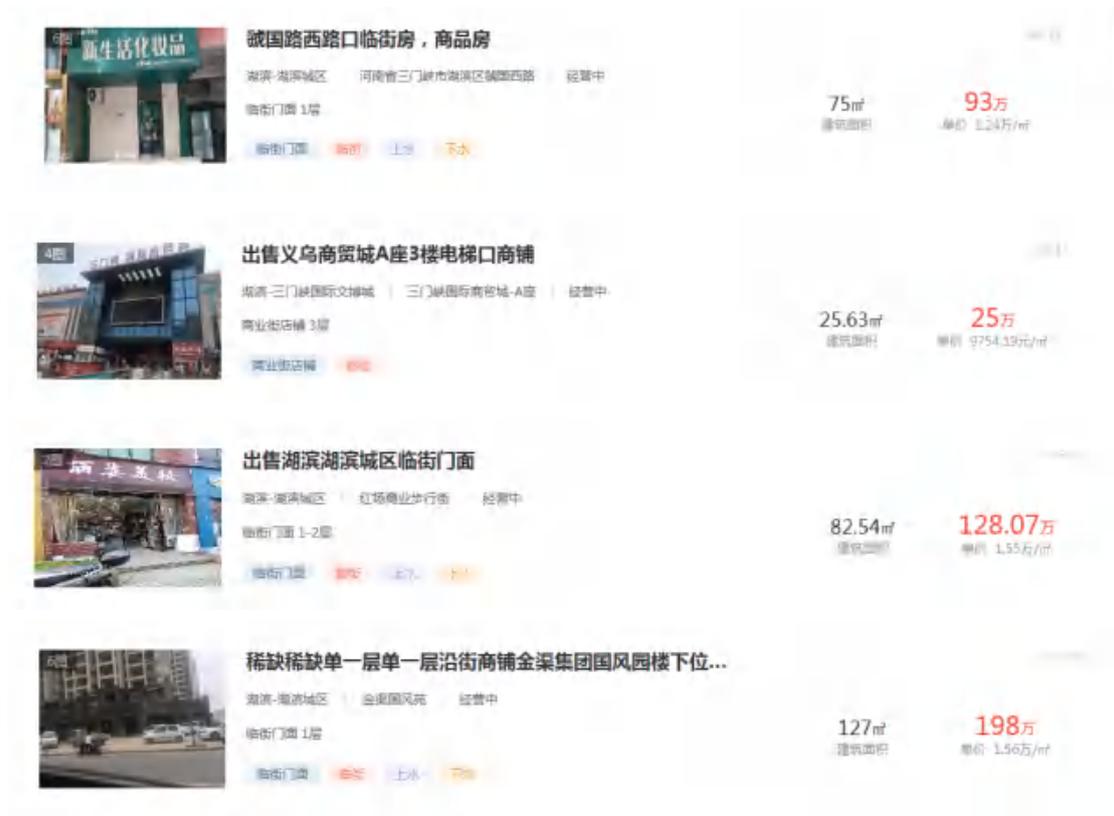
表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m <sup>2</sup> )	土地价格 (万元)	单价 (万元/亩)	土地性质	供应方式	日期
三门峡市上官路东、和平路北	14239.83	7332.0	343 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.12.22
三门峡市金渠路南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市建工路路北、大岭路东	48217.0	21465.0	297 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.10
三门峡市甘棠路西、中心大道北	84770.0	39919.0	314 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2020.6.30

(2) 销售收入

1) 配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建配套商业面积共 8500 m<sup>2</sup>。本项目所在地区周边配套商业销售价格在 9754-15600 元/m<sup>2</sup>之间。本项目配套商业销售单价拟定为 10000 元/m<sup>2</sup>。本项目配套商业销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



## 2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1295 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



**公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。**

湖滨-湖滨地区  
三门峡市湖滨区六路中段

15㎡  
建筑面积

**9.5万**  
单价 6333.33元/㎡



**出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售**

湖滨-湖滨地区  
三门峡市湖滨区六路中段

25㎡  
建筑面积

**10万**  
单价 4000元/㎡



**鸿源城车位出售，三门峡市中心商务区鸿源城1期地下...**

开发区-开发区中心  
三门峡鸿源城

13.5㎡  
建筑面积

**11.2万**  
单价 8296.3元/㎡



**出售越海华府车位一个，临近东门**

湖滨-湖滨地区  
三门峡市湖滨区五原西路与文化路交叉口西50米

13㎡  
建筑面积

**14万**  
单价 1.08万/㎡

表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	157090.94				17395.00	17395.00	17395.00
1	土地出让收入	134424.00				15000.00	15000.00	15000.00
	面积	448.08				50.00	50.00	50.00
	单价	300.00				300.00	300.00	300.00
2	地下车位出售收入	8943.60				1450.00	1450.00	1450.00
	个数	1295.00				145.00	145.00	145.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5828.76				945.00	945.00	945.00
	面积	8500.00				945.00	945.00	945.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

一	运营收入	157090.94	17529.12	17529.12	17529.12	17670.55	17670.55	16977.48
1	土地出让收入	134424.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	14424.00
	面积	448.08	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	48.08
	单价	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	地下车位出售收入	8943.60	1531.20	1531.20	1531.20	1616.75	1616.75	1505.25
	个数	1295.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	135.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5828.76	997.92	997.92	997.92	1053.80	1053.80	1048.23
	面积	8500.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	940.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

### 5.3 项目运营成本分析

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

#### (1) 上缴省财政资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综[2007]44 号）中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

(2) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49 号）及《河南省土地专项资金管理

试行办法》(豫政办[2009]38号),将部分土地出让金用于农业土地开发,按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等,本项目标准为41元/m<sup>2</sup>。

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

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

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

#### (6) 新增建设用地使用费

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

(7) 农田水利建设资金:根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发[2011]1号)及《财政部、水利部关于从土地

出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号),从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

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

(9) 销售运营费用

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

表 5-4 项目运营成本分析表

单位:万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
1	上交省财政资金	4032.72				450.00	450.00	450.00
2	农业土地开发资金	367.61				41.02	41.02	41.02
3	国有土地收益基金	2688.48				300.00	300.00	300.00
4	保障性安居工程资金	4032.72				450.00	450.00	450.00
5	土地开发费用	2688.48				300.00	300.00	300.00
6	农田水利建设资金	13442.40				1500.00	1500.00	1500.00
7	教育资金	13442.40				1500.00	1500.00	1500.00
8	新增建设用地使用费	836.39				93.33	93.33	93.33
9	销售成本	1133.36				119.75	119.75	119.75
10	运营成本总额	42664.56				4754.10	4754.10	4754.10

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	4032.72	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	432.72

2	农业土地开发资金	367.61	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02	39.45
3	国有土地收益基金	2688.48	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	288.48
4	保障性安居工程资金	4032.72	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	432.72
5	土地开发费用	2688.48	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	288.48
6	农田水利建设资金	13442.40	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1442.40
7	教育资金	13442.40	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1442.40
8	新增建设用地使用费	836.39	93.33	93.33	93.33	93.33	93.33	89.75
9	销售成本	1133.36	126.46	126.46	126.46	133.53	133.53	127.67
10	运营成本总额	42664.56	4760.81	4760.81	4760.81	4767.88	4767.88	4584.07

## 5.4 增值税及附加

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

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

- (5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6
一	收入	22666.94				2395.00	2395.00	2395.00
二	增值税及附加	84.02				8.89	8.89	8.89
1	增值税（销项）	1871.58				197.75	197.75	197.75
2	进项税额（年初）	66836.82				8168.11	7987.76	7807.41
3	运营进项税	164.66				17.40	17.40	17.40
4	当年抵扣额	1871.58				197.75	197.75	197.75
5	进项税额（年末）	65129.90				7987.76	7807.41	7627.06
6	当年交纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	75.47				7.94	7.94	7.94
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	5383.41				568.81	568.81	568.81

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	22666.94	2529.12	2529.12	2529.12	2670.55	2670.55	2553.48
二	增值税及附加	84.02	9.33	9.33	9.33	9.80	9.80	9.76
1	增值税（销项）	1871.58	208.83	208.83	208.83	220.50	220.50	210.84
2	进项税额（年初）	66836.82	7627.06	7436.60	7246.14	7055.68	6854.58	6653.48
3	运营进项税	164.66	18.37	18.37	18.37	19.40	19.40	18.55
4	当年抵扣额	1871.58	208.83	208.83	208.83	220.50	220.50	210.84
5	进项税额（年末）	65129.90	7436.60	7246.14	7055.68	6854.58	6653.48	6461.19
6	当年交纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	75.47	8.38	8.38	8.38	8.85	8.85	8.81
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	5383.41	600.67	600.67	600.67	634.26	634.26	606.45

## 5.5 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 157090.94 万元，运营成本为 42664.56 万元，税费合计 5467.43 万元，净收益合计 108958.95 万元。

表 5-6 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
5	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
6	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
7	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
8	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
9	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
10	17670.55	4767.88	644.06	12258.61
11	17670.55	4767.88	644.06	12258.61
12	16977.48	4584.07	616.21	11777.20
合计	157090.94	42664.56	5467.43	108958.95

## 5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	108981.50				12064.15	12064.15	12065.15	12160.26	12161.26	12161.26	12261.56	12262.56	11781.15
现金流入	157104.94				17395.00	17395.00	17396.00	17530.12	17531.12	17531.12	17672.55	17673.55	16980.48
运营收入	157090.94				17395.00	17395.00	17395.00	17529.12	17529.12	17529.12	17670.55	17670.55	16977.48
现金流出	48123.44				5330.85	5330.85	5330.85	5369.86	5369.86	5369.86	5410.99	5410.99	5199.33
经营成本	42664.56				4754.10	4754.10	4754.10	4760.81	4760.81	4760.81	4767.88	4767.88	4584.07
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-97912.92	-	-	-									
现金流入	0.00												
现金流出	97912.92	32637.64	32637.64	32637.64									
建设投资	97912.92	32637.64	32637.64	32637.64									
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	14492.92	32637.64	32637.64	32637.64	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-2790.00	-	-	-7315.00
现金流入	104203.84	33852.64	35112.64	35427.64							29790.00	29575.00	
发行专项债券	62000.00	45000.00	10000.00	7000.00									
企业自筹资金	42203.84	6852.64	7112.64	28427.64									
现金流出	89900.00	1215.00	2475.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	29790.00	29575.00	7315.00
各种利息支出	27900.00	1215.00	2475.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	2790.00	1575.00	315.00
偿还债务本金	62000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45000.00	10000.00	7000.00

应付利润（股利分配）	0.00												
净现金流量（1+2+3）	25561.50	0.00	0.00	0.00	9274.15	9274.15	9275.15	9370.26	9371.26	9371.26	- 17528.44	- 17312.44	4466.15
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	9274.15	18548.30	27823.45	37193.71	46564.97	55936.23	38407.79	21095.35	25561.50

## 5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
1	0.00	495.00	495.00	11000.00	4.5%	495.00	495.00
2	0.00	2475.00	2475.00	55000.00	4.5%	2475.00	2475.00
3	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
4	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
5	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
6	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
7	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
8	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
9	0.00	2790.00	2790.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
10	11000.00	2790.00	13790.00	51000.00	4.5%	2790.00	13790.00
11	44000.00	2295.00	46295.00	7000.00	4.5%	2295.00	46295.00
12	7000.00	315.00	7315.00	0.00	4.5%	315.00	7315.00
合计	62000.00	27900.00	89900.00	558000.00		27900.00	89900.00

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

## 5.8 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 89900.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 108958.95 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	2025.00	2025.00	0.00
2	0.00	2475.00	2475.00	0.00
3	0.00	2790.00	2790.00	0.00
4	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
5	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
6	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
7	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
8	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
9	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
10	45000.00	2790.00	47790.00	12258.61
11	10000.00	765.00	10765.00	12258.61
12	7000.00	315.00	7315.00	11777.20
合计	62000.00	27900.00	89900.00	108958.95
本息覆盖倍数	<b>1.21</b>			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 5.9 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 108958.95 万元，应付债券本金及利息合计 89900.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 工期拖延风险及控制措施

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

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

#### (2) 资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

### **(3) 原材料上涨风险及控制措施**

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

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

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

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

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

## 6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

### (1) 收支平衡风险及控制措施

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

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

### (2) 市场风险及控制措施

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

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

目收益与融资平衡。

#### **6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第七章 还款保障情况

### 7.1 还款责任及保障

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

### 7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## **7.4 资金管理方案**

### **(1) 主管部门及职责**

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

### **(2) 资金流入管理**

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### **(3) 资金流出管理**

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

## 第八章 信息披露计划

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

## 第九章 事前绩效评估

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

### 9.1 事前绩效评估工作开展情况

#### 1、评估目的

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

#### 2、评估原则及评估方法

##### （1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

##### （2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

### 3、评估工作程序

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

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

## 9.2 评估结论

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

**本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。**

# 唐河县商务中心区棚户区改造二期项目 实施方案

项目单位：唐河县住房保障管理办公室



主管部门：唐河县住房和城乡建设局



财政部门：唐河县财政局



二零二三年三月

# 目录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 建设地点 .....	2
1.5 主要建设内容及规模 .....	2
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 .....	4
第二章 项目社会经济效益 .....	5
2.1 社会效益 .....	5
2.2 经济效益 .....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	7
3.1 估算范围 .....	7
3.2 估算依据 .....	7
3.3 投资估算 .....	7
3.4 资金筹措及分年度投资计划 .....	18
3.5 债券资金使用合规性 .....	18
3.6 资金保障措施 .....	18
第四章 项目专项债券融资方案 .....	19
4.1 编制依据 .....	19
4.2 债券资金申请及使用计划 .....	19
4.3 项目主体及运作模式 .....	19
4.4 债券信息披露 .....	20
4.5 投资者保护措施 .....	20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	22
5.1 本期债券应付本息情况 .....	22

5.2 项目收入预测 .....	22
5.3 土地出让收益预测及覆盖倍数 .....	25
5.4 综述 .....	26
第六章 风险分析 .....	27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	28
第七章 事前绩效评估情况 .....	29
7.1 事前绩效评估方法 .....	29
7.2 事前绩效评估内容 .....	29
7.3 事前绩效评估结论 .....	29

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目。

## 1.2 项目单位

本项目的项目申报单位为唐河县住房保障管理办公室，项目主管部门为唐河县住房和城乡建设局。

## 1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《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》（豫保安居办〔2022〕9 号），唐河县商务中心区棚户区改造项目在国家 2023 年城市棚户区改造计划范围之内，本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

### 1、项目建设必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是 70 年代建设的，房屋装修简单，普遍搭建杂物，使用功能极为不齐。同时，棚户区居住环境脏、乱、差，严重缺乏公共服务设施，已不能满足职工、离退休人员、家属的基本生活需要，已成危房的住房对职工家属的人身安全也构成威胁。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

### 2、项目建设公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区

改造，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，改变他们恶劣的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

### **3、项目具备收益性**

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。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。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长。同时，项目能够产生土地出让收入，具备收益性。

#### **1.4 建设地点**

本项目选址的地点位于唐河县飞凤路南侧、文化路北侧、旭升路西侧、楚汉路东侧。

#### **1.5 主要建设内容及规模**

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目本次拆迁范围内共涉及居民 863 户、居民 2,848 人，拆迁征收房屋建筑面积 138,000 m<sup>2</sup>。本项目拟采取异地产权置换的方式进行安置。安置区规划总建设用地面积 83,981.23 平方米(折合 125.97 亩)，拟建总建筑面积约 267,178.07 平方米，其中：地上建筑面积 209,953.07 平方米（含住宅 201,938.07 平方米，配套商业 2,000.00 平方米，物业、养老、配电房、开闭所、消防控制室、弱电机房及党群服务中心 3,820.00 平方米，幼儿园 2195.00 平方米），地下建筑面积 57,225.00 平方米。共建设安置房 1726 套。

项目建设内容包括安置区的主体工程、地下工程和小区内的硬化、绿化、大

门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

## 1.6 建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

## 1.7 项目总投资

本项目估算总投资为 104,930.15 万元，其中：安置区工程建设投资 86,319.08 万元；居民拆迁安置补偿费 2,436.06 万元；土地征收补偿费 4,970.00 万元；建设期利息 11,205.00 万元。

## 1.8 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	本项目建设用地面积	m <sup>2</sup>	83,981.23	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	267,178.07	
2.1	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	57,225.00	
2.2	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	209,953.07	
其中	住宅	m <sup>2</sup>	201,938.07	
	商业	m <sup>2</sup>	2,000.00	
	物业管理用房	m <sup>2</sup>	820.00	
	养老服务用房	m <sup>2</sup>	1,726.00	
	配电房及开闭所	m <sup>2</sup>	694.00	
	消防控制室及弱电机房	m <sup>2</sup>	220.00	
	党建活动中心	m <sup>2</sup>	360.00	
	幼儿园	m <sup>2</sup>	2,195.00	
3	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	14,300.00	
4	建筑密度	%	22.00	
5	容积率		2.50	

6	绿地率	%	35.00	
7	机动车位	个	172.00	地上
		个	1,635.00	地下
8	非机动车位	个	4,054.00	
二	安置套数	套	1,726.00	

### 1.9 主管部门责任

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

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

**第二，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。**棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照唐河县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升唐河县整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

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

## 2.2 经济效益

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

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

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

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

### 3.2 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》（E园林绿化工程）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2022年第2期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费执行2021年7-12月价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32号文件，按9%计取。

### 3.3 投资估算

本项目估算总投资为104,930.15万元，其中：安置区工程建设投资86,319.08万元；居民拆迁安置补偿费2,436.06万元；土地征收补偿费4,970.00万元；建设期利息11,205.00万元。项目总投资估算表如下所示：

项目总投资估算表

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
----	----	--------	------	----

<b>1</b>	<b>安置区工程建设投资</b>	<b>86,319.08</b>	<b>82.26%</b>	<b>安置区工程建设投资估算表</b>
1.1	工程费用	79,413.48		
1.2	工程建设其他费用	2,795.17		
1.3	预备费	4,110.43		
<b>2</b>	<b>居民拆迁安置补偿费用</b>	<b>2,436.06</b>	<b>2.32%</b>	
<b>3</b>	<b>土地征收补偿费用</b>	<b>4,970.00</b>	<b>4.73%</b>	<b>征收土地 710 亩，按 7 万元/亩计</b>
<b>4</b>	<b>建设期利息</b>	<b>11,205.00</b>	<b>10.68%</b>	
<b>5</b>	<b>项目总投资</b>	<b>104,930.15</b>	<b>100.00%</b>	

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合 计 (万元)	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	62,233.36	14,880.11	2,300.00	0.00	79,413.48				
(一)	主体工程	60,513.33	6,356.94	0.00	0.00	66,870.27				
1	地上建筑	47,790.63	6,356.93	0.00	0.00	54,147.55	m <sup>2</sup>	209,953.07		
1.1	住宅楼	45,436.07	6,058.14	0.00	0.00	51,494.21	m <sup>2</sup>	201,938.07	2,550.00	
1.1.1	土建工程	45,436.07				45,436.07	m <sup>2</sup>	201,938.07	2,250.00	
1.1.2	给排水		1,211.63			1,211.63	m <sup>2</sup>	201,938.07	60.00	
1.1.3	电气		2,221.32			2,221.32	m <sup>2</sup>	201,938.07	110.00	
1.1.4	弱电		1,413.57			1,413.57	m <sup>2</sup>	201,938.07	70.00	
1.1.5	暖通空调		302.91			302.91	m <sup>2</sup>	201,938.07	15.00	

1.1.6	消防		908.72			908.72	m <sup>2</sup>	201,938.07	45.00	
1.2	配套商业	400.00	72.00	0.00	0.00	472.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	2,360.00	
1.2.1	土建工程	400.00				400.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	2,000.00	
1.2.2	给排水		12.00			12.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	60.00	
1.2.3	电气		22.00			22.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	110.00	
1.2.4	弱电		18.00			18.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	90.00	
1.2.5	暖通空调		4.00			4.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	20.00	
1.2.6	消防		16.00			16.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	80.00	
1.3	物业管理用房	205.00	24.60	0.00	0.00	229.60	m <sup>2</sup>	820.00	2,800.00	
1.3.1	土建工程	164.00				164.00	m <sup>2</sup>	820.00	2,000.00	
1.3.2	给排水		4.92			4.92	m <sup>2</sup>	820.00	60.00	
1.3.3	电气		7.38			7.38	m <sup>2</sup>	820.00	90.00	
1.3.4	弱电		4.92			4.92	m <sup>2</sup>	820.00	60.00	

1.3.5	暖通空调		4.10			4.10	m <sup>2</sup>	820.00	50.00	
1.3.6	消防		3.28			3.28	m <sup>2</sup>	820.00	40.00	
1.3.7	装饰装修	41.00				41.00	m <sup>2</sup>	820.00	500.00	
1.4	养老服务用房	535.06	58.68	0.00	0.00	593.74	m <sup>2</sup>	1,726.00	3,440.00	
1.4.1	土建工程	379.72				379.72	m <sup>2</sup>	1,726.00	2,200.00	
1.4.2	给排水		10.36			10.36	m <sup>2</sup>	1,726.00	60.00	
1.4.3	电气		15.53			15.53	m <sup>2</sup>	1,726.00	90.00	
1.4.4	弱电		10.36			10.36	m <sup>2</sup>	1,726.00	60.00	
1.4.5	暖通空调		8.63			8.63	m <sup>2</sup>	1,726.00	50.00	
1.4.6	消防		13.81			13.81	m <sup>2</sup>	1,726.00	80.00	
1.4.7	装饰装修	155.34				155.34	m <sup>2</sup>	1,726.00	900.00	
1.5	配电房及开闭所	173.50	20.80	0.00	0.00	194.30	m <sup>2</sup>	694.00	2,800.00	
1.5.1	土建工程	138.80				138.80	m <sup>2</sup>	694.00	2,000.00	

1.5.2	给排水		4.16			4.16	m <sup>2</sup>	694.00	60.00	
1.5.3	电气		6.25			6.25	m <sup>2</sup>	694.00	90.00	
1.5.4	弱电		4.15			4.15	m <sup>2</sup>	694.00	60.00	
1.5.5	暖通空调		3.47			3.47	m <sup>2</sup>	694.00	50.00	
1.5.6	消防		2.77			2.77	m <sup>2</sup>	694.00	40.00	
1.5.7	装饰装修	34.70				34.70	m <sup>2</sup>	694.00	500.00	
1.6	消防控制室及弱电机房	55.00	6.58	0.00	0.00	61.58	m <sup>2</sup>	220.00	2,800.00	
1.6.1	土建工程	44.00				44.00	m <sup>2</sup>	220.00	2,000.00	
1.6.2	给排水		1.32			1.32	m <sup>2</sup>	220.00	60.00	
1.6.3	电气		1.98			1.98	m <sup>2</sup>	220.00	90.00	
1.6.4	弱电		1.31			1.31	m <sup>2</sup>	220.00	60.00	
1.6.5	暖通空调		1.10			1.10	m <sup>2</sup>	220.00	50.00	

1.6.6	消防		0.87			0.87	m <sup>2</sup>	220.00	40.00	
1.6.7	装饰装修	11.00				11.00	m <sup>2</sup>	220.00	500.00	
1.7	党建活动中心	108.00	10.78	0.00	0.00	118.78	m <sup>2</sup>	360.00	3,300.00	
1.7.1	土建工程	79.20				79.20	m <sup>2</sup>	360.00	2,200.00	
1.7.2	给排水		2.16			2.16	m <sup>2</sup>	360.00	60.00	
1.7.3	电气		3.24			3.24	m <sup>2</sup>	360.00	90.00	
1.7.4	弱电		2.15			2.15	m <sup>2</sup>	360.00	60.00	
1.7.5	暖通空调		1.80			1.80	m <sup>2</sup>	360.00	50.00	
1.7.6	消防		1.43			1.43	m <sup>2</sup>	360.00	40.00	
1.7.7	装饰装修	28.80				28.80	m <sup>2</sup>	360.00	800.00	
1.8	幼儿园	878.00	105.34	0.00	0.00	983.34	m <sup>2</sup>	2,195.00	4,480.00	
1.8.1	土建工程	702.40				702.40	m <sup>2</sup>	2,195.00	3,200.00	
1.8.2	给排水		24.15			24.15	m <sup>2</sup>	2,195.00	110.00	

1.8.3	电气		32.93			32.93	m <sup>2</sup>	2,195.00	150.00	
1.8.4	弱电		15.36			15.36	m <sup>2</sup>	2,195.00	70.00	
1.8.5	暖通空调		10.98			10.98	m <sup>2</sup>	2,195.00	50.00	
1.8.6	消防		21.94			21.94	m <sup>2</sup>	2,195.00	100.00	
1.8.7	装饰装修	175.60				175.60	m <sup>2</sup>	2,195.00	800.00	
2	地下建筑	12,722.69				12,722.69	m <sup>2</sup>	57,225.00		
2.1	人防工程	3,350.85				3,350.85	m <sup>2</sup>	12,597.18	3,800.00	
2.2	其他	9,371.84				9,371.84	m <sup>2</sup>	44,627.82	3,000.00	
(二)	主要设备	0.00	0.00	2,300.00	0.00	2,300.00				
1	电梯			2,048.00		2,048.00	台	64.00	320,000.00	
2	变压器			252.00		252.00	台	14	180,000	含配套的高低压柜
(三)	室外配套工程	1,720.04	8,523.18	0.00	0.00	10,243.21				
1	室外给水、消防		2,589.00			2,589.00	户	1,726.00	15,000.00	

2	室外排水		2,071.20			2,071.20	户	1,726.00	12,000.00	
3	室外配电		3,283.70			3,283.70	户	1,726.00	19,025.00	含强电、弱电
4	燃气工程		483.28			483.28	户	1,726.00	2,800.00	
5	路灯照明		96.00			96.00	套	160	6,000.00	
6	道路及硬化	846.04				846.04	m <sup>2</sup>	28,201.46	300.00	
7	绿化工程	705.45				705.45	m <sup>2</sup>	29,393.43	240.00	
8	大门及门卫室	90.00				90.00	项	3	300,000.00	
9	围墙	78.54				78.54	m	1100	714.00	
	工程费用合计	62,233.36	14,880.11	2,300.00	0.00	79,413.48				
二	工程建设其他费用				2,795.17	2,795.17				
1	建设单位管理费				580.07					财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				499.22		580.07			参照发改价格(2007)670号文件,按市场调节价

3	项目前期工作咨询费				47.79	47.79	499.22			参照国家计委价格[1999]1283号文件,按市场调节价
4	工程勘察费				66.79	66.79				按设计费的10%计取
5	工程设计费				667.95	667.95				参照计价格(2002)10号文件,按市场调节价
6	工程保险费				238.24	238.24				依据建标[2007]164号文,按工程费用的0.3%计算
7	环境影响咨询服务费				6.36	6.36				计价格(2002)125号文件
8	招标代理服务费				198.53	198.53				参照计价格(2002)1980号文件,按市场调节价
9	施工图审查费				53.44	53.44				豫发改收费[2011]627号
10	工程造价咨询服务费				436.77	436.77				工程费用的0.55%计算
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>4,110.43</b>	<b>4,110.43</b>				
1	基本预备费				4,110.43	4,110.43	%	5.00		(一+二)*5%
2	涨价预备费				0.00	0.00				

四	项目投资	62,233.36	14,880.12	2,300.00	6,905.60	86,319.08				
---	------	-----------	-----------	----------	----------	-----------	--	--	--	--

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准(元)	金额(万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m <sup>2</sup>	124,200	5	124.20	按每平方米5元,2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	2,848	300	85.44	按常住人口,每人一次性补助300元
3	临时安置过渡费	元/户/月	863	400	1,242.72	按每户每月400元,36个月计
4	生产经营性用房停业、停产补助费	元/m <sup>2</sup>	13,800	50	207.00	按实际经营使用面积一次性补助,每平方米50元。
5	其他附属物补偿	元/户	863	9,000	776.70	包括门头、水井、水池、树等
合计					<b>2,436.06</b>	

### 3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 104,930.15 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 70,000.00 万元，占比 66.71%；财政资金 34,930.15 万元，占比 33.29%。

### 3.5 债券资金使用合规性

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

### 3.6 资金保障措施

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

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

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

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

### 4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中 2025 年申请使用债券资金 50,000.00 万元，本次申请使用 4,400 万元；2026 年计划申请 20,000.00 万元。申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目工程建设，不用于拆迁安置及土地征收补偿。

### 4.3 项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2022]125号），本项目债券申请单

位为唐河县住房保障管理办公室，主管部门为唐河县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为唐河县住房保障管理办公室，项目建设及运营单位均为唐河县住房保障管理办公室。

关于项目债券资金使用，由唐河县住房保障管理办公室按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

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

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

#### **4.4 债券信息披露**

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

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

#### **4.5 投资者保护措施**

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

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

89号)等文件,在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时,根据有关规定提出具体补救措施,并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间,项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露,保证信息披露均是真实、准确、完整的,且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中 2025 年申请使用债券资金 50,000.00 万元，本次申请使用 4,400 万元；2026 年计划申请 20,000.00 万元。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息计划表

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 2 年	50,000.00	20,000.00		70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 3 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 4 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 5 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 6 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 7 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 8 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 9 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 10 年	70,000.00		50,000.00	20,000.00	4.50%	3,150.00	53,150.00
第 11 年	20,000.00		20,000.00	-	4.50%	900.00	20,900.00
合计		<b>70,000.00</b>	<b>70,000.00</b>			<b>31,500.00</b>	<b>101,500.00</b>

### 5.2 项目收入预测

#### 1、项目拟出让土地面积及用途

根据唐河县自然资源局出具的《关于 2023 年棚户区改造项目可腾空土地可用于出让的居住用地的函》，唐河县商务中心区棚户区改造二期项目腾空土地面积 473,333.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 473,333.00 平方米，全部

为居住用地。

## 2、土地出让价格预测

经查询唐河县目标地块周边近两年居住（住宅）用地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块儿性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	唐河县房地产开发公司	2022-1-5	上海大道南侧、新春路西侧、秦晋路北侧、新华路东侧	住宅用地	66,666.29	24,727.00	3,709.07
2	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-8-17	迎宾大道东侧、重庆路西侧、建设路南北两侧	居住用地	55,177.87	19,038.00	3,450.30
3	南阳市宛君置业有限公司	2022-8-17	飞凤路南侧、文化路北侧、楚汉路东侧、旭生路西侧	居住用地	27,137.84	9,807.00	3,613.77
4	河南中珠置业有限公司	2022-8-29	盛居路北侧，上马路西侧	居住用地	47,868.49	22,402.00	4,679.91
5	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-10-11	迎宾大道东侧、建设路南侧、重庆路西侧	居住用地	30,974.06	10,686.00	3,449.98
6	南阳飞驰置业有限公司	2022-10-26	飞凤路南侧、文化路北侧、旭生路西侧	居住用地	56,843.39	18,759.40	3,300.19
7	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-12-12	迎宾大道东侧、建设路北侧、重庆路西侧	居住用地	16,890.65	5,829.00	3,451.02
8	唐河县房地产开发公司	2021-12-8	重庆路东侧、泰安路南侧、南京路北侧	住宅用地	53,227.68	17,693.00	3,324.02
9	唐河县房地产开发公司	2021-12-8	重庆路东侧、泰安路南侧、南京路北侧	住宅用地	40,766.48	13,551.00	3,324.05
10	南阳星驰置业有限公司	2021-10-11	新春路西侧、兴隆路北侧（原唐河县慧丰电磁线有限公司）地块	住宅用地	37,467.00	12,364.00	3,299.97
11	唐河县恒基房地产开发有限公司	2021-7-29	玉泉路北侧、新华路西侧	住宅用地	10,352.13	4,524.00	4,370.12
12	唐河县农村信用合作联社	2021-7-29	友兰大道南侧、谢源路东侧、文峰路西侧	住宅用地	3,668.21	1,182.00	3,222.28
13	南阳唐韵房地产开发有限公司	2021-7-1	友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）	住宅用地	3,882.96	1,387.00	3,572.02
14	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2023-1-10	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	居住用地	50,917.57	20,318.00	3,990.37
15	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2023-1-10	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	居住用地	45,145.21	18,014.00	3,990.24
平均值							3,649.82

综合上表，近两年唐河县居住用地成交单价均值为 3,649.82 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 3,649.82 元/平方米进行预测。

## 3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

### 预计土地出让收入预测表

单位：万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
单价（元/m <sup>2</sup> ）			3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	
出让面积（m <sup>2</sup> ）			52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.52	473,333.00
土地出让收入（万元）			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33	172,758.05

#### 4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
<b>1、土地出让基金及费用</b>	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分唐河县标准为25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基金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

类型	征收标准
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），唐河县16元/平方米。
<b>2、土地收益提取各类资金</b>	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
<b>1、土地出让收入</b>			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33	<b>172,758.05</b>
<b>2、土地出让基金及费用</b>			2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	<b>18,388.17</b>
2.1 上解省财政费用			575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	<b>5,182.74</b>
2.2 农业土地开发资金			39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	<b>354.96</b>
2.3 国有土地收益基金			383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	<b>3,455.19</b>
2.4 保障性安居工程资金			575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	<b>5,182.74</b>
2.5 土地开发费用			383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	<b>3,455.19</b>
2.6 新增建设用地使用费			84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	<b>757.35</b>
<b>3、土地出让收益(1-2)</b>			17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.20	<b>154,369.88</b>
<b>4、土地收入提取各类资金</b>			3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	<b>30,873.96</b>
4.1 教育资金			1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	<b>15,436.98</b>
4.2 农田水利建设资金			1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	<b>15,436.98</b>
<b>5、土地出让成本合计(2+4)</b>			5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	<b>49,262.13</b>

### 5.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
土地出让收入			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33
土地出让成本			5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57
土地出让净收益			13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.76
土地出让累计净收益			13,721.77	27,443.54	41,165.31	54,887.08	68,608.85	82,330.62	96,052.39	109,774.16	123,495.92
债券本息	<b>101,500.00</b>										
债券本息覆盖倍数	<b>1.22</b>										

#### 5.4 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，唐河县商务中心区棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益为 123,495.92 万元，债券本息合计为 101,500.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

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

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

### 7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作。一方面，通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法；另一方面，通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

### 7.2 事前绩效评估内容

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

### 7.3 事前绩效评估结论

- 1、项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。
- 2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

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

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

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

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

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

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

（以下无正文）

# 邓州市金雷社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市育人实业有限公司（盖章）



主管部门：邓州市房产管理中心（盖章）



财政部门：邓州市财政局（盖章）



日期：二〇二三年三月

# 目录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目参与单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 建设地点 .....	1
1.5 建设规模及内容 .....	1
1.6 建设期 .....	3
1.7 总投资及资金筹措 .....	3
1.8 债券资金使用合规性 .....	3
1.9 项目资金保障措施 .....	3
1.10 主管部门责任 .....	4
1.11 项目主体及运作模式 .....	4
<b>第二章 项目社会经济效益</b> .....	<b>5</b>
2.1 项目的提出 .....	5
2.2 政策背景 .....	5
2.3 社会效益 .....	5
2.4 经济效益 .....	6
2.5 项目公益性 .....	6
<b>第三章 项目投资估算</b> .....	<b>7</b>
3.1 估算范围 .....	7
3.2 估算说明 .....	7
3.3 投资估算表 .....	7
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>12</b>
4.1 编制依据 .....	12
4.2 债券使用计划及期限 .....	12
4.3 债券信息披露 .....	12
4.4 投资者保护措施 .....	13
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>14</b>
5.1 应付债券本息情况 .....	14
5.2 经营现金流分析 .....	14
5.3 项目本息覆盖倍数 .....	21
5.4 总体评价结果 .....	21
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>22</b>
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	22
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 .....	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	23
<b>第七章 事前绩效评估</b> .....	<b>24</b>
7.1 事前绩效评估方法 .....	24
7.2 事前绩效评估内容 .....	24
7.3 事前绩效评估结论 .....	24

## 第一章 项目概况

邓州市金雷社区棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 35,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元。2025 年计划使用 34,000.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元，债券期限为 10 年。

### 1.1 项目名称

邓州市金雷社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

### 1.2 项目参与单位

#### 1. 主管部门

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

#### 2. 项目单位

本项目专项债券申请单位为邓州市育人实业有限公司。

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 1.3 项目性质

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

### 1.4 建设地点

本项目建设地点位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。

### 1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，涉及征收户数 329 户，拆迁房屋面积约 98,700.00 m<sup>2</sup>，采用实物安置方式实施拆迁安置。

项目安置区用地面积约 27,761.21 m<sup>2</sup>（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106,765.04 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 80,016.29 m<sup>2</sup>，包括住宅 74,327.05 m<sup>2</sup>，配套公

建 5,689.24 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 26748.75 m<sup>2</sup>。

项目建成后可建设安置房套数 660 套。

该部分建设内容包括 5 栋住宅楼、幼儿园、配套商业、物业管理用房、配电室等配套服务用房及地下建筑等主体；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内道路及广场、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	指标	备注
1	净地面积	m <sup>2</sup>	27,761.21	41.64 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	106,765.04	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	80,016.29	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	74,327.05	
2.1.2	配套公建面积	m <sup>2</sup>	5,689.24	物业管理用房、幼儿园、配电室、配套商业等其他服务用房
其中	物业管理用房	m <sup>2</sup>	1,284.88	
	配电室	m <sup>2</sup>	189.26	
	幼儿园	m <sup>2</sup>	2,389.46	
	其它（风井）	m <sup>2</sup>	59.52	
	配套商业	m <sup>2</sup>	1,766.12	
2.2	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	26,748.75	
3	建构筑物占地面积	m <sup>2</sup>	5,482.84	
4	道路广场面积	m <sup>2</sup>	12,559.17	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	9,719.20	
6	建筑密度	%	0.20	≤22.00%
7	绿地率	%	0.35	≥35.00%
8	容积率		2.88	≤3.00
9	总户数	户	660	
10	机动车停车位	个	820	住宅 1.20 个/户，配套公建 0.50 个/100.00 m <sup>2</sup>
10.1	地上	个	82	地上车位配比不超过 10.00%
10.2	地下	个	738	
11	非机动车停车位	个	1747	住宅 2 个/户，配套公建 7.50 个/100.00 m <sup>2</sup>
12	机动车充电桩	个	123	
13	非机动车充电桩	个	262	

## 1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

## 1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 45,654.18 万元，其中：财政预算资金 10,654.18 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	7,654.18	10,654.18	23.34%
专项债券资金	1,000.00	34,000.00	35,000.00	76.66%
合计	4,000.00	41,654.18	45,654.18	100.00%
占比	8.76%	91.24%	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 债券资金使用合规性

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

## 1.9 项目资金保障措施

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

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

绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

### **1.10 主管部门责任**

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

### **1.11 项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为邓州市育人实业有限公司，主管部门为邓州市房产管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市育人实业有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市育人实业有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市育人实业有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市育人实业有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市育人实业有限公司根据运营情况及时向邓州市县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 项目的提出

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

本项目拆迁区域村民生活环境比较差，大多路网结构、布局不合理，不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。道路等级低，道路狭窄、曲折，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，小区内道路泥泞，污水横流；居民私拉乱扯电线，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，随着电路的老化，存在较大安全隐患；环卫设施缺乏，没有垃圾处理站点，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型；医疗主要为简易的医疗诊所，设备极不完善，范围内没有任何可供居民休闲活动的社区活动场所。整个村庄的村容村貌与邓州市的城乡发展环境极不协调，亟需改造来解决现状。

基于以上，提出了本项目的建设。

### 2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院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）、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〕第36号）、河南省人民政府办公厅《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政办〔2015〕88号）、邓州市人民政府《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号）等政策文件要求。

### 2.3 社会效益

目前，邓州市城市规划区范围内的城中村居住用地大而分散，“空心村”现象较为普遍，宅基地利用率低且房屋建筑形式杂乱，建筑质量参差不齐，住宅设

计不合理。各项城市配套设施不完善，生活区安全和管理职能不完善，给广大居民生活带来不便。这些都极大影响了居民生活，居民迫切希望通过城中村改造，改变杂乱的房屋布局和落后的生活环境，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。

项目建成后可使邓州市 329 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。

本项目的建设通过合理规划、布局，建设拆迁安置小区，并建设绿化、道路、市政生活管网等配套设施。它的建设将彻底改变该区域的现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大改善安置居民的生活条件。

#### **2.4 经济效益**

项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

#### **2.5 项目公益性**

项目的建设是全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的需要。良好的居住环境是全面建成小康社会的重要体现，也是建设社会主义现代化国家的具体表现。棚户区改造，可以使征收区域居民告别低矮破旧房屋，享受高楼林立和城市的美化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进社会和谐。

因此，本项目具有良好的公益性。

## 第三章 项目投资估算

### 3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、拆迁补偿费用、基本预备费、建设期利息等。

### 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. 《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》（HAAI-31-2016）；
8. 《河南省园林工程预算定额》；
9. 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E园林绿化工程；
10. 南阳市建设工程造价信息（第六期）；
11. 人工费、机械人工费、管理费价格指数参考豫建消计〔2022〕2号计入。

### 3.3 投资估算表

本项目估算总投资 45,654.18 万元，其中：工程费用 31,482.36 万元，工程建设其他费 2,519.70 万元，拆迁补偿费用 6,880.94 万元，基本预备费 1,657.18 万元，建设期利息 3,114.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
一	工程费用	25,769.27	4,706.06	1,007.03		31,482.36			
(一)	建筑工程	25,128.67	4,060.84			29,189.51	m <sup>2</sup>	106,765.04	
1	地上建筑	17,083.48	3,097.88			20,181.36	m <sup>2</sup>	80,016.29	
1.1	住宅	15,868.83	2,898.75			18,767.58	m <sup>2</sup>	74,327.05	2,525.00
1.1.1	土建及装修	15,868.83				15,868.83	m <sup>2</sup>	74,327.05	2,135.00
1.1.2	安装		2,898.75			2,898.75	m <sup>2</sup>	74,327.05	390.00
其中	给排水		668.94			668.94	m <sup>2</sup>	74,327.05	90.00
	电气		817.60			817.60	m <sup>2</sup>	74,327.05	110.00
	弱电		594.62			594.62	m <sup>2</sup>	74,327.05	80.00
	通风		222.98			222.98	m <sup>2</sup>	74,327.05	30.00
	消防		371.64			371.64	m <sup>2</sup>	74,327.05	50.00
	燃气		222.97			222.97	m <sup>2</sup>	74,327.05	30.00
1.2	配套公建面积	1,214.65	199.13			1,413.78	m <sup>2</sup>	5,689.24	2,485.00
1.2.1	土建及装修	1,214.65				1,214.65	m <sup>2</sup>	5,689.24	2,135.00
1.2.2	安装		199.13			199.13	m <sup>2</sup>	5,689.24	350.00
其中	给排水		45.51			45.51	m <sup>2</sup>	5,689.24	80.00

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位 (元)
	电气		62.58			62.58	m <sup>2</sup>	5,689.24	110.00
	弱电		45.51			45.51	m <sup>2</sup>	5,689.24	80.00
	通风		17.07			17.07	m <sup>2</sup>	5,689.24	30.00
	消防		28.46			28.46	m <sup>2</sup>	5,689.24	50.00
2	地下建筑	8,045.21	962.96			9,008.15	m <sup>2</sup>	26,748.75	
2.1	地下车库	6,364.87				6,364.87	m <sup>2</sup>	21,947.77	2,900.00
2.2	人防面积	1,680.34				1,680.34	m <sup>2</sup>	4,800.98	3,500.00
2.3	安装		962.96			962.96	m <sup>2</sup>	26,748.75	360.00
其中	给排水		213.99			213.99	m <sup>2</sup>	26,748.75	80.00
	电气		267.49			267.49	m <sup>2</sup>	26,748.75	100.00
	弱电		133.75			133.75	m <sup>2</sup>	26,748.75	50.00
	通风		133.74			133.74	m <sup>2</sup>	26,748.75	50.00
	消防		213.99			213.99	m <sup>2</sup>	26,748.75	80.00
(二)	设备购置			1,007.03		1,007.03			
1	电梯			450.00		450.00	部	18	250,000.00
2	电力设备			150.00		150.00	套	6	250,000.00
3	供水设备			213.53		213.53	m <sup>2</sup>	106,765.04	20.00
4	机动车充电桩			141.10		141.10	个		

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位 (元)
4.1	慢充 (7kW 交流充电桩)			30.10		30.10	个	86	3,500.00
4.2	快充 (30kW 直流充电桩)			111.00		111.00	个	37	30,000.00
5	非机动车充电桩			52.40		52.40	个	262	2,000.00
(三)	配套工程	640.60	645.22			1,285.82			
1	绿地面积	213.82				213.82	m <sup>2</sup>	9,719.20	220.00
2	道路广场面积	376.78				376.78	m <sup>2</sup>	12,559.17	300.00
2.1	道路	259.57				259.57	m <sup>2</sup>	8,373.20	310.00
2.2	广场	117.21				117.21	m <sup>2</sup>	4,185.97	280.00
3	围墙及大门	50.00				50.00	项	1	500,000.00
4	室外配套设施		555.22			555.22	m <sup>2</sup>	27,761.21	200.00
4.1	给排水工程		138.81			138.81	m <sup>2</sup>	27,761.21	50.00
4.2	电气工程		138.81			138.81	m <sup>2</sup>	27,761.21	50.00
4.3	弱电工程		111.04			111.04	m <sup>2</sup>	27,761.21	40.00
4.4	消防工程		83.28			83.28	m <sup>2</sup>	27,761.21	30.00
4.5	燃气工程		83.28			83.28	m <sup>2</sup>	27,761.21	30.00
5	消防水池		80.00			80.00	项	1	800,000.00
6	屋顶消防水箱		10.00			10.00	项	1	100,000.00
二	工程建设其他费用				2,519.70	2,519.70			

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位 (元)
1	土地费用				858.53	858.53	亩	41.64	20.62
2	项目建设管理费				216.77	216.77			
3	建设工程监理费				291.86	291.86			
4	建设项目前期工作咨询费				20.47	20.47			
5	工程勘察费				188.89	188.89			
6	工程设计费				296.28	296.28			
7	招标代理服务费				30.56	30.56			
8	工程造价咨询服务费				105.12	105.12			
9	地震安全性评价费				16.01	16.01			
10	消防设施及电气安全检测费				54.45	54.45			
11	检测试验费				125.94	125.94			
12	场地准备费及临时设施费				157.41	157.41			
13	工程保险费				157.41	157.41			
三	基本预备费					1,657.18			
四	拆迁补偿费用					6,880.94			
五	建设期利息					3,114.00			
六	总投资	25,769.27	4,706.06	1,007.03	2,519.70	45,654.18			

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 35,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元。2025 年计划使用 34,000.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，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

本项目计划申请债券资金总额 35,000.00 万元。其中：2024 年 10 月已发行 1,000.00 万元，2025 年计划使用 34,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第 2 年	1,000.00	34,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 7 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 8 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 9 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 10 年	35,000.00		1,000.00	34,000.00	4.00%	1,400.00	2,400.00
第 11 年	34,000.00		34,000.00		4.00%	1,360.00	35,360.00
合计		35,000.00	35,000.00			14,000.00	49,000.00

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

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期8年。

## 2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	腾出土地出让收入	86,400.00	100.00%
合计			<b>86,400.00</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 出让数量

本项目拆迁范围：北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西。本次涉及拆迁户数329户，1,316人，拆迁房屋面积约98,700.00 m<sup>2</sup>，拆迁土地面积约480.00亩，土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省2022年城市棚户区改造项目计划表》。

根据宛政（2018）37号文件规定，房屋征收补偿安置采取货币补偿和产权调换两种安置方式，被征收人根据房屋认定和安置对象确定情况进行选择。

本项目采取异地建设安置房进行安置，安置区位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207东侧。项目安置区用地面积约27,761.21 m<sup>2</sup>（约合41.64亩），规划总建筑面积106,765.04 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积80,016.29 m<sup>2</sup>，包括住宅74,327.05 m<sup>2</sup>，配套公建5,689.24 m<sup>2</sup>；地下建筑面积26,748.75 m<sup>2</sup>。项目建成后可建设安置房套数660套。

该项目建成后，可腾出480亩净地进行出让。

### (2) 出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

本项目所在地附近住宅用地出让价格 176.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 181.55 万元/亩。本项目腾出地块位于北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 180.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
价格(万元/亩)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计								合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	480.00

### 3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

类型	征收标准
	土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准 20.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

#### 4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
<b>一、出让收入</b>	<b>万元</b>	<b>86,400.00</b>	<b>10,800.00</b>							
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	480.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
<b>二、成本合计</b>	<b>万元</b>	<b>24,934.40</b>	<b>3,116.80</b>							
1.土地出让基金及费用	万元	9,568.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,592.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	288.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,728.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,592.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,728.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	640.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2.土地收益提取各类资金	万元	15,366.40	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80
教育资金	土地出让收益的 10%	7,683.20	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7,683.20	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
三、收益	万元	61,465.60	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20

### 5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	86,400.00		10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	
2	经营活动支出（含税费）	24,934.40		3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	
	经营活动产生的现金净额	61,465.60		7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	45,654.18	45,654.18									
	投资活动产生的现金净额	-45,654.18	-45,654.18									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	10,654.18	10,654.18									
2	债券资金	35,000.00	35,000.00									
3	偿还债券本金	35,000.00									1,000.00	34,000.00
4	偿还银行借款本金											
5	支付债券利息	12,560.00		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,360.00

6	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-1,905.82		-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-2,400.00	-35,360.00
四	净现金流量	13,905.60		6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	5,283.20	-35,360.00
五	累计现金流量	13,905.60		6,283.20	12,566.40	18,849.60	25,132.80	31,416.00	37,699.20	43,982.40	49,265.60	13,905.60

### 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：

还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		40.00	40.00	
第 2 年		1,400.00	1,400.00	
第 3 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 4 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 5 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 6 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 7 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 8 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 9 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 10 年	1,000.00	1,400.00	2,400.00	7,683.20
第 11 年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	35,000.00	14,000.00	49,000.00	61,465.60
本息覆盖倍数	1.25			

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

### 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 61,465.60 万元，应付债券本金及利息合计 49,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

### 6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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

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

## 第七章 事前绩效评估

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

### 7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

### 7.2 事前绩效评估内容

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

### 7.3 事前绩效评估结论

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

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

驻马店市驿城区顺河办  
柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目  
实施方案

项目单位:



项目主管部门:



财政部门:



# 目录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
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.....	2
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	3
1.7 项目审批手续.....	4
1.8 项目总投资.....	4
1.9 主要经济技术指标.....	4
1.10 主管部门责任.....	5
<b>第二章 项目事前绩效评估</b> .....	<b>6</b>
<b>第三章 经济社会效益分析</b> .....	<b>7</b>
3.1 社会效益分析.....	7
3.2 经济效益.....	8
<b>第四章 项目投资估算与资金筹措方案</b> .....	<b>9</b>
4.1 估算范围.....	9
4.2 投资估算及资金筹措.....	11
4.3 资金筹措及使用计划.....	14
4.4 项目资金保障措施.....	15
<b>第五章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>16</b>
5.1 编制依据.....	16
5.2 债券申请及使用计划.....	16
5.3 债券规模和期限安排.....	16
5.4 专项债券使用方向合规性.....	16
5.5 投资者保护措施.....	17
<b>第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况</b> .....	<b>18</b>
6.1 项目主体及运作模式.....	18
6.1.1 项目主体.....	18
6.1.2 项目运营模式.....	18
6.1.3 项目收益管理.....	19
6.2 现金流入.....	19
6.2 现金流出.....	23
6.3 项目收益预测.....	26
6.4 项目本息覆盖倍数.....	27
6.5 总体评价结论.....	28
<b>第七章 风险分析</b> .....	<b>28</b>

7.1 项目主要风险因素识别 .....	28
7.2 风险程度分析 .....	30
7.3 防范和降低风险措施 .....	30

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

## 1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

名称: 驻马店市驿城区房屋征收事务局

类型: 机关

法定代表人: 崔抗洪

住所: 河南省驻马店市驿城区中华路西段

统一社会信用代码: 11412801MB1E36171D

综上,驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关,具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

项目主管部门为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

## 1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划,依法实施棚户区征收拆迁、居

民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合驿城区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

#### **1.4 建设地点**

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0 m<sup>2</sup>，拆迁总户数为 146 户。征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括商住用地 100 亩和 280 亩工业仓储用地。

本项目采用实物安置方式对拆迁居民进行安置，新建安置房 439 套，安置住宅建筑面积共计 23880 m<sup>2</sup>。项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 10694.09 m<sup>2</sup>（约合 16.0 亩）。该场址地势平坦，周边环境良好，交

通便利，符合被拆迁居民需求和驻马店市城市总体规划，适合项目建设实施。

### **1.5 建设规模及内容**

本项目改造前性质为城中村，涉及拆迁总户数为 146 户，拆迁房屋总面积为 120000 m<sup>2</sup>，拆迁对象包括房屋、构筑物及附属物，拆迁区域总占地面积约 570 亩。

本项目安置社区用地面积 10694.09 m<sup>2</sup>（约合 16.0 亩），总建筑面积 33151.6 m<sup>2</sup>，其中新建地上住宅建筑面积 23880.0 m<sup>2</sup>（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 716.4 m<sup>2</sup>，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 8555.20 m<sup>2</sup>。

项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 439 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

### **1.6 建设期**

本项目建设期为 24 个月。本项目预计在 2024 年 2 月开工，2026 年 2 月完工。

## 1.7 项目审批手续

2018年12月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》(豫保安居办函〔2018〕37号)，将驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目列入国家棚改计划，同意将安置方式由货币安置改为实物异地安置。

2024年1月9日，驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(驿发改〔2024〕28号)，同意实施项目建设。

## 1.8 项目总投资

本项目总投资 16,080.00 万元。

## 1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目规划总用地面积	m <sup>2</sup>	10694.09	合 16.0 亩
2	规划总建筑面积	m <sup>2</sup>	33151.6	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	24596.4	包括住宅、配套商业、幼儿园、老年人日间照料中心及其他配套等
2.2	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	8555.2	
3	项目估算总投资	万元	16,080.00	
3.1	工程费用	万元	11,229.80	
3.2	工程建设其他费用	万元	3,595.40	包括土地费用 3200 万元
3.3	基本预备费	万元	444.80	
3.4	建设期利息	万元	810.00	

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

## 第二章 项目事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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并出具绩效评估报告，绩效评估报告显示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，对本项目应“予以支持”。

## 第三章 经济社会效益分析

### 3.1 社会效益分析

城中村改造，是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施，能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济的发展。

可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；

增加所在地区服务业的就业机会；

项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作量，同时增大了对当地的公用服务设施需求，但也有利于增加社会的有效消费需求。

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。

### 3.2 经济效益

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公司提供市场,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(变压器、随着该棚户区改造工程的实施,将会带来重大社会效益。

综上所述,本项目在搬迁安置实施后,配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气,并随着周围区域的建设发展,项目促进,形成良好循环的经济发展圈,促进区域土地具有更高的利用和开发价值,对经济发展将会有一定的促进作用。

## 第四章 项目投资估算与资金筹措方案

### 4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括以下方面：

1、建安工程费用根据相同结构的类似工程决算，参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

4、工程建设其他费用：土地费用、建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等。

(1) 土地费用：每亩按 200 万元计入；

(2) 前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入，并根据《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 号文实行市场调节价；

(3) 建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《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 号文实行市场调节价；

(4) 勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》

（计价格〔2002〕10号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《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号文实行市场调节价；

（5）工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《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号文实行市场调节价；

（6）工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《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号文实行市场调节价；

（7）施工图审查费：根据相关文件，按设计费的5%计取；

（8）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）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办〔2023〕002号）文件，按差额定率累进法计算。

5、基本预备费：基本预备费取工程费用及其他费用之

和的 3%，涨价预备费根据国家计委“计投资[1999]1340 号”文规定不计。

6、建设期利息：地方政府专项债券利率按照 4.5% 计算。

#### **4.2 投资估算及资金筹措**

项目总投资 16,080.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 11,229.80 万元，工程建设其他费为 3,595.40 万元（安置区土地费用），预备费用 444.80 万元，建设期债券利息 810.00 万元。

具体投资估算明细如下表：

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元 /m <sup>2</sup> )	
一	第一部分工程费用	9,103.50	1,495.03	631.28	-	11,229.81				
1	地上建筑工程	5,853.94	1,033.05			6,886.99	m <sup>2</sup>	24596.40		
1.1	地上住宅	5,683.44	1,002.96			6,686.40	m <sup>2</sup>	23880.00	2800.0	
1.3	社区配套用房	170.50	30.09			200.59	m <sup>2</sup>	716.40	2800.0	
2	地下建筑工程	2,617.89	461.98			3,079.87	m <sup>2</sup>	8555.20		
2.1	地下车库及设备用房等	2,617.89	461.98			3,079.87	m <sup>2</sup>	8555.20	3600.0	
3	设备购置			631.28		631.28				
3.1	电力设备			331.52		331.52	m <sup>2</sup>	33151.60	100.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			167.16		167.16	m <sup>2</sup>	23880.00	70.00	
3.3	给水及消防设备等			132.61		132.61	m <sup>2</sup>	33151.60	40.00	
4	室外工程	631.66	-			631.66				
4.1	绿化	115.50				115.50	m <sup>2</sup>	3849.87	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	171.11				171.11	m <sup>2</sup>	4277.63	400.0	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1.00	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	195.06				195.06	m <sup>2</sup>	8127.51	240.0	
三	第三部分工程建设其他费用				3,595.43	3,595.43				

1	房屋拆迁补偿费用					3,200.00	3,200.00	亩	16.00	200.0	
2	前期工作咨询费					9.10	9.10	第一部分工程费用	11229.81		0.08%
3	建设单位管理费					62.02	62.02	第一部分工程费用	11229.81		0.55%
4	勘察设计费					158.92	158.92	第一部分工程费用	11229.81		1.42%
5	工程监理费					110.05	110.05	第一部分工程费用	11229.81		0.98%
6	施工图审查费					7.95	7.95	勘察设计费	158.92		5.00%
7	造价咨询费					22.46	22.46	第一部分工程费用	11229.81		0.20%
8	招标代理服务费用					24.93	24.93	第一部分工程费用	11229.81		0.22%
<b>四</b>	<b>基本预备费</b>					<b>444.76</b>	<b>444.76</b>	<b>第一+第三部分工程费用</b>	<b>14825.24</b>		<b>3.00%</b>
<b>五</b>	<b>建设期利息</b>					<b>810.00</b>	<b>810.00</b>				
<b>六</b>	<b>项目总投资</b>					<b>9,103.50</b>	<b>1,495.03</b>				
							<b>631.28</b>				
							<b>16,080.00</b>				

### 4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 16,080.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，项目资本金 4,080.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.37%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	4,080.00	25.37%
2	债券资金	12,000.00	74.63%
3	其他资金	-	-
合计		16,080.00	100.00%

本项目总投资 16,080.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，财政安排资金 4,080.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	16,080.00	5,648.00	10,432.00
二	资金筹措	16,080.00	5,648.00	10,432.00
1	发行债券	12,000.00	4,000.00	8,000.00
2	配套资金	4,080.00	1,648.00	2,432.00

#### **4.4 项目资金保障措施**

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目将严格《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

## 第五章 项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告。

### 5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请发行专项债券 12,000.00 万元，2024 年计划申请 4,000.00 万元，已使用 4,000.00 万元，2025 年计划申请 8,000.00 万元，本次申请使用 4,800.00 万元。

### 5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

### 5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。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，专项债券资金使用方向合规。

### **5.5 投资者保护措施**

本项目主管部门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。如果项目主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

## **第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况**

### **6.1 项目主体及运作模式**

#### **6.1.1 项目主体**

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

#### **6.1.2 项目运营模式**

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给被拆迁居民，涉及拆迁居民户数146户。

本项目债券资金申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，项目债券资金到位后，项目根据项目施工进度向驿城区财政局申请资金使用，审批通过后，由驿城区财政局将对应金额的债券资金拨付至项目单位，再由项目单位支付至项目施工单位。项目运营期内，根据驿城区自然资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根

据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

根据项目拆迁区域土地利用总体规划，通过本次城中村改造拆迁整理，征拆后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 380 亩，其中商住用地 100 亩，工业仓储用地 280 亩。征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后获取土地出让可用于资金平衡土地相关收益为 24,119.27 万元，专项债券存续期本息合计 17,400.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

### **6.1.3 项目收益管理**

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

## **6.2 现金流入**

### **1、基本假设条件**

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

- ②预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- ③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- ④预测项目能够按计划建成并投入运营；
- ⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- ⑥土地出让价格在正常范围内变动；
- ⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

## 2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

### (1) 拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 380 亩，其中商住用地 100 亩，工业仓储用地 280 亩。

### (2) 出让价格

①商住用地：本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价(万元/亩)	成交金额(万元)
			(平方米)	(亩)			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路	95,605.40	143.41	住宅用	222.00	31,836.60

		交叉口西北角			地		
2	ZMDY-2021-42号	农业路与东平路 交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43号	农业路与东平路 交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44号	农业路与东平路 交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45号	农业路与东平路 交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46号	农业路与东平路 交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16号	驿城大道与团结 路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结 路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江 大道交叉口西南 侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕 路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 200~410 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 289.12 万元/亩。因此，本项目债券期间商住用地出让价格按 260 万元/亩测算，不再增长。

## ②工业仓储用地：

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监 管号	宗地位置	净用地面积		土地 性质	成交价 (万元/ 亩)	成交金额 (万元)
			(平方米)	(亩)			

1	ZMDG-2020-14-6号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-2022-8号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
	4117022021B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
11	4117022020B00386	驻马店市驿城区胡庙乡驻地北3公里处（驿城区建筑产业园区内）	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边工业仓储用地交易价10~50万元/亩的市场情况，平均出让价为32.22万元/亩。因此，本项目债券期间工业仓储用地出让价格按29.00万元/亩测算，不再增长。

假设驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分

别为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、10%、15% 和 15%，  
考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00
每年出让土地比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
<b>1、商住用地出让收入</b>	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
商住用地出让单价/万元亩	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
<b>2、工业仓储用地出让收入</b>	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00
工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
工业仓储用地出让单价/万元亩	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00

续上表

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	5,118.00	5,118.00	34,120.00
每年出让土地比例	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	100%
<b>1、商住用地出让收入</b>	2,600.00	2,600.00	3,900.00	3,900.00	26,000.00
商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	15.00	15.00	100.00
商住用地出让单价/万元亩	260.00	260.00	260.00	260.00	
<b>2、工业仓储用地出让收入</b>	812.00	812.00	1,218.00	1,218.00	8,120.00
工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	42.00	42.00	280.00
工业仓储用地出让单价/万元亩	29.00	29.00	29.00	29.00	

## 6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

### 1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑

州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让总价的 3% 计提。

## 2、国有土地收益基金

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

## 3、农业土地开发资金

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

## 4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），驿城区土地等级为 11 等，按 24 元/平方米计提。

## 5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设

的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

#### 6、农田水利建设资金

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

#### 7、教育资金

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

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
上解省财政费用（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
农业土地开发基金（25元/平方米）	63.33	63.33	63.33	63.33	63.33
国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	68.24	68.24	68.24	68.24	68.24
新增建设用地有偿使用费（24元/平方米）	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
教育基金（土地出让净收益	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
*10%)					
农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49
费用合计	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07

续上表

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用(土地出让收入*3%)	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
农业土地开发基金(25元/平方米)	63.33	63.33	95.00	95.00	633.31
国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	68.24	68.24	102.36	102.36	682.40
新增建设用地有偿使用费(24元/平方米)	60.80	60.80	91.20	91.20	608.00
保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
教育基金(土地出让净收益*10%)	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
费用合计	1,000.07	1,000.07	1,500.12	1,500.12	10,000.73

### 6.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为24,119.27万元，详见下表：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00
政策性基金及费用	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07
可用于偿还债券本息的土地收益	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93

续上表

项目	债券存续期
----	-------

	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	5,118.00	5,118.00	34,120.00
政策性基金及费用	1,000.07	1,000.07	1,500.12	1,500.12	10,000.73
可用于偿还债券本息的土地收益	2,411.93	2,411.93	3,617.88	3,617.88	24,119.27

## 6.4 项目本息覆盖倍数

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近3年度项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖倍数如下列所示：

### 债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	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
第一年		4,000.00		4,000.00	180.00	180.00
第二年	4,000.00	8,000.00		12,000.00	540.00	540.00
第三年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第四年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第五年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第六年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第七年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第八年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第九年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第十年	12,000.00		4,000.00	4,000.00	540.00	4,540.00
第十一年	8,000.00		8,000.00	-	360.00	8,360.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,400.00	17,400.00

### 项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		180.00	180.00	
第二年		540.00	540.00	
第三年		540.00	540.00	2,411.93
第四年		540.00	540.00	2,411.93
第五年	-	540.00	540.00	2,411.93
第六年	-	540.00	540.00	2,411.93
第七年	-	540.00	540.00	2,411.93
第八年	-	540.00	540.00	2,411.93
第九年	-	540.00	540.00	2,411.93
第十年	4,000.00	540.00	4,540.00	3,617.88
第十一年	8,000.00	360.00	8,360.00	3,617.88
合计	12,000.00	5,400.00	17,400.00	24,119.27
本息覆盖倍数	1.39			

## 6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 24,119.27 万元，应付债券本金及利息合计 17,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第七章 风险分析

### 7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民

的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

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

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

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

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

## 7.2 风险程度分析

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

### 1、项目的拆迁安置风险

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

### 2、项目规划风险

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

### 3、项目政策风险

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

## 7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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