河村棚户区改造安置区二期建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：郑州金水科教园区管理委员会

项目主管：郑州金水科教园区管理委员会

财政部门：郑州市金水区财政局

目录

摘要 4
第一章项目概括 6
1.1 项目名称 6
1.2 项目单位 6
1.3 项目性质 6
1.4 建设地点 7
1.5 建设内容和规模 7
1.6 建设期 9
1.7 项目总投资 9
1.8 项目主体及运作模式 9
（1）项目主体 9
（2）项目建设模式 10
（3）项目运作模式 11
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划 11
2.1 符合国家发展规划和大政方针 11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 13
第三章经济社会效益分析 16
3.1 社会效益分析 16
3.2 经济效益分析 17
3.3 生态效益 18
3.4 本项目具有显著的公益性 18
第四章项目投资估算及资金筹措方案 19
4.1 投资估算范围 19
4.2 投资估算说明 19
4.3 投资估算 20
4.4 资金筹措计划 24
4.5 资金使用计划 25
4.6 专项债券资金使用合规性 25
4.7 项目手续办理情况 26
4.8 项目资金保障措施 26
第五章项目专项债券融资方案 27
5.1 编制依据 27
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
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析.....31
6.1 预期收入.....31
6.2 预期成本.....34
6.3 相关税费.....37
6.4 项目损益.....37
6.5 项目收益.....39
6.6 资金测算平衡分析.....42
6.7 其他事项说明.....45
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.....45
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....45
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....51
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....52
第八章还款保障情况.....53
8.1 还款责任及保障.....53
8.2 项目资产管理.....53
8.3 项目收入管理.....53
8.4 资金管理方案.....54
第九章项目资产管理方案.....55
9.1 资产类型、数量、预估价值.....55
9.2 资产权益归属及资产持有单位.....56
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.....56
第十章信息披露计划.....57
第十一章事前绩效评估情况.....58

摘要

河村棚户区改造安置区二期建设项目的实施，将有利于满足居民日益多元化对住房需求，从根本上改善本地区居民的生活条件，消除安全隐患，完善城市功能，提升城市现代化形象，给金水区的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

本项目计划于 2023 年 3 月开工，目前已经取得可行性研究报告批复，用地、环评手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 100000.00 万元。其中，财政资金 30000.00 元，占项目资金筹措总额的 30%；拟申请使用专项债券金额 70000.00 万元，占项目资金筹措总额 70%。根据资金使用计划，2023 年使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额70000.00万元，已于2023年 1 月使用债券资金 30000.00 万元；2025 年 1 月使用调整资金 5000.00 万元，为 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）中 5000.00 万元资金用途调整，于 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）采取一次性偿还本金。本次申请使用 5000 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入201700.00万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入301700.00万元，累计现金流出253361.00万元，现金结余48339.00万元。项目预期收入201700.00万元，预期成本66561.00万元，预期收益135139.00万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.52倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

河村棚户区改造安置区二期建设项目。

1.2 项目单位

（1）主管部门

郑州金水科教园区管理委员会。

（2）项目业主

郑州金水科教园区管理委员会负责项目准备、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	11410105067560707Q
机构名称	郑州金水科教园区管理委员会
机构性质	机关（派出机构）
机构地址	郑州市金水区杨金路徐庄东路牛顿国际 B 座
负责人	唐莉军
赋码机关	中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委员会办公室

郑州金水科教园区管理委员会系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以河村棚户区改造安置区二期建设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

本项目位于金城大道北、杨槐路东、杨槐东路西、新城北路南。

1.5 建设内容和规模

河村安置区主要为安置河村居民，属于原地安置，共涉及 1 个村庄，拆迁范围为河村村西与杨槐村搭界、东与新庄村搭界、北与周庄村搭界、南与小河村搭界，项目改造涉及村民 928 户，总人口 4100，共计拆迁补偿 928 户 4100 人，河村共有土地 22 宗，土地面积为 3465506.67 平方米（5198.26 亩），其中连霍高速以北（含连霍高速）土地 21 宗，土地面积为 2541700.00 平方米（3812.55 亩）；连霍高速以南土地 1 宗，土地面积为 923806.67 平方米（1385.71 亩）。

其中，河村棚户区改造安置区一期建设项目包含 BQ04-11-02 和 B004-11-03 两个地块：其中 BQ04-11-02 位于金城大道以北、新城北路以南、杨槐东路以东、河村中街以西，地块面积 26255 平方米(39.38 亩)；B004-11-03 位于金城大道以北、新城北路以南、杨槐东路以东、河村中街以西，地块面积 67230 平方米(100.84 亩)。目前项目一期已完成村民安置，二期主要为剩余面积补足，项目实施后，该项目安置工作是可以全部完成。

本项目为河村棚户区改造安置区二期建设项目，总用地面积

69084.00m²（约 103.63 亩），总建筑面积 226811.21m²，地上建筑面积 172550.75m²，地下建筑面积 54260.46m²，容积率 2.49，建筑密度 17.94%，绿地率 30.03%。主要建设内容为住宅建筑面积 169041.36m²，社区综合用房建筑面积 1026.10m²，消防控制室 51.82m²，物业管理 668.25m²，幼儿园 1712.42m²，其他 50.80m² 等配套用房。机动车停车位 1619 个，非机动车停车位 2488 个。

本项目主要经济技术指标表如下：

主要技术经济指标表

序号	项目			单位	数值	备注
1	总用地面积			m²	69084	折合约 103.63 亩
2	总建筑面积			m²	226811.21	
2.1	地上建筑面积			m²	172550.75	
2.1.1	其中	住宅建筑面积		m²	169041.36	共 1592 户，5095 人
2.1.2		社区综合用房		m²	1026.1	
1）			治安联防站	m²	48.75	
2）			再生资源回收点	m²	29.69	
3）		其中	开闭所	m²	170.66	
4）			便民店	m²	777	
2.1.3		消防控制室		m²	51.82	
2.1.4		物业管理		m²	668.25	
2.1.5		幼儿园		m²	1712.42	
2.1.6		其他		m²	50.8	车库地上一层疏散楼梯
2.2	地下建筑面积			m²	54260.46	不计入容积率
2.2.1	其中	车库		m²	49248.49	
2.2.2		热交换站		m²	198.32	
2.2.3		水泵房		m²	162.95	
2.2.4		变配电室		m²	919.52	
2.2.5		消防水池		m²	269.8	
2.2.6		通信综合接入机房		m²	76.77	

2.2.7		物业管理	m^2	223.62	
2.2.8		非机动车库	m^2	2598.09	
2.2.9		储藏室	m^2	562.90	
3	建筑占地面积		m^2	12391.83	
4	绿地面积		m^2	20745.93	
5	容积率			2.49	满足控规<2.5 的要求
6	建筑密度		%	17.94	满足控规<25%的要求
7	绿地率		%	30.03	满足控规>30%的要求
8	机动车停车位		个	1619.00	
8.1	地上		个	160.00	
8.2	地下		个	1459	
9	非机动车停车位		个	2488	
9.1	地上		个	896	
9.2	地下		个	1592	

1.6 建设期

本项目建设期规划为 24 个月，计划于 2023 年 3 月开工，预计 2025 年 3 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 100000.00 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 30000.00 万元，拟申请使用专项债券金额 70000.00 万元。

1.8 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为郑州金水科教园区管理委员会。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郑州金水科教园区管理委员会，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郑州金水科教园区管理委员会，为机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度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，一件事情接着一件事情办，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。

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

通过项目建设能够极大地改善项目区域居民居住条件，提高居民生活质量，在可持续发展理念下，让当地市民分享城市发展带来的利益，通过完善的社会保障体系，全方位使农民增收致富，创造城镇一体化和谐生活样本。

（2）促进社会和谐发展

本项目的建设不仅加速了郑州市城市更新的进程，满足生活

服务业发展的需求，而且将有力促进与城市发展密切相关的旅游、金融、饮食、交通等的发展，同时将大幅度提升该地区商业经济和人民群众的生活水平，加快了当地融入郑州城市圈的进程。

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

（3）提高土地集约利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中安置，解决拆迁范围内存在的建筑物布局凌乱问题，科学规划原有土地。在金水区总体规划和相关区域详细规划的指引下，使土地使用效率得到切实提高。为促进当地经济的进一步发展和提高人民生活水平，腾出了空间。

3.2 经济效益分析

（1）本项目建设对相关产业将起到较强带动效应

本项目的建设将大大优化金水区空间功能布局，推进相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

（2）提升城市形象

本项目将遵照金水区城乡总体规划要求，对城市功能的完善

及基础设施的配套起到提升作用。对金水区的面貌改善效用巨大，为经济持续快速发展奠定基础。

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，提升金水区城市形象。

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，有利于金水区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动金水区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，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

（1）估算依据

《投资项目可行性研究指南》(计办投资〔2002〕15 号)；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；

《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；

《河南省市政工程预算定额》(HAAI-31-2016)；

《河南省绿色建筑工程预算定额》(HA01-03(02)-2019)；

近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》。

（2）估算方法

1）工程费用根据相同结构的类似工程决算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2）材料价格均依据当地规定并结合当前的市场情况进行估算。

3）其他费用按照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）及有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

建设单位管理费：参考财建〔2016〕504号文计取；

前期咨询费：参考计价格〔1999〕1283 号，结合实际情况计取；工程勘察设计费：执行发改价格[2015]299 号文，参照计价格〔2002〕10 号文及中设协字〔2016〕89 号文、中设协字[2018]119 号文、中设协字[2019]7 号文，以工程费用为基数按比例计算；

环境影响咨询服务费：执行发改价格〔2015〕299 号文，参照计价格〔2002〕125 号文，结合实际情况计取；

场地七通一平及临时设施费：以建安工程费为基数，按 0.5%比例计入；

工程监理费：执行发改价格[2015]299 号文，参照豫建监协〔2015〕19 号文，以工程费用为基数按比例计算；

工程造价咨询服务费：参照豫价协〔2022〕6 号文进行调整，以工程费用为基数计算，按比例计入；

工程保险费：以工程费用为基数，按 0.30%计入；

4）基本预备费：按工程费用和其他费用之和的 6.0%计入。

5）建设期利息：债券利率按 4.0%计入。

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100000.00万元，其中建设工程费用84301.56万元，占总投资比例89.97%；工程建设其他费用4094.67万元，占总投资比例4.37%；预备费5303.77万元，占总投资比例5.66%；

建设期利息2400.00万元，占总投资比例2.40%；铺底流动资金3900.00万元，占总投资比例3.90%。

总投资具体构成如下表：

总投资构成表

表 4-1　　单位：万元

序号	项目名称	投资额	比例
1	建设投资	93700.00	93.70%
1.1	工程费用	84301.56	89.97%
1.2	工程建设其他费用	4094.67	4.37%
1.3	预备费	5303.77	5.66%
2	建设期利息	2400.00	2.40%
3	铺底流动资金	3900.00	3.90%
4	**总投资**	**100000.00**	**100.00%**

具体建设投资明细表如下：

项目建设投资估算明细表

表 4-2

序号	项目名称	估算价值(万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
一	**工程费用**	**63048.46**	**17185.01**	**4068.09**		**84301.56**	**㎡**	**226811.21**	
(一)	**建筑物工程**	**61682.37**	**8812.23**	**1606.50**		**72101.10**	**㎡**	**226811.21**	
1	**住宅**	**38879.51**	**6090.83**	**1606.50**		**46576.84**	㎡	169041.36	2760
1.1	土建	30427.44				30427.44	㎡	169041.36	1800
1.2	装饰	8452.07				8452.07	㎡	169041.36	500
1.3	水暖电		5807.33			5807.33	㎡	169041.36	0
1.3.1	给排水		1183.29			1183.29	㎡	169041.36	70
1.3.2	消防		338.08			338.08	㎡	169041.36	20
1.3.3	暖通		1014.25			1014.25	㎡	169041.36	60
1.3.4	动力照明		2028.50			2028.50	㎡	169041.36	120
1.3.5	弱电		845.21			845.21	㎡	169041.36	50
1.3.6	燃气		398.00			398.00	户	1592.00	2500
1.4	电梯		283.50	1606.50		1890.00	部	54.00	350000
2	**社区综合用房**	**287.31**	**32.83**	**0.00**		**320.14**	**㎡**	**1026.10**	**3120**
2.1	土建	184.70				184.70	㎡	1026.10	1800

2.2	装饰	102.61				102.61	㎡	1026.10	1000
2.3	水暖电		32.83			32.83	㎡	1026.10	320
2.3.1	给排水		7.18			7.18	㎡	1026.10	70
2.3.2	消防		2.05			2.05	㎡	1026.10	20
2.3.3	暖通		6.16			6.16	㎡	1026.10	60
2.3.4	动力照明		12.31			12.31	㎡	1026.10	120
2.3.5	弱电		5.13			5.13	㎡	1026.10	50
3	**消防控制室**	**14.51**	**1.65**	**0.00**		**16.16**	**㎡**	**51.82**	**3120**
3.1	土建	9.33				9.33	㎡	51.82	1800
3.2	装饰	5.18				5.18	㎡	51.82	1000
3.3	水暖电		1.65			1.65	㎡	51.82	320
3.3.1	给排水		0.36			0.36	㎡	51.82	70
3.3.2	消防		0.10			0.10	㎡	51.82	20
3.3.3	暖通		0.31			0.31	㎡	51.82	60
3.3.4	动力照明		0.62			0.62	㎡	51.82	120
3.3.5	弱电		0.26			0.26	㎡	51.82	50
4	**物业管理室**	**187.12**	**21.39**	**0.00**		**208.51**	**㎡**	**668.25**	**3120**
4.1	土建	120.29				120.29	㎡	668.25	1800
4.2	装饰	66.83				66.83	㎡	668.25	1000
4.3	水暖电		21.39			21.39	㎡	668.25	320
4.3.1	给排水		4.68			4.68	㎡	668.25	70
4.3.2	消防		1.34			1.34	㎡	668.25	20
4.3.3	暖通	0.00	4.01			4.01	㎡	668.25	60
4.3.4	动力照明		8.02			8.02	㎡	668.25	120
4.3.5	弱电		3.34			3.34	㎡	668.25	50
5	**幼儿园**	**719.21**	**85.62**			**804.83**	**㎡**	**1712.42**	**4700**
5.1	土建	376.73	0.00			376.73	㎡	1712.42	2200
5.2	装饰	342.48	0.00			342.48	㎡	1712.42	2000
5.3	水暖电		85.62			85.62	㎡	1712.42	500
5.3.1	给排水		15.41			15.41	㎡	1712.42	90
5.3.2	消防		8.56			8.56	㎡	1712.42	50
5.3.3	暖通		20.55			20.55	㎡	1712.42	120
5.3.4	动力照明		22.26			22.26	㎡	1712.42	130
5.3.5	弱电		18.84			18.84	㎡	1712.42	110

6	**其他**	**14.22**	**2.54**	**0.00**		**16.76**	**㎡**	**50.80**	**3300**
6.1	土建	9.14				9.14	㎡	50.80	1800
6.2	装饰	5.08				5.08	㎡	50.80	1000
6.3	水暖电		2.54			2.54	㎡	50.80	500
6.3.1	给排水		0.46			0.46	㎡	50.80	90
6.3.2	消防		0.25			0.25	㎡	50.80	50
6.3.3	暖通		0.61			0.61	㎡	50.80	120
6.3.4	动力照明		0.66			0.66	㎡	50.80	130
6.3.5	弱电		0.56			0.56	㎡	50.80	110
7	**地下建筑**	**21580.49**	**2577.37**	**0.00**		**24157.86**	**㎡**	**54260.46**	**4452**
7.1	基坑及围护	813.91				813.91	㎡	54260.46	150
7.2	桩基	1899.12				1899.12	㎡	54260.46	350
7.3	土建	15192.93				15192.93	㎡	54260.46	2800
7.4	装饰	2984.33				2984.33	㎡	54260.46	550
7.5	水暖电		2577.37			2577.37	㎡	54260.46	475
7.5.1	给排水		488.34			488.34	㎡	54260.46	90
7.5.2	消防		189.91			189.91	㎡	54260.46	35
7.5.3	通风		651.13			651.13	㎡	54260.46	120
7.5.4	动力照明		813.91			813.91	㎡	54260.46	150
7.5.5	弱电		434.08			434.08	㎡	54260.46	80
7.6	人防建筑增加费	690.20				690.20	㎡	13804.06	500
(二)	**公共设备**		**434.39**	**2461.59**		**2895.98**			
1	变配电		259.13	1468.39		1727.52			
1.1	800kVA 变压器		72.00	408.00		480.00	台	12.00	400000
1.2	配电系统		187.13	1060.39		1247.52	套	12.00	1039600
2	消防控制		102.06	578.37		680.43	套	1.00	6804300
3	热交换		51.03	289.19		340.22	套	1.00	3402200
4	供水加压		5.07	28.74		33.81	套	1.00	338100
5	机动车充电桩		15.00	85.00		100.00	组	40.00	25000
6	非机动车充电桩		2.10	11.90		14.00	组	40.00	3500
(三)	**室外工程**	**1366.09**	**7938.39**	**0.00**		**9304.48**			
1	道路硬化	328.84				328.84	㎡	11744.28	280
2	广场铺装	726.06				726.06	㎡	24201.96	300
3	室外管网		7938.39			7938.39	㎡	226811.21	350

4	室外绿化	311.19				311.19	㎡	20745.93	150
二	**其他费用**				**4094.67**	**4094.67**			
1	建设单位管理费				932.10	932.10	总投资	99011.98	0.94%
2	项目前期工作咨询费				25.00	25.00	总投资	100000.00	0.03%
3	工程勘察				252.90	252.90	工程费用	84301.56	0.30%
4	工程设计费				1231.98	1231.98	工程费用	84301.56	1.46%
5	环境影响咨询服务费				42.00	42.00	总投资	100000.00	0.04%
6	场地准备费及临时设施费				401.17	401.17	建安工程费用	80233.47	0.50%
7	工程监理费				735.35	735.35	工程费用	84301.56	0.87%
8	工程造价咨询服务费				221.27	221.27	建安工程费用	80233.47	0.28%
9	工程保险费				252.90	252.90	工程费用	84301.56	0.30%
三	**基本预备费**				**5303.77**	**5303.77**			
四	**建设期利息**				**2400.00**	**2400.00**			
五	**铺底流动资金**				**3900.00**	**3900.00**			
六	**项目总投资**	**63048.46**	**17185.01**	**4068.09**	**15698.44**	**100000.00**		**贷款占比**	**70.00%**

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为100000.00万元。具体安排如下：

（1）资金本来源

资本金30000.00万元，占项目资金筹措总额的30.00%。资金来源：资本金来源于财政预算资金，资本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70000.00万元，占项目资金筹措总额的70%。

根据资金使用计划，2023 年使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额70000.00万元，已于2023年 1 月使用债券资金 30000.00 万元；2025 年 1 月使用调整资金 5000.00 万元，为 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）中 5000.00 万元资金用途调整，于 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）采取一次性偿还本金。本次申请使用 5000 万元。

4.5 资金使用计划

本项目 2023 年投资规模为 39000.00 万元，2024 年投资规模为 12000.00 万元，2025 年投资规模为 49000.00 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（万元）	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	100000.00	39000.00	12000.00	49000.00
1	建设投资	93700.00	39000.00	10800.00	43900.00
2	建设利息	2400.00	0.00	1200.00	1200.00
3	铺底流动资金	3900.00	0.00	0.00	3900.00
二	资金筹措	100000.00	39000.00	12000.00	49000.00
1	发行债券	70000.00	30000.00	0.00	40000.00
2	资本金	30000.00	9000.00	12000.00	9000.00
2.1	用于项目建设投资	23700.00	9000.00	10800.00	3900.00
2.2	用于建设期利息	2400.00	0.00	1200.00	1200.00
2.3	铺底流动资金	3900.00	0.00	0.00	3900.00

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

已完成可研报告的编制；

已取得郑州市金水区发展和改革委员会《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目可行性研究报告的批复》（金发改〔2022〕156 号）；

已取得郑州市自然资源和规划局金水分局《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目用地预审的情况说明》；

已取得郑州市生态环境局金水分局《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目环评申请意见的回复函》；

本项目于2016年1月27日被纳入河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账)的通知。（详见附件：河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账)的通知（豫保安居办〔2016〕1号））。

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委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018)28 号〕规定，各省、自治区、直辖市年度棚改专项债券额度应当在国务院批准的本地区专项债务限额内安排,由财政部下达各省级财政部门,并抄送住房城乡建设部。

（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 70000.00 万元，分三年用于项目建设投资。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	发行期限
2023 年	30000.00	7 年
2025 年	40000.00	7 年

合计	70000.00	

2023 年使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 20000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额70000.00万元，已于2023年使用债券资金 30000.00 万元，2025 年 1 月使用调整资金 5000.00 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目政府专项债券资金资金用途调整 5000.00 万元，为 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）中 5000.00 万元资金用途调整，于 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）采取一次性偿还本金。

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，金水区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201700.00万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目为河村棚户区改造安置区二期建设项目，经整理后，可供本项目出让还本付息的土地面积为201.70亩，土地性质为二类居住用地。

近年来随着多家一线知名房企进入郑州市土地市场，郑州市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。

郑州市金水区近年土地出让收入价格表

表 6-1

控制编号	土地性质	成交价（万元）	面积（亩）	价格（万元/亩）	竞得人	位置
郑政出（2020）17 号	城镇住宅	154186	111.177	1386.85	郑州美盛置业有限公司	郑州市金水区北三环北、普庆路西
郑政出（2020）20 号	城镇住宅	77217	69.587	1109.65	河南瀚宇天悦城置业有限公司	郑州市金水区三全路南、文化北路西
郑政出（2021）30 号	城镇住宅	63232	35.97	1757.91	河南省多乐置业有限公司	郑州市金水区红专路北、经二路西
郑政出（2021）31 号	城镇住宅	74433	41	1815.44	河南省多乐置业有限公司	郑州市金水区红专路北、经二路东
郑政出（2021）32 号	城镇住宅	67671	37.06	1825.98	河南新银基房地产开发有限公司	郑州市金水区纬四路南、未来路西

本项目整理出的可出让土地位于郑州市金水区，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为 1578.17 万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地价格为 1000 万元/亩，本项目锁定收益地块为 201.7 亩，建成后分 7 年出让，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
土地出让面积（亩）	201.7	28.81	28.81	28.81	28.81	28.81	28.81	28.84

（2）收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 201700.00 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
1	总收入（万元）	201700.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28840.00
2	二类居住出让收入（万元）	201700.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28840.00
2.1	二类居住出让面积（亩）	201.70	28.81	28.81	28.81	28.81	28.81	28.81	28.84
2.2	单价（万元/亩）		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目计划申请使用 7 年期债券 70000.00 万元，按照资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。按年利率 4.0%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 4.0%计算，专项债券利息共计 19200.00 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	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	35000.00	35000.00
2	本年新增债券融资	70000.00	30000.00	0.00	40000.00							
3	应计债券利息	19200.00	0.00	1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	1400.00	1400.00
3.1	建设期利息	2400.00	0.00	1200.00	1200.00							
3.2	经营期利息	16800.00				2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	1400.00	1400.00
4	债券还本付息	89200.00	0.00	1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	37800.00	1400.00	36400.00
4.1	债券还本	70000.00								35000.00	0.00	35000.00
4.2	债券利息支付	19200.00		1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	1400.00	1400.00
5	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	35000.00	35000.00	0.00

（2）土地出让成本

根据《郑州市人民政府关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》，按照中央、省、市有关政策规定,计提土地成交总价款的33%，具体包括：

1）省级财政集中资金，按土地出让总价款的3%计提。

2）国有土地收益基金，按土地出让总价款的5%计提。

3）保障性住房建设资金，按土地出让总价款的3%计提。

4）农业土地开发、农田水利建设和教育资金，按土地出让总价款的5%计提。

5）公共交通基础设施建设发展专项资金，按土地出让总价款的17%计提，其中：轨道交通建设专项资金，按土地出让总价款的15%计提，其他公共交通建设专项资金，按土地出让总价款的2%计提。

土地出让总成本为66561.00万元。财务费用即利息费用总计为16800.00万元，总成本费用为83361.00万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-4　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	国有土地收益基金	10085.00	1440.50	1440.50	1440.50	1440.50	1440.50	1440.50	1442.00
2	省级财政集中资金	6051.00	864.30	864.30	864.30	864.30	864.30	864.30	865.20
3	农业土地开发、农田水利、教育建设资金	10085.00	1440.50	1440.50	1440.50	1440.50	1440.50	1440.50	1442.00
4	保障性安居工程资金	6051.00	864.30	864.30	864.30	864.30	864.30	864.30	865.20
5	公共交通基础设施发展专项资金	34289.00	4897.70	4897.70	4897.70	4897.70	4897.70	4897.70	4902.80
6	**土地出让成本**	**66561.00**	**9507.30**	**9507.30**	**9507.30**	**9507.30**	**9507.30**	**9507.30**	**9517.20**
7	**财务费用**	**16800.00**	**2800.00**	**2800.00**	**2800.00**	**2800.00**	**2800.00**	**1400.00**	**1400.00**
8	**总成本费用合计**	**83361.00**	**12307.30**	**12307.30**	**12307.30**	**12307.30**	**12307.30**	**10907.30**	**10917.20**

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 118339.00 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-6 单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	201700.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28840.00
2	税金及附加	—							
3	总成本费用	83361.00	12307.30	12307.30	12307.30	12307.30	12307.30	10907.30	10917.20
4	补贴收入	—							
5	利润总额	118339.00	16502.70	16502.70	16502.70	16502.70	16502.70	17902.70	17922.80
6	应纳税所得额	—							
7	所得税	—							
8	**净利润**	**118339.00**	**16502.70**	**16502.70**	**16502.70**	**16502.70**	**16502.70**	**17902.70**	**17922.80**
9	息税折旧摊销前利润	135139.00	19302.70	19302.70	19302.70	19302.70	19302.70	19302.70	19322.80

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135139.00万元，本息覆盖倍数为1.52。详见下表：

项目收益表

表 6-7　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	28810.00	9507.30	19302.70
2027 年	28810.00	9507.30	19302.70
2028 年	28810.00	9507.30	19302.70
2029 年	28810.00	9507.30	19302.70
2030 年	28810.00	9507.30	19302.70
2031 年	28810.00	9507.30	19302.70
2032 年	28840.00	9517.20	19322.80
合计	201700.00	66561.00	135139.00
本息合计	89200.00		
本息覆盖倍数	1.52		

（2）偿债计划

本项目中，2023 年使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额70000.00万元，已于2023年使用债券资金 30000.00 万元，2025 年 1 月使用调整资金 5000.00 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目政府专项债券资金资金用途调整 5000.00 万元，为 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九期）中 5000.00 万元资金用途调整，于 2023 年河南省棚改专项债券（二期）——2023 年河南省政府专项债券（九

期）采取一次性偿还本金。

利率按 4.0%计算，付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债还本付息表

表 6-8　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	35000.00	35000.00
2	本年新增债券融资	70000.00	30000.00	0.00	40000.00							
3	本年还本付息	89200.00	0.00	1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	37800.00	1400.00	36400.00
3.1	债券还本	70000.00					0.00	0.00	0.00	35000.00	0.00	35000.00
3.2	债券利息支付	19200.00	0.00	1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	1400.00	1400.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	35000.00	35000.00	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

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	121625.10	128382.05	135139.00	141895.95	148652.90
债券还本付息额（万元）	89200.00	89200.00	89200.00	89200.00	89200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.36	1.44	1.52	1.59	1.67

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.44 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.36 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 301700.00 万元，累计现金流出 253361.00 万元，现金结余 48339.00 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-10　　单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**经营活动净现金流量**	135139.00				19302.70	19302.70	19302.70	19302.70	19302.70	19302.70	19322.80
1.1	**现金流入**	201700.00				28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28840.00
1.1.1	专项收入	0.00										
1.1.2	补贴收入	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	0.00										
1.1.4	土地出让收入	201700.00				28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28810.00	28840.00
1.2	**现金流出**	66561.00				9507.30	9507.30	9507.30	9507.30	9507.30	9507.30	9517.20
1.2.1	经营成本	0.00										
1.2.2	增值税进项税额	0.00										
1.2.3	税金及附加	0.00										
1.2.4	增值税	0.00										
1.2.5	所得税	0.00										
1.2.6	土地出让计提的各项基金	66561.00				9507.30	9507.30	9507.30	9507.30	9507.30	9507.30	9517.20
2	**投资活动净现金流量**	-97600.00	-39000.00	-10800.00	-47800.00							
2.1	**现金流入**	0.00										
2.2	**现金流出**	97600.00	39000.00	10800.00	47800.00							
2.2.1	建设投资	93700.00	39000.00	10800.00	43900.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	3900.00			3900.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	**筹资活动净现金流量**	10800.00	39000.00	10800.00	47800.00	-2800.00	-2800.00	-2800.00	-2800.00	-37800.00	-1400.00	-36400.00
3.1	**现金流入**	100000.00	39000.00	12000.00	49000.00							
3.1.1	项目财政资金投入	30000.00	9000.00	12000.00	9000.00							
3.1.2	建设投资借款	0.00										

3.1.3	流动资金借款	0.00			0.00							
3.1.4	债券	70000.00	30000.00	0.00	40000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	市场化融资	0.00										
3.2	**现金流出**	89200.00	0.00	1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	37800.00	1400.00	36400.00
3.2.1	债券利息支付	19200.00	0.00	1200.00	1200.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	1400.00	1400.00
3.2.2	偿还债务本金	70000.00								35000.00	0.00	35000.00
3.2.3	债券发行费用	0.00										
3.2.4	市场化融资还本	0.00										
3.2.5	市场化融资付息	0.00										
4	**净现金流量**	48339.00	0.00	0.00	0.00	16502.70	16502.70	16502.70	16502.70	-18497.30	17902.70	-17077.20
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	16502.70	33005.40	49508.10	66010.80	47513.50	65416.20	48339.00

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

影响施工进度的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响有时难以预测，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，对施工进度会有一定的影响，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响，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人。

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；参考了金水区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

本项目主管部门为郑州金水科教园区管理委员会，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郑州市金水区财政局统一管理。

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，由郑州市金水区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

本项目为河村棚户区改造安置区二期建设项目，总用地面积69084.00m2（约 103.63 亩），总建筑面积 226811.21m2，地上建筑面积 172550.75m2，地下建筑面积 54260.46m2，容积率 2.49，建筑密度 17.94%，绿地率 30.03%。主要建设内容为住宅建筑面积 169041.36m2，社区综合用房建筑面积 1026.10m2，消防控制室 51.82m2，物业管理 668.25m2，幼儿园 1712.42m2，其他 50.80m2 等配套用房。机动车停车位 1619 个，非机动车停车位 2488 个。

（2）预估价值

本项目总投资为100000.00万元，其中建设工程费用84301.56

万元；工程建设其他费用4094.67万元；预备费5303.77万元；建设期利息2400.00万元；铺底流动资金3900.00万元。

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**郑州金水科教园区管理委员会**所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位**郑州金水科教园区管理委员会**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

项目收入为土地出让收入。

（2）收支安排

项目运营期内可实现经营收入 201700.00 万元。

项目运营期内经营成本总额为 66561.00 万元，主要包括国有土地收益基金、省级财政集中资金、农业土地开发、农田水利、教育建设资金、保障性安居工程资金、公共交通基础设施发展专

项资金等。

项目运营期内预计可实现净收益 135139.00 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**郑州市金水区财政局，郑州市金水区财政局**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情况

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

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

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券

实施方案

项目单位：巩义市杜甫路街道办事处

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局

目录

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

5.5 时间安排.....47
5.6 上市安排.....47
5.7 兑付安排.....47
5.8 发行款缴纳.....47
5.9 专项债券投资者保护措施.....47
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析.....48
6.1 预期收入.....48
6.2 预期成本.....61
6.3 相关税费.....66
6.4 项目损益.....66
6.5 项目收益.....67
6.6 资金测算平衡分析.....67
（1）偿债计划.....67
（2）敏感性分析（压力测试）.....70
（3）资金测算平衡情况.....71
6.7 其他事项说明.....74
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....74
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....74
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....75
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....76
第八章还款保障情况.....76
8.1 还款责任及保障.....76
8.2 项目资产管理.....77
8.3 项目收入管理.....77
8.4 资金管理方案.....77
第九章项目资产管理方案.....79
9.1 资产类型、数量、预估价值.....79
9.2 资产权益归属及资产持有单位.....80
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.....80
第十章信息披露计划.....82
第十一章事前绩效评估情况.....83
综合评价，对该项目应“予以支持”。.....83

摘　　要

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

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

项目总投资110351.45万元。其中，财政资金：39351.45万元，占项目资金筹措总额的35.66%；拟申请使用专项债券金额71000.00万元，占项目资金筹措总额的64.34%。

本项目计划申请使用债券资金总额71000.00万元，已于2024年11月发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整2020年河南省政府专项债券二十四期债券发行4500.00万元，2025年7月发行债券资金3800.00万元，2025年9月发行债券资金1500.00万元，本项目本次申请使用21000.00万元。

债券期限：7年期，债券性质：棚户区改造专项债券。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特

点，按照谨慎保守原则取值。项目经营期内总收入为166668.08万元，全部为土地出让收入。

本项目计算期内累计现金流入277019.53万元，累计现金流出246911.98万元，现金结余30107.55万元。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.32倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	114101817551705500D
名称	巩义市杜甫路街道办事处
类型	机关
住所	巩义市新华路 23 号
负责人	袁伟良
登记机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

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

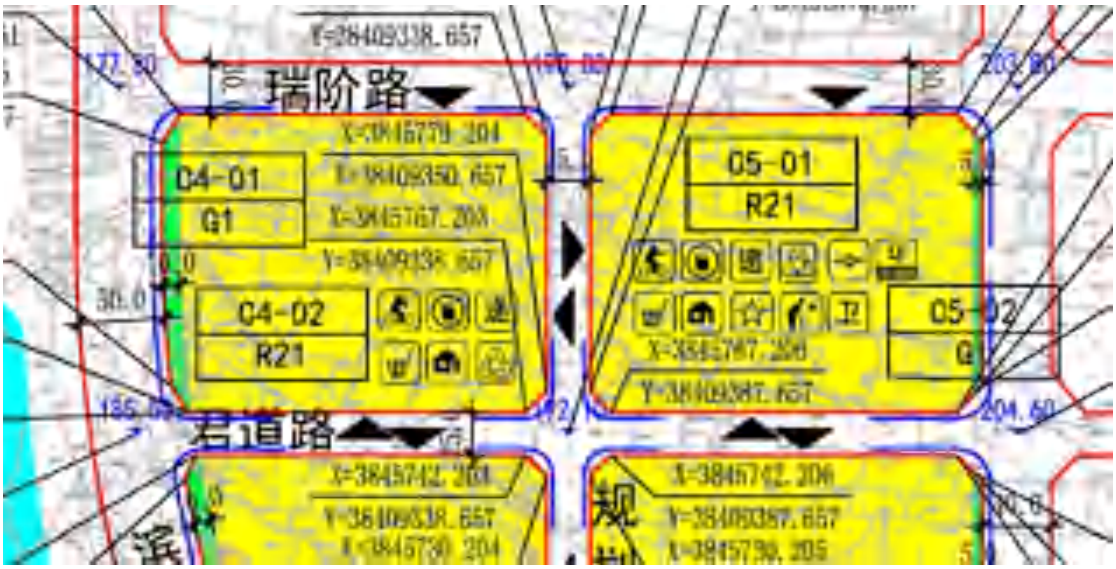


图 1-1 安置区地理位置图

1.5 建设规模及内容

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

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

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

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

（2）建设内容：

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

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

1.6 建设期

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

前期工作：项目可行性研究报告等投资决策论证工作。

勘察设计工作：建设场地勘察、项目设计工作。

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

工程施工：进行总图及建筑单体施工工作。

竣工验收：竣工验收。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

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

1.7 项目总投资

本项目总投资为 110351.45 万元。

1.8 主要经济技术指标

C4-02 地块主要技术指标一览表

表 1-2

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

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

C5-01 地块主要技术指标一览表

表 1-3

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

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

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

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

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

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

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

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

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

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

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

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

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

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

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

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用程度

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

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

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

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

（2）提升城市形象

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

3.3 生态效益

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

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

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

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

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

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

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

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

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财

预〔2018〕28 号）；

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

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

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

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

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

4.3 估算说明

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

（2）建筑材料价格均依据巩义市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

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

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

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

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

5） 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

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

7） 招标代理服务费：依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入；

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

9） 劳动安全卫生评审费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

10） 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

11） 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

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

(4)基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4.4 投资估算

（1）项目总投资

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

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

总投资估算表

表 4-1　　单位：万元

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

总建设投资及分地块工程费用明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2　　单位：万元

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

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

C4-02 地块工程费用明细估算表

表 4-3

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	**第一部分工程费用**									
1	**建筑工程**	**18782.55**	**3274.41**			**22056.95**	**㎡**	**89933.30**		
1.1	**地上建筑**	**13752.26**	**2210.58**			**15962.84**	**㎡**	**70307.33**		
1.1.1	住宅建筑	11300.30	1738.51			13038.81	㎡	57950.26	2250.00	1 栋 6F，2 栋 7 层，1 栋 8F,2 栋 10F，1 栋 17F，3 栋 18F 剪力墙结构
1.1.1.1	土建	9561.79				9561.79	㎡	57950.26	1650.00	
1.1.1.2	装饰	1738.51				1738.51	㎡	57950.26	300.00	
1.1.1.3	安装		1738.51			1738.51	㎡	57950.26	300.00	
-	给排水		463.60			463.60	㎡	57950.26	80.00	含消防
-	电力		869.25			869.25	㎡	57950.26	150.00	含弱电
-	暖通		405.65			405.65	㎡	57950.26	70.00	
1.1.2	配套商业建筑	2168.97	423.21			2592.19	㎡	10580.36	2450.00	2-3F 框架结构
-	土建	1851.56				1851.56	㎡	10580.36	1750.00	
-	装饰	317.41				317.41	㎡	10580.36	300.00	
-	安装		423.21			423.21	㎡	10580.36	400.00	
-	给排水		126.96			126.96	㎡	10580.36	120.00	含消防

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
-	电力		190.45			190.45	㎡	10580.36	180.00	含弱电
-	暖通		105.80			105.80	㎡	10580.36	100.00	
1.1.3	配套公建建筑	56.30	8.85			65.16	㎡	295.14		
1.1.3.1	社区综合服务用房	47.80	7.35			55.16	㎡	245.14	2250.00	
-	土建	40.45				40.45	㎡	245.14	1650.00	
-	装饰	7.35				7.35	㎡	245.14	300.00	
-	安装		7.35			7.35	㎡	245.14	300.00	
-	给排水		1.96			1.96	㎡	245.14	80.00	含消防
-	电力		3.68			3.68	㎡	245.14	150.00	含弱电
-	暖通		1.72			1.72	㎡	245.14	70.00	
1.1.3.2	变电室	8.50	1.50			10.00	㎡	50.00	2000.00	位于 7#楼东侧
1.1.4	机动车坡道顶盖	8.63	1.52			10.15	㎡	56.41	1800.00	
1.1.5	休闲架空层	218.05	38.48			256.53	㎡	1425.16	1800.00	
1.2	**地下建筑面积**	**5030.29**	**1063.83**			**6094.12**	**㎡**	**19625.97**		地下 1F 框架结构
1.2.1	地下车库、储藏室	3874.86	774.97			4649.83	㎡	15499.42	3000.00	
-	土建	3564.87				3564.87	㎡	15499.42	2300.00	
-	装饰	309.99				309.99	㎡	15499.42	200.00	
-	安装		774.97			774.97	㎡	15499.42	500.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
-	给排水		309.99			309.99	㎡	15499.42	200.00	含消防
-	电力		309.99			309.99	㎡	15499.42	200.00	含弱电
-	暖通		154.99			154.99	㎡	15499.42	100.00	
1.2.2	地下人防面积	1155.43	288.86			1444.29	㎡	4126.55	3500.00	
-	土建	1031.64				1031.64	㎡	4126.55	2500.00	
-	装饰	123.80				123.80	㎡	4126.55	300.00	
-	安装		288.86			288.86	㎡	4126.55	700.00	
-	给排水		103.16			103.16	㎡	4126.55	250.00	含消防
-	电力		123.80			123.80	㎡	4126.55	300.00	含弱电
-	暖通		61.90			61.90	㎡	4126.55	150.00	
2	**设备购置**		**412.20**	**2335.79**		**2747.99**				
2.1	电梯		144.00	816.00		960.00	部	32.00	300000.00	
2.2	变配电设备		134.90	764.43		899.33	总建筑面积	89933.30	100.00	
2.3	热力设备		42.18	239.04		281.23	地上建筑面积	70307.33	40.00	
2.4	给排水及消防设备		26.98	152.89		179.87	总建筑面积	89933.30	20.00	
2.5	燃气设备		10.55	59.76		70.31	地上建筑面积	70307.33	10.00	
2.6	通风防排烟设备		5.89	33.36		39.25	地下建	19625.97	20.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
							筑面积			
2.7	机动车充电桩设备		17.70	100.30		118.00	个	59	20000.00	机动车充电车位的 10%
2.8	机动车停车系统		1.80	10.20		12.00	套	2	60000.00	
2.9	非机动车充电桩设备		28.20	159.80		188.00	个	470	4000.00	每户一个
3	**室外工程**	**1122.00**	**1814.52**			**2936.51**				
3.1	景观及绿化	296.94				296.94	㎡	11420.63	260.00	
3.2	社区体育活动场地	9.20				9.20	㎡	230.00	400.00	
3.3	道路及硬化	596.53				596.53	㎡	17043.58	350.00	
3.4	台阶	91.37				91.37	㎡	2284.13	400.00	
3.5	围墙	38.82	6.85			45.67	m	761.16	600.00	
3.6	大门	51.00	9.00			60.00	个	3.00	200000.00	
3.7	室外基础设施		1798.67			1798.67	㎡	89933.30	200.00	含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电
3.8	场地外接市政设施	28.15				28.15	项	1.00	281500.00	
3.9	景观小品	10.00				10.00	项	1.00	100000.00	凉亭、座椅、雕塑
4	**土方工程**	**651.78**				**651.78**	**m^3**	**434520.00**	**15.00**	
5	**基坑支护**	**1057.54**				**1057.54**	**㎡**	**12441.67**	**850.00**	**含降水基坑支护**
6	**挡土墙**	**16.50**				**16.50**	**m^3**	**330.00**	**500.00**	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	第一部分费用小计	21630.36	5501.12	2335.79		29467.28				

C5-01 地块工程费用明细估算表

表 4-4

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	第一部分工程费用									
1	建筑工程	21663.38	3746.78			25410.16	㎡	103712.82		
1.1	地上建筑	15819.66	2510.93			18330.59	㎡	80913.18		
1.1.1	住宅建筑	13548.78	2084.43			15633.21	㎡	69480.92	2250.00	1 栋 10F,2 栋 17F，6 栋 18F 剪力墙结构
1.1.1.1	土建	11464.35				11464.35	㎡	69480.92	1650.00	
1.1.1.2	装饰	2084.43				2084.43	㎡	69480.92	300.00	
1.1.1.3	安装		2084.43			2084.43	㎡	69480.92	300.00	
-	给排水		555.85			555.85	㎡	69480.92	80.00	含消防
-	电力		1042.21			1042.21	㎡	69480.92	150.00	含弱电
-	暖通		486.37			486.37	㎡	69480.92	70.00	
1.1.2	配套商业建筑	1752.57	341.96			2094.53	㎡	8549.11	2450.00	2F 框架结构

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
-	土建	1496.09				1496.09	㎡	8549.11	1750.00	
-	装饰	256.47				256.47	㎡	8549.11	300.00	
-	安装		341.96			341.96	㎡	8549.11	400.00	
-	给排水		102.59			102.59	㎡	8549.11	120.00	含消防
-	电力		153.88			153.88	㎡	8549.11	180.00	含弱电
-	暖通		85.49			85.49	㎡	8549.11	100.00	
1.1.3	公建建筑	369.86	58.34			428.20	㎡	1912.87		3F 框架结构
1.1.3.1	社区综合服务用房等	344.73	53.04			397.77	㎡	1767.87	2250.00	含社区便民店、公厕、居家养老服务设施、社区卫生服务站、生活垃圾收集站
-	土建	291.70				291.70	㎡	1767.87	1650.00	
-	装饰	53.04				53.04	㎡	1767.87	300.00	
-	安装		53.04			53.04	㎡	1767.87	300.00	
-	给排水		14.14			14.14	㎡	1767.87	80.000	含消防
-	电力		26.52			26.52	㎡	1767.87	150.000	含弱电
-	暖通		12.38			12.38	㎡	1767.87	70.000	
1.1.3.2	生活垃圾收集站	16.63	3.80			20.43	㎡	95.00	2150.000	1F 框架结构
-	土建	15.68				15.68	㎡	95.00	1650.000	
-	安装		3.80			3.80	㎡	95.00	400.000	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
-	装饰	0.95				0.95	㎡	95.00	100.000	
1.1.3.3	变电站	8.50	1.50			10.00	㎡	50.00	2000.00	位于15#楼西南侧
1.1.4	机动车坡道顶盖	25.06	4.42			29.48	㎡	163.76	1800.000	
1.1.5	休闲架空层	123.40	21.78			145.17	㎡	806.52	1800.000	
1.2	**地下建筑面积**	**5843.72**	**1235.85**			**7079.57**	**㎡**	**22799.64**		地下1F框架结构
1.2.1	地下车库、储藏室	4501.52	900.30			5401.82	㎡	18006.07	3000.000	
-	土建	4141.40				4141.40	㎡	18006.07	2300.000	
-	装饰	360.12				360.12	㎡	18006.07	200.000	
-	安装		900.30			900.30	㎡	18006.07	500.000	
-	给排水		360.12			360.12	㎡	18006.07	200.000	含消防
-	电力		360.12			360.12	㎡	18006.07	200.000	含弱电
-	暖通		180.06			180.06	㎡	18006.07	100.000	
1.2.2	地下人防面积	1342.20	335.55			1677.75	㎡	4793.57	3500.000	
-	土建	1198.39				1198.39	㎡	4793.57	2500.000	
-	装饰	143.81				143.81	㎡	4793.57	300.000	
-	安装		335.55			335.55	㎡	4793.57	700.000	
-	给排水		119.84			119.84	㎡	4793.57	250.000	含消防
-	电力		143.81			143.81	㎡	4793.57	300.000	含弱电

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
-	暖通		71.90			71.90	㎡	4793.57	150.000	
2	**设备购置**		**481.19**	**2726.73**		**3207.92**				
2.1	电梯		162.00	918.00		1080.00	部	36.00	300000.000	
2.2	电力设备		155.57	881.56		1037.13	总建筑面积	103712.82	100.000	
2.3	热力设备		48.55	275.10		323.65	地上建筑面积	80913.18	40.000	
2.4	供水设备		31.11	176.31		207.43	总建筑面积	103712.82	20.000	
2.5	燃气设备		12.14	68.78		80.91	地上建筑面积	80913.18	10.000	
2.6	通风防排烟设备		13.68	77.52		91.20	地下建筑面积	22799.64	40.000	
2.6	机动车充电桩设备		21.30	120.70		142.00	个	71	20000.000	机动车充电车位的 10%
2.7	机动车停车系统		1.80	10.20		12.00	套	2	60000.000	
2.8	非机动车充电桩设备		35.04	198.56		233.60	个	584	4000.000	每户一个
3	**室外工程**	**1097.25**	**2078.43**			**3175.69**				
3.1	景观及绿化	296.94				296.94	㎡	11420.63	260.000	
3.2	社区体育活动场地	11.60				11.60	㎡	290.00	400.000	
3.3	道路及硬化	596.53				596.53	㎡	17043.58	350.000	
3.4	台阶	91.37				91.37	㎡	2284.13	400.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
3.5	围墙	39.82	7.03			46.85	m	780.87	600.000	
3.6	大门	51.00	9.00			60.00	个	3.00	200000.000	
3.7	室外基础设施		2062.41			2062.41	㎡	103712.82	200.000	含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电
3.8	景观小品	10.00				10.00	项	1.00	100000.00	凉亭、座椅、雕塑
4	**土方工程**	**685.98**				**685.98**	**m^3**	**457320.00**	**15.000**	
5	**基坑支护**	**1374.00**				**1374.00**	**㎡**	**16164.66**	**850.000**	**含降水基坑支护**
6	**挡土墙**	**30.00**				**30.00**	**m^3**	**600.00**	**500.000**	
	第一部分费用小计	**24850.60**	**6306.40**	**2726.73**		**33883.74**				

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 110351.45 万元。

（1）资本金来源

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

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

（2）融资计划

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

本项目计划申请使用债券资金总额 71000.00 万元，已于 2024 年 11 月发行债券资金 3000.00 万元，2025 年 1 月调整 2020 年河南省政府专项债券二十四期债券发行 4500.00 万元，2025 年 7 月发行债券资金 3800.00 万元，2025 年 9 月发行债券资金 1500.00 万元，本项目本次申请使用 21000.00 万元。

4.6 资金使用计划

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

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-5　　单位：万元

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

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

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

批复》（巩发改【2022】64 号））

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

4.9 项目建设方案

（1）拆迁改造情况

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

（2）安置方式

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36 号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号），河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）等相关文件精神，结合巩义市当地实际情况及被征收居民意愿调查，本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房 1054 套，安置住宅面积 127431.18 ㎡。

（3）安置地点

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

（4）安置房建设规模

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

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

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

项目建成后，可提供安置房 470 套，可安置人数 1504 人。

2）C5-01 地块：安置区规划用地面积 38110.00 ㎡（约合 57.16 亩），总建筑面积 103712.82 ㎡，其中地上计容建筑面积 79942.90 ㎡，包括新建住宅建筑面积 69480.92 ㎡，配套商

业建筑面积 8549.11 ㎡，公共配套用房建筑面积 1912.87 ㎡；地上不计容建筑面积 970.28 ㎡；地下建筑面积 22799.64 ㎡。

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

项目建成后，可提供安置房 584 套，可安置人数 1869 人。

（5）建设内容

1）建筑工程

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

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

2）室外工程

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



详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155

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

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

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

债券申请使用计划表

表5-1

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

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

本项目计划申请使用债券资金总额71000.00万元，已于2024年11月发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整2020年河南省政府专项债券二十四期债券发行4500.00万元，

2025 年 7 月发行债券资金 3800.00 万元，2025 年 9 月发行债券资金 1500.00 万元，本次申请使用 21000.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，10 年期以下按年支付利息，10 年期及以上按半年支付利息。7 年期债券利息按年支付，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，巩义市人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

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

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

（2）政府投资的必要性

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

（3）项目运营方案

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

（4）项目收入预测

1）土地出让计划

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

土地出让计划表

表 6-1　　单位：亩

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

2）土地出让价格依据

① 住宅用地出让价格

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

2019-2022年巩义市住宅用地成交情况

表6-2

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

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

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

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

② 商业用地出让价格

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

2019-2022年巩义市商业用地成交情况

表 6-3

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

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

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

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

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

本项目经营期内总收入为166668.08万元，全部为土地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-4

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

6.2 预期成本

（1）财务费用

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

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

已于2024年11月发行债券资金3000.00万元，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到2030年一次性还本，每半年付息一次），2025年7月发行3800.00万元，其余申请资金每年付息一次，利率按照4%，到期一次性还本。

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

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-5　　单位：万元

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

（2）土地出让成本

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

项目土地出让成本计提情况表

表 6-6

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

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 10%

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 47610.53 万元，财务费用为 17950.00 万元。总成本费用为 65560.53 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-7　　单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	5000.05	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
2	国有土地收益基金	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
3	保障性安居工程基金	5000.04	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
4	土地出让业务费	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
5	农业土地开发资金	366.00	36.60	36.60	54.90	54.90	54.90	73.20	54.90
6	新增建设用地有偿使用费	813.33	81.33	81.33	122.00	122.00	122.00	162.67	122.00
7	教育资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
8	农田水利建设资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
9	土地出让计提的各项基金	47610.53	4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
10	财务费用	17950.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
11	总成本费用	65560.53	7419.95	7419.95	9709.92	9956.34	9866.34	12148.45	9039.58

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 101107.55 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-8　　单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
2	税金及附加								
3	总成本费用	65560.53	7419.95	7419.95	9709.92	9956.34	9866.34	12148.45	9039.58
4	补贴收入								
5	利润总额	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.16	15365.16	21493.55	17453.50
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.16	15365.16	21493.55	17453.50
8	所得税								
9	**净利润**	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.16	15365.16	21493.55	17453.50
10	息税折旧摊销前利润	119057.55	11440.05	11440.05	17160.08	15275.16	15365.16	24033.55	18933.50

6.5 项目收益

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

项目收益表

表6-9　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027年	16020.00	4579.95	11440.05
2028年	16020.00	4579.95	11440.05
2029年	24030.00	6869.92	17160.08
2030年	25231.50	7206.34	18025.16
2031年	25231.50	7206.34	18025.16
2032年	33642.00	9608.45	24033.55
2033年	26493.08	7559.58	18933.50
合计	166668.08	47610.53	119057.55
本息合计	90520.00		
本息覆盖倍数	1.32		

6.6 资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2024年已使用专项债券3000.00万元，7年期专项债券将于2031年还本，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到2030年一

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

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-10　　单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3	本年债券还本付息	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
3.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26500.00	37000.00
3.1	债券付息	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

表 6-11

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

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

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入277019.53万元，累计现金流出246911.98万元，现金结余30107.55万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-12　　单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	119057.55				11440.05	11440.05	17160.08	18025.16	18025.16	24033.55	18933.50
1.1	现金流入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.2	现金流出	47610.53				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
1.2.1	经营成本											
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加											
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	47610.53				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-108781.45	-6000.00	-33790.00	-68991.45							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	108781.45	6000.00	33790.00	68991.45							
2.2.1	建设投资	106943.45	6000.00	33790.00	67153.45							
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金	1838.00	0.00	0.00	1838.00							
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	19831.45	6000.00	33790.00	68991.45	-2840.00	-2840.00	-2840.00	-7250.00	-5660.00	-29040.00	-38480.00
3.1	现金流入	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45							

3.1.1	项目资本金投入	39351.45	3000.00	3000.00	33351.45							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3.1.5	短期借款											
3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
3.2.1	债券利息支付	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
3.2.2	债券发行费用											
3.2.3	偿还债券本金	71000.00							4500.00	3000.00	26500.00	37000.00
3.2.4	市场化融资还本											
3.2.5	市场化融资付息											
4	净现金流量（1+2+3）	30107.55	0.00	0.00	0.00	8600.05	8600.05	14320.08	10775.16	12365.16	-5006.45	-19546.50
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	8600.05	17200.10	31520.18	42295.34	54660.50	49654.05	30107.55

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将在 2024 年 1 月开始实施。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测

算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由巩义市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章项目资产管理方案

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，具体如下：

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

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

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

（2）预估价值

项目资产预估价值为 110351.45 万元，建设投资 106943.45 万元，包括工程费用 63351.01 万元，工程建设其他费用 38313.18 万元，预备费 5279.26 万元；建设期利息

1570.00 万元；铺底流动资金 1938.00 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巩义市杜甫路街道办事处所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位巩义市杜甫路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

项目收入为政府性基金收入，包括土地出让收入。

（2）收支安排

项目运营期内可实现土地出让收入 166668.08 万元。

项目运营期内土地出让计提的各项基金合计 47610.52 万元，主要包括上解省级财政费用、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 119057.55 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，项目地出让收入扣除计提的各项基金后，100%上缴巩义市财政局，巩义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《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号)和《关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知》（财预〔2021〕5 号）规定，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

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

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

第十一章事前绩效评估情况

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

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：巩义市大峪沟镇人民政府

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局

目　　录

摘　　要 4
第一章　项目概况 5
1.1 项目名称 5
1.2 项目单位 5
1.3 项目性质 5
1.4 建设地点 5
1.5 建设规模及内容 6
1.6 建设期 8
1.7 项目总投资 8
1.8 主管部门责任 8
1.9 项目主体及运作模式 8
（1）项目主体 8
（2）项目建设模式 9
（3）项目运作模式 9
第二章　本项目符合国家大政方针和省市规划 10
2.1 符合国家发展规划和大政方针 10
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 14
第三章　社会经济效益分析 18
3.1 社会效益分析 18
3.2 经济效益分析 20
3.3 生态效益分析 20
3.4 本项目具有显著的公益性 21
第四章　项目投资估算及资金筹措方案 21
4.1 投资估算编制依据及原则 21
4.2 估算范围 22
4.3 投资估算 22
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 27
4.8 项目建设方案 27
4.9 项目资金保障措施 33
第五章　项目专项债券融资方案 34
5.1 编制依据 34
5.2 债券申请使用计划 36
5.3 发行场所 36
5.4 品种和数量 36
5.5 时间安排 36

5.6 上市安排 36
5.7 兑付安排 36
5.8 发行款缴纳 37
5.9 专项债券投资者保护措施 37
第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析 37
6.1 预期收入 37
6.2 预期成本 44
（1）财务费用 44
（2）土地出让成本 45
（3）总成本 47
6.3 相关税费 48
6.4 项目损益 48
6.5 项目收益 49
（1）本息覆盖倍数 49
（2）偿债计划 49
（3）敏感性分析（偿债能力分析） 50
6.6 资金测算平衡分析 51
6.7 其他事项说明 53
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 54
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 54
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
第八章 还款保障情况 56
8.1 还款责任及保障 56
8.2 项目资产管理 56
8.3 项目收入管理 56
8.4 资金管理方案 57
第九章项目资产管理方案 58
9.1 资产类型、数量、预估价值 58
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
第十章 信息披露计划 61
第十一章 事前绩效评估情况 61

摘　　要

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）（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。

本项目计划2022年6月开工，项目总投资为10820.33万元，其中资本金2420.33万元，占总投资的22.37%，计划发行专项债券融资8400.00万元，占总投资的77.63%。本项目2023年申请使用专项债券5000.00万元，债券期限为7年；计划2025年申请使用专项债券3400.00万元，债券期限为7年。

本项目计划申请使用债券资金总额8400.00万元，已于2023年使用债券资金5000.00万元，2025年2月使用债券资金1400.00万元，本次申请使用债券资金2000.00万元。

本项目收入来源土地出让收入。本项目预计可实现总收入23638.50万元，全部为政府性基金收入。

本项目全部8400.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有5855.25万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍。

第一章　项目概况

1.1 项目名称

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

（2）项目业主

巩义市大峪沟镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	**11410181005312230M**
机构名称	巩义市大峪沟镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市大峪沟镇政通街 17 号
负责人	王一飞
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市大峪沟镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，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

项目建设地点位于河南省巩义市。

本项目属于异地安置，安置区东至海上桥村二组，西至海上桥村馨海家园，南至广亚路，北至海上桥村二组。规划总占地面积为21079.76㎡（约合31.62亩）。

1.5 建设规模及内容

（1）建设规模

本项目征收范围位于海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南。涉及征收237户，征收房屋建筑面积约34602㎡，全部为住宅。征收区域占地面积1533.6亩，未来规划为二类住宅用地155.55亩，商业用地369.75亩，其它用地1008.3亩。

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积1533.6亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积21079.76㎡（约合31.62亩）其中：建筑占地面积4188.00㎡，绿地面积5277.29㎡，道路及硬化面积11614.47㎡。

项目总建筑面积28591.47㎡，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积27825.33㎡，配套服务用房建筑面积766.14㎡。建筑密度19.87%，容积率1.36，绿地率25.03%，机动车停车位152个，全部是地上停车位；非机动车停车位597个，全部为地上停车位。**项目建成后，可提供安置房330套**，可安置人数1056人。

⑵建设内容

1）建筑工程

本项目建设内容包括3栋9层、4栋7层框剪结构的住宅楼，1栋2F框架结构的配套服务用房。

2）设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备。

3）公用及辅助工程

包括项目入口道路、地块内道路及硬化、绿化工程、围墙、大门等，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

主要建设内容一览表

表格 1　　单位：万元

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	㎡	21079.76	约合 31.62 亩
2	总建筑面积	㎡	28591.47	
2.1	地上建筑面积	㎡	28591.47	
2.1.1	住宅	㎡	27825.33	3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构
2.1.2	配套服务用房	㎡	766.14	
①	居家养老服务设施	㎡	200.00	大于 30 ㎡/百户，且不小于 200 ㎡
②	社区综合服务用房	㎡	200.00	大于 40 ㎡/百户，且不小于 200 ㎡
③	物业管理用房	㎡	115.00	3000 人以下社区，大于 40 ㎡/百户
④	便民店	㎡	114.80	
⑤	门卫	㎡	16.00	
⑥	消防控制室	㎡	67.02	
⑦	公厕	㎡	53.32	
3	建筑基底面积	㎡	4188.00	
4	容积率	—	1.36	
5	建筑密度	%	19.87	
6	绿地率	%	25.03	以本地快控制性详细规划批复指标为准
7	绿化面积	㎡	5277.29	
8	道路及硬化	㎡	11614.47	
9	总户数	户	330	
10	总人口	人	1056	户均 3.2 人
11	机动车停车位	个	152	
11.1	地上车位	个	152	
12	非机动车停车位	个	597	
12.1	地上停车位	个	597	

1.6 建设期

本项目计划 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 10820.33 万元，其中，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，占 18.54%；预备费 503.83 万元，占 4.66%；建设期债券利息 400.00 万元，占 3.70%。

1.8 主管部门责任

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

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市大峪沟镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专

用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市大峪沟镇人民政府。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

本项目为棚户区改造项目，项目收入为土地出让收入，土地管理部门应在规定时间将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。加快推进城市更新， 改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

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，一件事情接着一件事情办，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。

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

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

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

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

（4）完善安置补偿政策。棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，由棚户区居民自愿选择。各地区要按国家有关规定制定具体安置补偿办法，禁止强拆强迁，依法维护群众合法权益。对经济困难、无力购买安置住房的棚户区居民，可以通过提供租赁型保障房等方式满足其基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系统筹解决。

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

（1）赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业

界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

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

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

《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）提出：

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

安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

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

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等重大项目建设。

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

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

《河南省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》中明确提出要实施城市更新行动，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。

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。

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。

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。

2021 年 3 月，《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划》（豫保安居办〔2021〕1 号）。本次共下达城市棚户区改造计划项目 136 个，计划新开工安置住房 119690 套。

《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追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函【2022】2 号）指出要追加棚改计划规模。本次共追加下达城市棚户区改造计划项目 139 个，计划新开工棚改安置住房 31.32 万套（含货币化安置 11.28 万套）。本次下达的城市棚户区改造项目列入全省 2022 年棚改计划，享受棚改各项优惠政策，可按规定申请发行棚改专项债券和金融机构贷款。

《郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要以“三项工程、一项管理”为抓手，加快实施城市更新行动。持续推动城市道路综合改造工程，按照“两优先、两分离、两贯通、一增加”城市道路建设理念和“微改造”

要求，高标准完成“一环十横十纵”城市道路综合改造，分步推进区级支小路网改造，继续开展城市道路及沿街立面改造。持续推动老旧小区综合改造工程。

《巩义市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要实施老城区更新改造计划，重点开展以城市道路、老旧小区、城乡结合部为主体的综合改造工程，加强公共服务配套、完善“城市家具”。打通光明东路、广陵路等断头路，东西向延伸人民路、中原西路，提升改造杜甫路，加大新老城区联通效率。推动道路、楼院、市域共同提升，建设生活舒适、服务方便、安全绿色的人居环境。实施燃气、热力、供水、路灯等设施建设及老旧管网改造，提升综合承载力。开展城市居住社区建设补短板行动，完善社区综合服务设施，建设社区活动中心、公益停车场、电动车充电站和电子书屋。科学规划社区空间和公共资源，开展城市社区“小游园、微绿地”建设，实现“300米见绿、500米见园”。

《巩义市人民政府关于印发巩义市城中村改造（合村并城）管理办法（暂行）的通知》（巩政〔2017〕8号）提出，为进一步完善城市功能，改善人居环境，提升城市品位，加快新型城镇化进程，依法规范城中村改造（合村并城）工作秩序，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国建筑法》等有关规定，结合巩义市实际，制定优惠政策如下：

对城中村改造（合村并城）安置房和社区公共用房、集体经济组织经营用房，减半收取涉及的行政事业性收费、经营服务性

收费和城市基础设施配套费。安置开发比以内的配套商品房和非营利性公共事业用房建设时，享受安置房相关优惠政策。

涉及城中村改造（合村并城）的土地按规定出让后，其收支全额列入基金预算。在支出预算安排顺序上，先按照土地出让总价款的25%部分作为土地储备开发资金，专项用于上缴省级收入及提取各项基金等支出；其余75%部分作为城中村改造（合村并城）专项资金，专项用于城中村改造（合村并城）过程中的征地拆迁补偿、过渡安置、搬迁费及安置房建设、社区配套公用设施和基础设施建设等。城中村改造（合村并城）专项资金由各镇（街道）向市政府提出申请，市政府批复同意后，市财政按照工程进度拨付各镇（街道）监管使用，安置房通过竣工验收后必须拨付完毕。对拆迁补偿等需要在土地出让前安排的支出，可采取预拨清算方式管理，待土地出让后在城中村改造（合村并城）专项资金中予以扣除。

第三章　社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）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。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，盘活土地资源并节约集约利用，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。

同时，通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用

原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，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。

（2）项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。项目建成后，可大大缓解了海上桥村居民居住条件“脏、乱、差”的局面。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）项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径，房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

（4）推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量

的管理人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

3.2 经济效益分析

（1）项目的建设是改善投资环境、提升土地价值的需要。发展房地产业可以拉动内需，据统计，现在的房地产业的发展，在整个国民经济中占有重要的地位,每年可以拉动 GDP 增长 2%左右。房地产业的产业链条很长，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。此外，房地产业和金融业合并在一起，被称为经济发展的温度计，房地产业对金融业发展的重要性无可比拟。本项目的建设，可以加快巩义市的城市建设与发展，扩大居民的住房消费，有效地提高资金的利用率，带动房地产信贷相关业务的发展，推动当地国民经济的快速发展。

（2）提升城市形象。本项目将遵照巩义市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对项目区域的面貌改善效用巨大，为巩义市经济社会持续快速发展奠定了基础。

（3）项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设可以提升巩义对外开放、招商引资的城市形象，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

3.3 生态效益分析

通过项目的实施，项目区将被改造为布局合理、配套齐全、

人居环境优良的城市新社区，极大的改善当地居民的生产、生活条件，美化城市环境，也便于污水和固体废弃物的统一处理，有利于生态环境的治理保护。项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围环境相容。

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，是推动巩义市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章　项目投资估算及资金筹措方案

4.1 投资估算编制依据及原则

⑴《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

⑵《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

⑶《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

⑷《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

⑸《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

⑹《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

⑺《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

⑻《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

⑼《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

⑽ 河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

本项目建设投资估算范围为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

4.3 投资估算

（1）项目总投资

本项目总投资为 10820.33 万元，其中，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，占 18.54%；预备费 503.83 万元，占 4.66%；建设期债券利息 400.00 万元，占 3.70%。

投资构成表

表格 2　　单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	10420.33	96.30%
1	工程费用	7910.41	73.11%
2	工程建设其他费用	2006.09	18.54%
3	预备费	503.83	4.66%
二	建设期利息	400.00	3.70%
1	建设期债券利息	400.00	3.70%
三	总投资	10820.33	100.00%

投资估算明细表

表格 3

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
一	**工程费用**	**6002.20**	**1315.21**	**593.00**		**7910.41**	**㎡**			
1	**主体工程**	**5440.04**	**857.74**	**0.00**		**6297.78**	**㎡**	**28591.47**		
1.1	**地上建筑**	**5440.04**	**857.74**	**0.00**		**6297.78**	**㎡**	**28591.47**		
1.1.1	住宅	5286.81	834.76			6121.57	㎡	27825.33	2200.00	3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构
⑴	建筑工程	4730.31				4730.31	㎡	27825.33	1700.00	
⑵	装饰工程	556.51				556.51	㎡	27825.33	200.00	
⑶	安装工程		834.76			834.76	㎡	27825.33	300.00	
1.1.2	配套服务用房	153.23	22.98			176.21	㎡	766.14	2300.00	
⑴	建筑工程	122.58				122.58	㎡	766.14	1600.00	
⑵	装饰工程	30.65				30.65	㎡	766.14	400.00	
⑶	安装工程		22.98			22.98	㎡	766.14	300.00	
2	**设备购置**			**593.00**		**593.00**				
2.1	电梯			360.00		360.00	部	18.00	200000.00	
2.2	变配电设备			100.00		100.00	套	2.00	500000.00	
2.3	给排水及消防设备			50.00		50.00	套	1.00	500000.00	含生活水泵、水箱、消防泵等
2.4	燃气设备			33.00		33.00	户	330.00	1000.00	
2.5	热力设备			50.00		50.00	套	1.00	500000.00	
3	**公用及辅助工程**	**562.16**	**457.46**			**1019.63**				
3.1	道路及硬化工程	348.43				348.43	㎡	11614.47	300	含路灯
3.2	绿化工程	63.33				63.33	㎡	5277.29	120	含景观装饰
3.3	围墙	46.40				46.40	延米	580.00	800	
3.4	标识系统	20.00				20.00	套	1.00	200000	
3.5	大门	30.00				30.00	个	2.00	150000	
3.6	室外综合管网		457.46			457.46	㎡	28591.47	160	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
3.7	入口道路	54.00				54.00	m	150	3600	

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
二	**工程建设其他费用**				**2006.09**	**2006.09**				
1	安置区土地费用				1479.80	1479.80				
1.1	土地出让金				1422.88	1422.88	亩	31.62	450000.00	按照业主提供数据以 45.00 万元每亩计入
1.2	契税				56.92	56.92	土地出让金的 4%	1422.88	0.04	
2	项目建设管理费				78.12	78.12	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	9184.51	0.85%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				37.97	37.97	工程费用	7910.41	0.48%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				148.22	148.22	工程费用	7910.41	1.87%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				109.25	109.25	工程费用	7910.41	1.38%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				13.93	13.93	工程费用	7910.41	0.18%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				26.37	26.37	工程费用	7910.41	0.33%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				34.08	34.08	建安工程费用	7317.41	0.71%	豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				7.91	7.91	工程费用	7910.41	0.10%	参照建标〔2007〕164 号文计入
10	场地准备及临时设施费				39.55	39.55	工程费用	7910.41	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
11	工程保险费				23.73	23.73	工程费用	7910.41	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				7.15	7.15	总建筑面积	28591.47	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	**基本预备费**				**503.83**	**503.83**	**万元**			
四	**建设期利息**				**400.00**	**400.00**	**债券融资**	**8400.00**	**4.00%**	
五	**项目总投资**	**6002.20**	**1315.21**	**593.00**	**2909.92**	**10820.33**				

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 10820.33 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 2420.33 万元，占总投资的 22.37%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 8400.00 万元，占项目资金筹措总额的 77.63%。

根据资金使用计划，本项目 2023 年已申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 3400.00 万元，债券期限为 7 年。

本项目计划申请使用债券资金总额 8400.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 5000.00 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1400.00 万元，本次申请使用债券资金 2000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

4.5 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 164.68 万元，2023 年计划投资

6064.68 万元，2024 年计划投资 500.00 万元，2025 年计划投资 4090.97 万元。

本项目资本金 2420.33 万元，其中 400.00 万元用于支付建设期债券利息，2020.33 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表格 4　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97
2	建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00
二	资金筹措	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	发行债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
2	资本金	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97
2.1	用于项目建设投资	2020.33	164.68	1064.68	300.00	490.97
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00

4.6 专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]53 号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第410181202200011）。

根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

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

4.8 项目建设方案

1. 建筑做法

墙体：建筑外墙采用 200 厚加气混凝土砌块，室内部分隔墙采用 200（100）厚加气混凝土砌块。外墙饰面以 GRC 外饰材料、真石漆， 住宅楼以仿石材面砖、真石漆。

屋面：采用平屋面，设防水及保温材料。

楼地面：配套服务用房采用地砖铺地，根据需要设各种档次；住宅考虑地砖铺地，先做毛地面预留，交工前与住户协商后完成施工。内墙面：配套服务用房墙面局部采用陶瓷面砖贴面，其余

为乳胶漆罩面。住宅考虑乳胶漆罩面，先做毛墙面预留，交工前与住户协商后完成施工。

顶棚：同内墙面。

外装修：用外墙面砖，以大麦彩色为基本色调，局部采用白色、橙色外墙面涂料公用工程。

内装修：参照保障性住房装修标准，达到竣工验收条件。具体以下阶段设计方案装修标准为准。

防水：住宅屋面、配套用房屋面按一级防水标准进行防水设计。

2. 建筑节能

本项目各项指标均满足《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）的要求。

⑴屋面采用 50 厚泡沫混凝土保温板，K=0.042-0.048W/（㎡.K）；

⑵外墙做 70 厚岩棉板保温层，K=0.54W/（㎡.K），满足 K≤0.60 W/（㎡.K）的设计要求；

⑶南向外门窗和玻璃幕墙采用热反射镀膜中空玻璃，传热系数≤3.0，遮阳系数不做要求；

⑷东、西、北向外门窗和玻璃幕墙采用浅灰色透明中空玻璃，传热系数≤3.0，遮阳系数不做要求。

3. 无障碍设计

⑴设计依据

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）。

⑵设计方案

为建设无障碍环境，确保行动不便者能方便、安全使用场地内道路和建筑物。道路及建筑物的相应设施，符合乘轮椅者、拄盲杖者及使用助行器者的通行与使用要求，符合国家现行的有关强制性标准的规定。

1） 道路

居住区各级道路的人行道纵坡道不宜大于 2.5%。在人行道路面有高差需要设台阶时，应同时设轮椅坡道，并要求在一侧或两侧设扶手。

2） 住宅楼

住宅楼入口、入口平台、候梯厅、公共走道的设计应方便乘轮椅者的出行。

3） 公共服务设施

①公共服务建筑的主要入口有地面高差时，必须要修建方便轮椅通行和进出的无障碍坡道，为方便残疾人和老年人出行。

②公共服务入口大厅及通道的地面要平整而不能光滑。

③设有电梯的公共服务设施要适合乘轮椅和视觉残疾人使用；设有楼梯的公共服务设施要适合拄拐杖残疾人和老年人使用；设有公共电话、查询、饮水器、服务台、自动售物等设施的高度，要适合乘轮椅者使用。

④所有的公共建筑均设有无障碍卫生间，公共厕所的入口到

室内要全方位的安排无障碍设施，如入口坡道，轮椅可回旋的通道，轮椅可进入的厕位及安全抓杆，小便器安全抓杆，洗手盆安全抓杆等。

4） 公共绿地

①公共绿地的入口与通路及休息凉亭等设施的平面应平缓防滑； 地面有高差时，应设轮椅直经坡和扶手。

②在休息坐椅旁应设轮椅停留位置。

③公共绿地入口地段应设盲道，绿地内的台阶、坡道和其他无障碍设施的位置应设提示盲道。

5） 停车位

①距建筑入口最近的停车位置，应划为残疾人专用停车车位。

②残疾人停车车位的地面应平整、坚固和不积水，地面坡度不应大于 1:50。

③停车车位的一侧，应设宽度不小于 1.20m 的轮椅通道，应使乘轮椅者从轮椅通道直接进入人行通道到达建筑入口。

④停车车位的地面，应涂有停车线、轮椅线和无障碍标志，在停车车位的尽端宜设无障碍志牌。

⑤项目遵照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）执行，在地面机动车停车位中均留有无障碍停车位，地面无障碍停车位均按照不少于总停车位的 2%进行配建。

6）无障碍电梯

①无障碍电梯候梯厅深度 1.80m，电梯门洞净宽 1.10m，按

钮高度 0.90m；在每层电梯口应安装楼层标志，电梯口应有提示。

②无障碍电梯轿厢深度 1.4m；在轿厢正面和侧面应设 0.80m 高的扶手，轿厢侧面 0.9m 处至顶部应安装镜子，轿厢上，下运行及到达应有清晰显示和报层音响。

4. 结构设计

（1）主要结构参数

结构设计使用年限：50 年。

建筑结构安全等级：本工程为居住区建设，住宅及配套服务用房等建筑结构安全等级均为二级。

地面粗糙度类别：B 类。

建筑抗震设防：根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）规定：该区为设计地震第二组，抗震设防烈度为 7 度， 设计基本地震加速度值为 0.10g。建筑抗震设计时，在保证安全可靠的前提下，节约结构造价、降低成本，本项目住宅、配套服务用房建筑抗震设防标准为标准设防类。

屋面防水等级：一级。

地基基础设计等级：本项目拟建住宅楼地基基础设计等级为乙级，配套服务用房地基基础设计等级为丙级。

（2）结构荷载选值

住宅楼：走廊、楼梯均布活荷载标准值：3.5kN/㎡，阳台、卫生间楼面均布活荷载标准值：2.5kN/㎡；住宅均布活荷载标准值： 2.0kN/㎡；厨房餐厅均布活荷载标准值：4.0kN/㎡。

配套服务用房楼面均布活荷载标准值：3.5kN/㎡。

消防疏散楼梯楼面均布活荷载标准值：3.5kN/㎡。

空调机房、电梯机房、通风机房楼面均布活荷载标准值：7.0kN/㎡。

上人屋面均布活荷载标准值：2.0kN/㎡，不上人屋面均布活荷载标准值：0.5kN/㎡。

基本风压：0.45kN/㎡（50 年一遇）。

基本雪压：0.40kN/㎡（50 年一遇）。

（3）结构材料

1）混凝土

强度等级：C30~C40。

2）钢筋、钢材

HPB300 级；HRB335 级；HRB400 级。

3）砌块和砂浆

建筑物±0.000 以下砌体采用 MU10 蒸压灰砂砖，砂浆采用 M7.5 水泥砂浆。±0.000 以上砌体采用 MU10 蒸压灰砂多孔砖，砂浆采用 M7.5 混合砂浆。框架结构填充墙采用加气混凝土砌块。

（4）主体结构型式

1） 结构形式的选择

本项目住宅楼推荐采用框架剪力墙结构；配套服务用房推荐采用框架结构。所有建筑楼板均采用现浇钢筋混凝土楼板。

2） 抗震设防

本项目住宅楼建筑结构安全等级为二级，抗震等级为二级，抗震设防类别不低于丙类；配套服务用房为多层建筑，建筑结构安全等级为二级，抗震等级为三级，抗震设防类别不低于丙类。

（5）地基基础型式

本项目住宅楼地基基础设计为乙级，配套服务用房地基基础设计为丙级。本项目住宅建筑地基基础采用筏板基础，地基处理采用桩基方案。

具体地基基础的具体设计应根据岩土工程勘察报告、场地的地震危险性作综合评价，正确确定地基承载力。

4.9 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章　项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

财政部门。

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

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

本项目专项债券具体申请使用计划如下表所示：

债券发行计划表

表格 5

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2023 年	5000.00	7 年期
2025 年	3400.00	7 年期
合计	8400.00	

本项目计划申请使用债券资金总额 8400.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 5000.00 万元，2025 年 2 月使用债券资金 1400.00 万元，本次申请使用债券资金 2000.00 万元。

5.3 发行场所

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

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。2023 年申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债

券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；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，当地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 23638.50 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目征拆后腾出土地 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入巩义市土地市场，巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义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，巩义市近三年住宅用地出让情况

如下表：

巩义市近三年住宅用地出让情况

表格 6

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	政通路北、规划道路 11 东	26614.9	住宅用地	70 年	12380	310.10	2021 年 11 月
3	政通路学校西、规划道路 11 南	7037.39	住宅用地	70 年	3275	310.25	2021 年 11 月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70 年	20110	314.80	2021 年 11 月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70 年	6890	305.16	2021 年 10 月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70 年	3230	52.38	2021 年 7 月
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70 年	28385	306.01	2021 年 5 月
8	政通路南、规划道路 11 东	24360.86	住宅用地	70 年	11795	322.79	2021 年 4 月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70 年	23720	306.16	2021 年 1 月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70 年	30395	360.32	2020 年 12 月
11	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70 年	9385	315.13	2020 年 11 月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70 年	10550	315.10	2020 年 11 月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70 年	10950	248.54	2020 年 11 月
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
17	青龙山路东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70 年	12260	408.59	2020 年 10 月
19	富源路道路绿线西、平安东路北	38882.20	住宅用地	70 年	10677	183.07	2020 年 10 月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70 年	3422	46.81	2020 年 10 月
21	青龙山路东、人和路南	35702.18	住宅用地	70 年	19150	357.59	2020 年 10 月
22	紫荆路绿线东，政通路北	17145.47	住宅用地	70 年	7571	294.38	2020 年 8 月
23	青龙山路东、 政通路南	32961.41	住宅用地	70 年	25120	508.07	2020 年 10 月
24	**大峪沟镇韩门村**	**4458.83**	**住宅用地**	**70 年**	**354**	**52.93**	**2020 年 8 月**
25	嵩山路西， 杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70 年	13270	231.76	2020 年 8 月
27	青龙山路东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70 年	25080	353.61	2020 年 7 月
28	金牛山路东，苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70 年	26120	336.07	2020 年 6 月
29	纺织路西，和谐路北	52640.15	住宅用地	70 年	17300	219.10	2020 年 6 月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70 年	27217	321.23	2020 年 5 月
31	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70 年	20150	290.00	2019 年 12 月
32	外沟东路南，长丰南路东	62325.39	住宅用地	70 年	11205	119.85	2019 年 12 月

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
33	洛书路东，留余街北	36999.84	住宅用地	70 年	17205	310.00	2019 年 12 月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70 年	8600	132.75	2019 年 12 月
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70 年	12881	130.13	2019 年 12 月
36	站街镇东站镇村、集沟村	27256.12	住宅用地	70 年	2216	54.20	2019 年 11 月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70 年	824	45.46	2019 年 11 月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730.00	住宅用地	70 年	854	53.06	2019 年 11 月
39	河图路以东，和谐路以北	15346.94	住宅用地	70 年	6772	294.17	2019 年 10 月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70 年	894	46.75	2019 年 9 月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70 年	11891	218.62	2019 年 9 月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70 年	12201	213.17	2019 年 9 月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70 年	7750	227.03	2019 年 9 月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70 年	433	46.99	2019 年 8 月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70 年	12638	164.94	2019 年 7 月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70 年	20150	212.29	2019 年 7 月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70 年	22510	300.02	2019 年 6 月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70 年	1861	26.00	2019 年 5 月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70 年	1234	26.00	2019 年 5 月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70 年	625	26.01	2019 年 5 月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70 年	1343	26.00	2019 年 5 月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70 年	10035	140.00	2019 年 3 月

根据上表，巩义市近三年住宅用地平均出让价格为 223.60 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 52.93 万元/亩。本项目住宅用地 155.55 亩，谨慎保守测算，**住宅用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，**运营期内不考虑价格的增长。

根据巩义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，巩义市近三年商业用地出让情况如下表：

巩义市近三年商业用地出让情况

表格 7

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2022 年 4 月
2	中原西路北、紫荆路西	17578.37	商务金融用地	40	4303	163.19	2021 年 12 月
3	白云山路西，健康路北	41631.1	旅馆用地	40	12475	199.77	2021 年 12 月
4	夹津口镇卧龙村	2339.52	娱乐用地	40	93	26.50	2021 年 1 月
5	芝田镇芝田村	1397.42	零售商业用地	40	312	148.85	2021 年 1 月
6	小关镇水道口村	2822.86	餐饮用地	40	148	34.95	2021 年 1 月
7	康店镇康北村、康南村	7942.52	零售商业用地	40	785	65.89	2021 年 1 月
8	河洛镇神南村、神北村	62828.38	旅馆用地	40	5160	54.75	2021 年 1 月
9	河洛镇神北村	30801.2	零售商业用地	40	2540	54.98	2021 年 1 月
10	河洛镇蔡沟村、五龙村	77096.7	旅馆用地	40	7630	65.98	2020 年 11 月
11	河洛镇古桥村、庙门村	12359.57	娱乐用地	40	1220	65.81	2020 年 11 月
12	白沙片区	16592.25	餐饮用地	40	2175	87.39	2020 年 10 月
13	白沙片区	23355.63	餐饮用地	40	3110	88.77	2020 年 10 月
14	北山口镇东门村	3890.37	餐饮用地	40	417	71.46	2020 年 10 月
15	北山口镇东门村	3272.59	餐饮用地	40	322	65.60	2020 年 10 月
16	河洛镇蔡沟村	3391.31	零售商业用地	40	760	149.40	2020 年 10 月
17	回郭镇向阳村	3644.00	零售商业用地	40	830	151.85	2020 年 10 月
18	北山口镇白河村	3679.78	零售商业用地	40	1375	249.11	2020 年 10 月
19	北山口镇铁匠炉村	2583.44	零售商业用地	40	935	241.28	2020 年 10 月
20	南环路北，紫荆路绿地东	3390.12	零售商业用地	40	1475	290.06	2020 年 10 月
21	新中镇茶店村.新中村	4623.98	零售商业用地	40	765	110.29	2020 年 10 月
22	杜甫路街道里沟村	3218.73	零售商业用地	40	1325	274.44	2020 年 10 月
23	**大峪沟镇海上桥村**	**5886.91**	**零售商业用地**	**40**	**486**	**55.04**	**2020 年 10 月**
24	**大峪沟镇海上桥村**	**6999.65**	**零售商业用地**	**40**	**630**	**60.00**	**2020 年 10 月**
25	**大峪沟镇海上桥村**	**17778.81**	**零售商业用地**	**40**	**1467**	**55.01**	**2020 年 10 月**
26	河洛镇古桥村	82506.56	其他商服用地	40	6840	55.27	2020 年 9 月
27	夹津口镇卧龙村公川村	38308.19	旅馆用地	40	1265	22.01	2020 年 9 月

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
28	站街镇集沟村	9229.35	零售商业用地	40	830	59.95	2020 年 8 月
29	夹津口镇卧龙村	6411.20	旅馆用地	40	212	22.04	2020 年 10 月
30	孝义街道孝南村	104792.57	批发市场用地	40	9467	60.23	2019 年 12 月
31	新中镇峡峪村	1666.51	零售商业用地	40	64.5	25.80	2019 年 11 月
32	新中镇峡峪村	4131.51	零售商业用地	40	157	25.33	2019 年 11 月
33	新中镇峡峪村	446.86	零售商业用地	40	17	25.36	2019 年 11 月
34	新中镇老庙村	2757.08	零售商业用地	40	108	26.11	2019 年 11 月
35	新中镇峡峪村	485.70	零售商业用地	40	19	26.08	2019 年 11 月
36	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2019 年 11 月
37	新中镇老庙村	3486.82	零售商业用地	40	135.5	25.91	2019 年 11 月
38	新中镇峡峪村	1000.86	零售商业用地	40	38	25.31	2019 年 11 月
39	新中镇峡峪村	341.76	零售商业用地	40	13	25.36	2019 年 11 月
40	新中镇峡峪村	668.02	零售商业用地	40	26	25.95	2019 年 11 月
41	河图路西，和谐路北	34504.28	批发市场用地	40	7714	149.04	2019 年 10 月
42	大峪沟镇董陵村	5838.21	旅馆用地	40	417	47.62	2019 年 9 月
43	大峪沟镇董陵村	7276.18	旅馆用地	40	515	47.19	2019 年 9 月
44	大峪沟镇韩门村	5637.91	旅馆用地	40	393	46.47	2019 年 9 月
45	西村镇罗口村	3096.52	零售商业用地	40	244	52.53	2019 年 9 月
46	大峪沟镇董陵村	1612.77	旅馆用地	40	115	47.54	2019 年 8 月
47	米河镇小里河村	31213.3	旅馆用地	40	2490	53.18	2019 年 8 月
48	巩义市白沙片区	19035.79	旅馆用地	40	2350	82.30	2019 年 7 月
49	巩义市白沙片区	25073.06	旅馆用地	40	3045	80.96	2019 年 7 月
50	米河镇小里河村	3220.62	旅馆用地	40	248	51.34	2019 年 5 月
51	米河镇小里河村	15134.54	零售商业用地	40	1203	52.99	2019 年 5 月
52	鲁庄镇小相村	2737.16	零售商业用地	40	205.5	50.05	2019 年 5 月
53	米河镇小里河村	796.52	旅馆用地	40	61	51.06	2019 年 5 月
54	米河镇明月村	26967.20	旅馆用地	40	890	22.00	2019 年 4 月
55	米河镇明月村	5583.19	旅馆用地	40	184	21.97	2019 年 4 月
56	米河镇魏寨村	1651.55	旅馆用地	40	55	22.20	2019 年 4 月
57	米河镇魏寨村	8011.05	旅馆用地	40	264	21.97	2019 年 4 月
58	米河镇明月村	3847.15	旅馆用地	40	127	22.01	2019 年 4 月
59	米河镇明月村	11293.46	旅馆用地	40	373	22.02	2019 年 4 月
60	米河镇明月村	34127.17	旅馆用地	40	1126	22.00	2019 年 4 月
61	米河镇明月村	25557.74	旅馆用地	40	843	21.99	2019 年 4 月
62	米河镇明月村	2536.06	旅馆用地	40	84	22.08	2019 年 4 月

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
63	米河镇魏寨村	9533.24	旅馆用地	40	315	22.03	2019 年 4 月
64	米河镇魏寨村	32163.65	旅馆用地	40	1061	21.99	2019 年 4 月

根据上表，巩义市近三年商业用地平均出让价格为 67.01 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 55.01 万元/亩-60.00 万元/亩。本项目商业用地 369.75 亩，谨慎保守测算，**商业用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，**运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 23638.50 万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算表

表格 8　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	总收入（万元）	23638.50	2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
2	住宅用地出让收入（万元）	6999.75	2025.00	2250.00	2724.75	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	155.55	45.00	50.00	60.55				
	单价（万元/亩）		45.00	45.00	45.00				
	价格涨幅		0.00%	0.00%	0.00%				
3	商业用地出让收入（万元））	16638.75	0.00	0.00	2250.00	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
	面积（亩）	369.75			50.00	60.00	80.00	120.00	59.75
	单价（万元/亩）				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	价格涨幅				0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 8400.00 万元，其中 2023 年申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 2352.00 万元，其中，计入建设期利息 400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1952.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表格 9　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3	应计债券利息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.1	建设期利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00							
3.2	财务费用	1952.00					336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
4.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
4.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	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）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。

3）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

4）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。

5）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

农业土地开发的比例（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，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《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。

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），巩义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

经估算，项目经营期内，总成本费用为 9383.25 万元，其中财务费用即利息支出合计为 1952.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 7431.25 万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表格 10　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	709.15	60.75	67.50	149.24	81.00	108.00	162.00	80.66
2	国有土地收益基金	472.78	40.50	45.00	99.50	54.00	72.00	108.00	53.78
3	保障性安居工程基金	709.15	60.75	67.50	149.24	81.00	108.00	162.00	80.66
4	土地出让业务费	472.78	40.50	45.00	99.50	54.00	72.00	108.00	53.78
5	农业土地开发资金	315.18	27.00	30.00	66.33	36.00	48.00	72.00	35.85
6	新增建设用地有偿使用费	700.41	60.00	66.67	147.40	80.00	106.67	160.00	79.67
7	教育资金	2025.90	173.55	192.83	426.35	231.40	308.53	462.80	230.44
8	农田水利建设资金	2025.90	173.55	192.83	426.35	231.40	308.53	462.80	230.44
9	土地出让计提的各项基金	7431.25	636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
10	财务费用	1952.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
11	总成本费用	9383.25	972.60	1043.33	1899.91	1184.80	1467.73	1833.60	981.28

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 14255.25 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表格 11　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	23638.50	2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
2	税金及附加	0.00							
3	总成本费用	9383.25	972.60	1043.33	1899.91	1184.80	1467.73	1833.60	981.28
4	补贴收入	0.00							
5	利润总额	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
8	所得税	0.00							
9	净利润	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
10	息税折旧摊销前利润	16207.25	1388.40	1542.67	3410.84	1851.20	2468.27	3702.40	1843.47

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融资本息的收益为 16207.25 万元。本息覆盖倍数为 1.51 倍。

项目收益表

表格 12　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	2025.00	636.60	1388.40
2027 年	2250.00	707.33	1542.67
2028 年	4974.75	1563.91	3410.84
2029 年	2700.00	848.80	1851.20
2030 年	3600.00	1131.73	2468.27
2031 年	5400.00	1697.60	3702.40
2032 年	2688.75	845.28	1843.47
合计	23638.50	7431.25	16207.25
本息合计	10752.00		
本息覆盖倍数	1.51		

（2）偿债计划

2023 年申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期

限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。

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

表格 13　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
3.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
3.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	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。

敏感性分析表

表格 14

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（即项目收益）（万元）	14586.53	15396.89	16207.25	17017.61	17827.98
债券还本付息额（万元）	10752.00	10752.00	10752.00	10752.00	10752.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66

当项目收益净现金流量下降5%时，本息覆盖倍数为1.43倍；当经营活动净现金流量下降10%时，本息覆盖倍数为1.36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

计算期内累计资金流入34458.83万元，累计资金流出28603.58万元，累计现金结余5855.25万元。本项目全部8400.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有5855.25万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表格 15　　单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	16207.25					1388.40	1542.67	3410.84	1851.20	2468.27	3702.40	1843.47
1.1	现金流入	23638.50					2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
1.1.1	专项收入	0.00											
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00											
1.1.4	土地出让收入	23638.50					2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
1.2	现金流出	7431.25					636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
1.2.1	经营成本	0.00											
1.2.2	增值税进项税额	0.00											
1.2.3	税金及附加	0.00											
1.2.4	增值税	0.00											
1.2.5	所得税	0.00											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	7431.25					636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-10420.33	-164.68	-6064.68	-300.00	-3890.97							
2.1	现金流入	0.00											

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.2	现金流出	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97							
2.2.1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97							
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	68.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-5336.00	-136.00	-3536.00
3.1	现金流入	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97							
3.1.1	项目资本金投入	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97							
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
3.2.1	债券利息支付	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2.3	偿还债券本金	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00											
3.2.5	市场化融资付息	0.00											
4	净现金流量（1+2+3）	5855.25	0.00	0.00	0.00	0.00	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	-2867.73	3566.40	-1692.53
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1052.40	2259.07	5333.91	6849.11	3981.38	7547.78	5855.25

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各种风险评估

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：**项目已准备开工建设**，合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断

不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，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《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）等规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章　还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审

计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为**巩义市住房保障和房产管理中心**。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。

（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本级财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章项目资产管理方案

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包括固定资产，包括：

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 1533.6 亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积 21079.76 ㎡（约合 31.62 亩）其中：建筑占地面积 4188.00 ㎡，绿地面积 5277.29 ㎡，道路及硬化面积 11614.47 ㎡。

项目总建筑面积 28591.47 ㎡，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积 27825.33 ㎡，配套服务用房建筑面积 766.14 ㎡。建筑密度 19.87%，容积率 1.36，绿地率 25.03%，机动车停车位 152 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 597 个，全部为地上停车位。项目建成后，可提供安置房 330 套，可安置人数 1056 人。

⑵建设内容

1）建筑工程

本项目建设内容包括 3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构的住宅楼，1 栋 2F 框架结构的配套服务用房。

2）设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备。

3）公用及辅助工程

包括项目入口道路、地块内道路及硬化、绿化工程、围墙、大门等，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

（2）预估价值

项目资产预估价值为 10820.33 万元，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，预备费 503.83 万元，建设期债券利息 400.00 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巩义市大峪沟镇人民政府所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位巩义市大峪沟镇人民政府作为资产持有单位，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

项目收入为土地出让收入。

（2）收支安排

项目运营期内可实现土地出让收入 23638.50 万元。

项目运营期内经营成本总额为 7431.25 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 16207.25 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，故土地出让收入扣除计提费用后的出让净收益100%上缴巩义市财政局，巩义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，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，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　事前绩效评估情况

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

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

巩义市孝义街道大棚户区改造项目
（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）
收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

项目单位：巩义市孝义街道办事处

项目主管：巩义市住房保障和房产管理中心

财政部门：巩义市财政局

目录

摘　　要 4
第一章 项目概况 6
1.1 项目名称 6
1.2 项目单位 6
1.3 项目性质 6
1.4 建设地点 7
1.5 建设规模及内容 9
1.6 建设期 12
1.7 项目总投资 14
1.8 主要经济技术指标 14
1.9 项目主体及运作模式 15
（1）项目主体 15
（2）项目建设模式 16
（3）项目运作模式 16
第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划 16
2.1　符合国家发展规划和大政方针 16
2.2　符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划 19
第三章 社会经济效益分析 21
3.1 社会效益分析 21
3.2　经济效益分析 22
3.3 生态效益 22
3.4 本项目具有显著的公益性 23
第四章 项目投资估算及资金筹措方案 23
4.1 编制依据及原则 23
4.2 估算范围 25
4.3 估算说明 25
4.4 投资估算 27
4.5 资金筹措计划 45
4.6 资金使用计划 45
4.7 专项债券资金使用合规性 46
4.8 项目手续办理情况 46
4.9 项目建设方案 47
4.10 项目资金保障措施 52
第五章 项目专项债券融资方案 53
5.1 编制依据 53
5.2 债券申请使用计划 55
5.3 发行场所 55
5.4 品种和数量 55

5.5 时间安排.....55
5.6 上市安排.....55
5.7 兑付安排.....55
5.8 发行款缴纳.....56
5.9 专项债券投资者保护措施.....56
第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析.....56
6.1 预期收入.....56
6.2 预期成本.....64
6.3 相关税费.....69
6.4 项目损益.....69
6.5 项目收益.....70
6.6 资金测算平衡分析.....71
（1）偿债计划.....71
（2）敏感性分析（压力测试）.....73
（3）资金测算平衡情况.....74
6.7 其他事项说明.....77
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....77
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....77
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....78
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....79
第八章 还款保障情况.....79
8.1 还款责任及保障.....79
8.2 项目资产管理.....80
8.3 项目收入管理.....80
8.4 资金管理方案.....80
第九章项目资产管理方案.....82
9.1 资产类型、数量、预估价值.....82
9.2 资产权益归属及资产持有单位.....84
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.....85
第十章 信息披露计划.....86
第十一章 事前绩效评估情况.....86

摘　　要

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）符合国家大政方针和河南省总体规划，符合巩义市的城市发展规划，项目的实施将提升巩义市城镇化水平，推动巩义市经济结构调整和转型，社会效益和经济效益显著。项目的实施将促进巩义市整体发展，具备明显的公益性。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目已经于2023年3月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复，用地手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资85120.91万元。其中，财政资金：26120.91万元，占项目资金筹措总额的30.69%；拟申请使用专项债券金额59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。已于2023年使用12500.00万元，2024年使用7000.00万元，拟于2025年申请使用39500.00万元。债券期限：7年期，债券性质：棚户区改造专项债券。

本项目计划申请使用债券资金总额59000.00万元，已于2023年使用12500.00万元，2024年使用7000.00万元，2025年使用15800.00万元。本次申请使用11200.00万元。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特

点，按照谨慎保守原则取值。本项目经营期内总收入为137700.00万元，全部为住宅用地出让收入。

本项目计算期内累计现金流入224100.91万元，累计现金流出199985.71万元，现金结余24115.20万元。

经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）。

1.2 项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市孝义街道办事处为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	**114101817571010574**
名称	巩义市孝义街道办事处
类型	机关
住所	巩义市孝义路 38 号
负责人	刘旭辉
登记机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市孝义街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发<试点发行地

方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预【2018】28号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148㎡，全部为住宅。

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合巩义市当地实际情况及被征收居民意愿调查，本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27㎡。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积64914.16㎡（合97.37亩）。

允吉园位于巩义市，桥上村村委以东、洛滨路以北、富源路以西、连霍高速以南，规划用地面积26850.59㎡（合40.28亩）。



图 1-1 允吉园安置地块位置示意图

腾飞北园位于巩义市，育才路以西、腾飞路以北，规划用地面积 8522.60 ㎡（合 12.78 亩）。



图 1-2 腾飞北园安置地块位置示意图

腾飞南园位于巩义市，育才路以东、陇海铁路以北、孝义路以西、腾飞路以南，规划用地面积 29540.97 ㎡（合 44.31 亩）。



图 1-3 腾飞南园安置地块位置示意图

1.5 建设规模及内容

拆迁改造情况：本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共 6 个村，拆迁范围内土地面积约 1423.03 亩。涉及征收居民户数 652 户，征收房屋建筑面积约 97148 ㎡，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房 1219 套，安置住宅面积 153329.27 ㎡。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩），其中：建筑占地面积 11353.48 ㎡，绿地面积 20871.04 ㎡，道路及硬化面积 32689.64 ㎡。

规划总建筑面积 153329.27 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 138013.33 ㎡（包括新建住宅建筑面积 134508.10 ㎡，公共配套用房建筑面积 2688.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 816.41 ㎡），地下建筑建筑面积 15315.94 ㎡。

项目规划机动车停车位 610 个，非机动车停车位 2438 个。项目建成后，可提供安置房 1219 套，可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1）允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 ㎡（合 40.28 亩），其中：建筑占地面积 4424.33 ㎡，绿地面积 8653.95 ㎡，道路及硬化面积 13772.31 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 ㎡（包括新建住宅建筑面积 51378.13 ㎡，公共配套用房建筑面积 1277.00 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.00 ㎡，地下建筑建筑面积 5096.04 ㎡（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 ㎡，人防工程 3178.45 ㎡）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2）腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 ㎡（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 ㎡，绿地面积 2731.49 ㎡，道路及硬化面积 4171.47 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 ㎡（包括新建住宅建筑面积 14605.12 ㎡，电气设备用房建筑面积 177.64 ㎡，地下建筑建筑面积 271.98 ㎡。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3）腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 ㎡（合 44.31 亩），其中：建筑占地面积 5309.51 ㎡，绿地面积 9485.61 ㎡，道路及硬化面积 14745.85 ㎡。

规划总建筑面积 80204.36 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 ㎡（包括新建住宅建筑面积 68524.85 ㎡，公共配套用房建筑面积 1411.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.77 ㎡），地下建筑建筑面积 9947.92 ㎡（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 ㎡，人防工程 5183.98 ㎡）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非

机动车停车位850个，地下非机动车停车位356个）。项目建成后，可提供安置房603套，可安置人数1930人。

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

1.6 建设期

本期项目预计2023年3月开始实施（含前期工作）至2025年9月竣工验收。具体包括以下5个阶段：

前期工作：项目可行性研究报告等投资决策论证工作。

勘察设计工作：建设场地勘察、项目设计工作。

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

工程施工：进行总图及建筑单体施工工作。

竣工验收：竣工验收。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

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

1.7 项目总投资

本项目总投资为85120.91万元。

1.8 主要经济技术指标

主要技术经济指标一览表

表1-2

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	㎡	64914.16	合97.37亩
2	总建筑面积	㎡	153329.27	
2.1	地上建筑	㎡	138013.33	
2.1.1	住宅	㎡	134508.10	1栋8层，3栋9层， 3栋11层，3栋15层， 6栋18层，剪力墙结构
2.1.2	公共配套用房	㎡	2688.82	1、3层，框架结构
2.1.3	电气设备用房	㎡	816.41	3栋2层，框架结构
2.2	地下建筑	㎡	15315.94	地下1层，框架结构
3	建筑基底面积	㎡	11353.48	
4	绿化面积	㎡	20871.04	
5	道路及硬化	㎡	32689.64	
6	总户数	户	1219	
7	总人口	人	3902	户均3.2人
8	机动车停车位	个	610	
9	非机动车停车位	个	2438	

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

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

本项目资产登记单位为巩义市孝义街道办事处，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

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”。

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

习近平总书记在十八届中央政治局第十次集体学习时指

出，**要重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，加快实施各类棚户区改造。在推进这项工作的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。住房是群众安身立命之所，质量安全至关重要。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。**

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

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

为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

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

《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）提出，**加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围。**抓紧完成今年专项债券发行使用任务，加快今年已下达的3.45万亿元专项债券发行使用进度，在6月底前基本发行完毕，力争在8月底前基本使用完毕。在依法合规、

风险可控的前提下，财政部会同人民银行、银保监会引导商业银行对符合条件的专项债券项目建设主体提供配套融资支持，做好信贷资金和专项债资金的有效衔接。在前期确定的交通基础设施、能源、**保障性安居工程**等 9 大领域基础上，适当扩大专项债券支持领域，优先考虑将新型基础设施、新能源项目等纳入支持范围。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

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

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

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

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

《河南省人民政府关于印发河南省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知》（豫政〔2022〕19 号）提出，**提速地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围**。抓紧完成 2022 年专项债券发行使用任务，2022 年 6 月底前将 2022 年新增专项债券全部发行完毕，按 2022 年 8 月底前基本完成使用的要求做好安排，并尽快将资金拨付到项目。

扩大房地产领域投资。新开工 37.86 万户城镇老旧小区改造，鼓励开发性银行、政策性银行和商业银行对列入省棚户区改造计划的项目给予融资支持，**支持发行棚改专项债**。

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）符合国家大政方针和河南省总体规划，符合巩义市的城市发展规划，有利于促进巩义市的社会和经济发展。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民 652 户的居住困难，改善项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将大大改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用程度

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

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化巩义市空间功能布局，推进服务等相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

（2）提升城市形象

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

3.3 生态效益

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共 6 个村，该区域位于巩义市重点发展区域，但大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改

造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善。

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

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

3.4 本项目具有显著的公益性

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

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

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意

见》（国办发〔2011〕45 号）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

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

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）；

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

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

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

《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-

2016）；

《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

河南省相关的造价文件。

4.2 估算范围

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

4.3 估算说明

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

（2）建筑材料价格均依据巩义市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

（3）工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算

规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

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

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

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

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

5） 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

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

7） 招标代理服务费：依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入；

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

9） 劳动安全卫生评审费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

10） 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

11）工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

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

（4）基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4.4 投资估算

（1）项目总投资

项目总投资为 85120.91 万元，具体如下：

总投资估算表

表 4-1　　单位：万元

项目	总计	比例	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	**85120.91**	100.00%	26359.21	13515.11	45246.59
工程费用	**48881.57**	57.43%	18235.22	7825.00	22821.35
工程建设其他费用	**30973.68**	36.39%	6825.00	4800.00	19348.68
预备费	**2625.66**	3.08%	823.99	415.11	1386.56
其他资金	**2640.00**	3.10%	475.00	475.00	1690.00
总投资	**85120.91**	100.00%	**26359.21**	**13515.11**	**45246.59**

项目分地块建设投资明细估算如下：

允吉园安置地块建设投资明细表

表 4-2　　单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	14434.04	3267.39	1049.78		18751.21	㎡	58070.17	3229.06	
1	主体工程	13806.47	2325.49			16131.96	㎡	58070.17	2778.01	
1.1	地上建筑	12169.70	2113.70			14283.40	㎡	52974.13	2696.30	
1.1.1	住宅	11816.97	2055.13			13872.10	㎡	51378.13	2700.00	1 栋 9 层，1 栋 11 层，1 栋 15 层，2 栋 18 层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	9248.06				9248.06	㎡	51378.13	1800.00	
(2)	装饰工程	2568.91				2568.91	㎡	51378.13	500.00	
(3)	安装工程		2055.13			2055.13	㎡	51378.13	400.00	
1）	给排水及消防工程		385.34			385.34	㎡	51378.13	75.00	
2）	采暖及通风工程		513.78			513.78	㎡	51378.13	100.00	
3）	电气工程		1027.56			1027.56	㎡	51378.13	200.00	
4）	燃气工程		128.45			128.45	㎡	51378.13	25.00	
1.1.2	公共配套用房	287.33	47.89			335.22	㎡	1277.00	2625.00	位于 2#楼 1 层

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(1)	建筑工程	229.86				229.86	㎡	1277.00	1800.00	
(2)	装饰工程	57.47				57.47	㎡	1277.00	450.00	
(3)	安装工程		47.89			47.89	㎡	1277.00	375.00	
1）	给排水及消防工程		9.58			9.58	㎡	1277.00	75.00	
2）	采暖及通风工程		12.77			12.77	㎡	1277.00	100.00	
3）	电气工程		25.54			25.54	㎡	1277.00	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.40	10.68			76.08	㎡	319.00	2385.00	**2层，框架结构**
(1)	建筑工程	51.04				51.04	㎡	319.00	1600.00	
(2)	装饰工程	14.36				14.36	㎡	319.00	450.00	
(3)	安装工程		10.68			10.68	㎡	319.00	335.00	
1）	给排水及消防工程		2.39			2.39	㎡	319.00	75.00	
2）	通风工程		1.91			1.91	㎡	319.00	60.00	
3）	电气工程		6.38			6.38	㎡	319.00	200.00	
1.2	**地下建筑**	**1636.77**	**211.79**			**1848.56**	**㎡**	**5096.04**	**3627.44**	**地下1层，框架结构**
1.2.1	主楼地下室	556.10	76.70			632.80	㎡	1917.59	3300.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(1)	建筑工程	498.57				498.57	㎡	1917.59	2600.00	
(2)	装饰工程	57.53				57.53	㎡	1917.59	300.00	
(3)	安装工程		76.70			76.70	㎡	1917.59	400.00	
1）	给排水及消防工程		21.09			21.09	㎡	1917.59	110.00	
2）	通风工程		17.26			17.26	㎡	1917.59	90.00	
3）	电气工程		38.35			38.35	㎡	1917.59	200.00	
1.2.2	人防工程	1080.67	135.09			1215.76	㎡	3178.45	3825.00	
(1)	建筑工程	985.32				985.32	㎡	3178.45	3100.00	
(2)	装饰工程	95.35				95.35	㎡	3178.45	300.00	
(3)	安装工程		135.09			135.09	㎡	3178.45	425.00	
1）	给排水及消防工程		42.91			42.91	㎡	3178.45	135.00	
2）	采暖及通风工程		28.61			28.61	㎡	3178.45	90.00	
3）	电气工程		63.57			63.57	㎡	3178.45	200.00	
2	**设备购置**			**1049.78**		**1049.78**				
2.1	电梯			504.00		504.00	部	18	280000.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2.2	变配电设备			290.35		290.35	总建筑面积	58070.17	50.00	
2.3	给排水及消防设备			58.07		58.07	总建筑面积	58070.17	10.00	
2.4	燃气设备			42.38		42.38	地上建筑面积	52974.13	8.00	
2.5	热力设备			105.95		105.95	地上建筑面积	52974.13	20.00	
2.6	机械通风设备			13.38		13.38	地上公共建筑+地下建筑面积	6692.04	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			11.25		11.25	个	25	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			24.40		24.40	个	488	500.00	220W，交流慢充
3	**公用及辅助工程**	**627.57**	**941.90**			**1569.47**				
3.1	道路及硬化工程	358.08				358.08	㎡	13772.31	260	含路灯
3.2	绿化工程	155.77				155.77	㎡	8653.95	180	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000	
3.5	围墙	78.72				78.72	延米	656	1200	
3.6	室外综合管网		941.90			941.90	㎡	22426.26	420	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
二	**工程建设其他费用**				**12695.34**	**12695.34**				
1	安置区土地费用				11309.47	11309.47				
1.1	土地出让金				10874.49	10874.49	亩	40.28	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
1.2	契税				434.98	434.98	土地出让金的 4%	10874.49	4.00%	
2	项目建设管理费				207.51	207.51	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	21938.85	0.95%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				120.01	120.01	工程费用	18751.21	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				427.27	427.27	工程费用	18751.21	2.28%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				264.27	264.27	工程费用	18751.21	1.41%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.80	26.80	工程费用	18751.21	0.14%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				34.93	34.93	工程费用	18751.21	0.19%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				72.30	72.30	建安工程费用	17701.43	0.41%	豫价协〔2022〕6 号并结合市场情况计入
10	高可靠供电保障费				49.50	49.50	KVA	2250	220	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
11	劳动安全卫生评审费				18.75	18.75	工程费用	18751.21	0.10%	参照建标〔2007〕164 号文计入
12	场地准备及临时设施费				93.76	93.76	工程费用	18751.21	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
13	工程保险费				56.25	56.25	工程费用	18751.21	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
14	消防设施及电气安全检测服务费				14.52	14.52	总建筑面积	58070.17	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	**基本预备费**				**1006.85**	**1006.85**	**第一、二部分费用合计（不含土地费用）**	**20137.08**	**5.00%**	
四	**其他资金**				**1012.80**	**1012.80**				
五	**允吉园安置地块总投资**	**14434.04**	**3267.39**	**1049.78**	**14714.99**	**33466.20**	**㎡**	**58070.17**	**5763.06**	

腾飞北园安置地块建设投资明细表

表 4-3　　单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**3419.15**	**890.95**	**305.12**		**4615.22**	**㎡**	**15054.74**	**3065.63**	
1	**主体工程**	**3182.36**	**601.03**			**3783.39**	**㎡**	**15054.74**	**2513.09**	
1.1	**地上建筑**	**3103.49**	**590.15**			**3693.64**	**㎡**	**14782.76**	**2498.61**	
1.1.1	住宅	3067.08	584.20			3651.28	㎡	14605.12	2500.00	**1栋8层，2栋9层，剪力墙结构**
(1)	建筑工程	2336.82				2336.82	㎡	14605.12	1600.00	
(2)	装饰工程	730.26				730.26	㎡	14605.12	500.00	
(3)	安装工程		584.20			584.20	㎡	14605.12	400.00	
1）	给排水及消防工程		109.54			109.54	㎡	14605.12	75.00	
2）	采暖及通风工程		146.05			146.05	㎡	14605.12	100.00	
3）	电气工程		292.10			292.10	㎡	14605.12	200.00	
4）	燃气工程		36.51			36.51	㎡	14605.12	25.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.1.2	电气设备用房	36.41	5.95			42.36	㎡	177.64	2385.00	**2层，框架结构**
(1)	建筑工程	28.42				28.42	㎡	177.64	1600.00	
(2)	装饰工程	7.99				7.99	㎡	177.64	450.00	
(3)	安装工程		5.95			5.95	㎡	177.64	335.00	
1）	给排水及消防工程		1.33			1.33	㎡	177.64	75.00	
2）	通风工程		1.07			1.07	㎡	177.64	60.00	
3）	电气工程		3.55			3.55	㎡	177.64	200.00	
1.2	**地下建筑**	**78.87**	**10.88**			**89.75**	**㎡**	**271.98**	**3300.00**	**地下1层，框架结构**
1.2.1	建筑工程	70.71				70.71	㎡	271.98	2600.00	
1.2.2	装饰工程	8.16				8.16	㎡	271.98	300.00	
1.2.3	安装工程		10.88			10.88	㎡	271.98	400.00	
1）	给排水及消防工程		2.99			2.99	㎡	271.98	110.00	
2）	通风工程		2.45			2.45	㎡	271.98	90.00	
3）	电气工程		5.44			5.44	㎡	271.98	200.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	**设备购置**			**305.12**		**305.12**				
2.1	电梯			160.00		160.00	部	8	200000.00	
2.2	变配电设备			75.27		75.27	总建筑面积	15054.74	50.00	
2.3	给排水及消防设备			15.05		15.05	总建筑面积	15054.74	10.00	
2.4	燃气设备			14.78		14.78	地上建筑面积	14782.76	10.00	
2.5	热力设备			29.57		29.57	地上建筑面积	14782.76	20.00	
2.6	机械通风设备			0.90		0.90	地上公共建筑+地下建筑面积	449.62	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			3.15		3.15	个	7	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			6.40		6.40	个	128	500.00	220W，交流慢充
3	**公用及辅助工程**	**236.79**	**289.92**			**526.71**				
3.1	道路及硬化工程	108.46				108.46	㎡	4171.47	260.00	含路灯
3.2	绿化工程	49.17				49.17	㎡	2731.49	180.00	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000.00	
3.5	围墙	44.16				44.16	延米	368	1200.00	
3.6	室外综合管网		289.92			289.92	㎡	6902.96	420.00	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**				**4011.34**	**4011.34**				
1	安置区土地费用				3589.72	3589.72				
1.1	土地出让金				3451.65	3451.65	亩	12.78	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
1.2	契税				138.07	138.07	土地出让金的 4%	3451.65	4.00%	
2	项目建设管理费				68.48	68.48	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	5466.38	1.25%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				29.54	29.54	工程费用	4615.22	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				121.87	121.87	工程费用	4615.22	2.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				89.54	89.54	工程费用	4615.22	1.94%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
6	建设项目前期工作咨询费				12.55	12.55	工程费用	4615.22	0.27%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				19.20	19.20	工程费用	4615.22	0.42%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				21.27	21.27	建安工程费用	4310.10	0.49%	豫价协〔2022〕6 号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				13.86	13.86	KVA	630	220	
10	劳动安全卫生评审费				4.62	4.62	工程费用	4615.22	0.10%	参照建标〔2007〕164 号文计入
11	场地准备及临时设施费				23.08	23.08	工程费用	4615.22	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
12	工程保险费				13.85	13.85	工程费用	4615.22	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				3.76	3.76	总建筑面积	15054.74	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	**基本预备费**				**251.84**	**251.84**	**第一、二部分费用合计（不含土地费用）**	**5036.84**	**5.00%**	
四	**其他费用**				**249.60**	**249.60**				
五	**腾飞北园安置地块总投资**	**3419.15**	**890.95**	**305.12**	**4512.78**	**9128.00**	**㎡**	**15054.74**	**6063.21**	

腾飞南园建设投资明细表

表 4-4　　单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	19987.93	4233.27	1293.94		25515.14	㎡	80204.36	3181.27	
1	主体工程	19316.24	3215.55			22531.79	㎡	80204.36	2809.30	
1.1	地上建筑	16172.15	2804.67			18976.82	㎡	70256.44	2701.08	
1.1.1	住宅	15760.71	2741.00			18501.71	㎡	68524.85	2700.00	2 栋 11 层，2 栋 15 层，4 栋 18 层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	12334.47				12334.47	㎡	68524.85	1800.00	
(2)	装饰工程	3426.24				3426.24	㎡	68524.85	500.00	
(3)	安装工程		2741.00			2741.00	㎡	68524.85	400.00	
1）	给排水及消防工程		513.94			513.94	㎡	68524.85	75.00	
2）	采暖及通风工程		685.25			685.25	㎡	68524.85	100.00	
3）	电气工程		1370.50			1370.50	㎡	68524.85	200.00	
4）	燃气工程		171.31			171.31	㎡	68524.85	25.00	
1.1.2	公共配套用房	345.89	52.95			398.84	㎡	1411.82	2825.00	3 层，框架结构

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(1)	建筑工程	282.36				282.36	㎡	1411.82	2000.00	
(2)	装饰工程	63.53				63.53	㎡	1411.82	450.00	
(3)	安装工程		52.95			52.95	㎡	1411.82	375.00	
1）	给排水及消防工程		10.59			10.59	㎡	1411.82	75.00	
2）	采暖及通风工程		14.12			14.12	㎡	1411.82	100.00	
3）	电气工程		28.24			28.24	㎡	1411.82	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.55	10.72			76.27	㎡	319.77	2385.00	**2层，框架结构**
(1)	建筑工程	51.16				51.16	㎡	319.77	1600.00	
(2)	装饰工程	14.39				14.39	㎡	319.77	450.00	
(3)	安装工程		10.72			10.72	㎡	319.77	335.00	
1）	给排水及消防工程		2.40			2.40	㎡	319.77	75.00	
2）	通风工程		1.92			1.92	㎡	319.77	60.00	
3）	电气工程		6.40			6.40	㎡	319.77	200.00	
1.2	**地下建筑**	**3144.09**	**410.88**			**3554.97**	**㎡**	**9947.92**	**3573.58**	**地下1层，框架结构**

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2.1	主楼地下室及设备用房	1381.54	190.56			1572.10	㎡	4763.94	3300.00	
(1)	建筑工程	1238.62				1238.62	㎡	4763.94	2600.00	
(2)	装饰工程	142.92				142.92	㎡	4763.94	300.00	
(3)	安装工程		190.56			190.56	㎡	4763.94	400.00	
1）	给排水及消防工程		52.40			52.40	㎡	4763.94	110.00	
2）	通风工程		42.88			42.88	㎡	4763.94	90.00	
3）	电气工程		95.28			95.28	㎡	4763.94	200.00	
1.2.2	人防工程	1762.55	220.32			1982.87	㎡	5183.98	3825.00	
(1)	建筑工程	1607.03				1607.03	㎡	5183.98	3100.00	
(2)	装饰工程	155.52				155.52	㎡	5183.98	300.00	
(3)	安装工程		220.32			220.32	㎡	5183.98	425.00	
1）	给排水及消防工程		69.98			69.98	㎡	5183.98	135.00	
2）	通风工程		46.66			46.66	㎡	5183.98	90.00	
3）	电气工程		103.68			103.68	㎡	5183.98	200.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	**设备购置**			**1293.94**		**1293.94**				
2.1	电梯			616.00		616.00	部	22	280000.00	
2.2	变配电设备			401.02		401.02	总建筑面积	80204.36	50.00	
2.3	给排水及消防设备			80.20		80.20	总建筑面积	80204.36	10.00	
2.4	燃气设备			56.21		56.21	地上建筑面积	70256.44	8.00	
2.5	热力设备			140.51		140.51	地上建筑面积	70256.44	20.00	
2.6	机械通风设备			23.36		23.36	地上公共建筑+地下建筑面积	11679.51	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			13.95		13.95	个	31	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			30.15		30.15	个	603	500.00	220W，交流慢充
3	**公用及辅助工程**	**671.69**	**1017.72**			**1689.41**				
3.1	道路及硬化工程	383.39				383.39	㎡	14745.85	260	含路灯
3.2	绿化工程	170.74				170.74	㎡	9485.61	180	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000	
3.4	大门（次出入	15.00				15.00	个	1	150000	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	口）									
3.5	围墙	82.56				82.56	延米	688	1200	
3.6	室外综合管网		1017.72			1017.72	㎡	24231.46	420	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**				**14267.00**	**14267.00**				
1	安置区土地费用				12442.65	12442.65				
1.1	土地出让金				11964.09	11964.09	亩	44.31	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
1.2	契税				478.56	478.56	土地出让金的 4%	11964.09	4.00%	
2	项目建设管理费				270.40	270.40	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	29800.14	0.91%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				163.30	163.30	工程费用	25515.14	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				560.92	560.92	工程费用	25515.14	2.20%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				341.77	341.77	工程费用	25515.14	1.34%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				32.36	32.36	工程费用	25515.14	0.13%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
7	招标代理服务费				38.31	38.31	工程费用	25515.14	0.15%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				94.99	94.99	建安工程费用	24221.20	0.39%	豫价协〔2022〕6 号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				72.60	72.60	KVA	3300	220	
10	劳动安全卫生评审费				25.52	25.52	工程费用	25515.14	0.10%	参照建标〔2007〕164 号文计入
11	场地准备及临时设施费				127.58	127.58	工程费用	25515.14	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
12	工程保险费				76.55	76.55	工程费用	25515.14	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				20.05	20.05	总建筑面积	80204.36	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	**基本预备费**				**1366.97**	**1366.97**	**第一、二部分费用合计（不含土地费用）**	**27339.49**	**5.00%**	
四	**其他费用**				**1377.60**	**1377.60**				
五	**腾飞南园安置地块总投资**	**19987.93**	**4233.27**	**1293.94**	**17011.57**	**42526.71**	**㎡**	**80204.36**	**5302.29**	

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为85120.91万元。

（1）资本金来源

资本金26120.91万元，占比30.69%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。根据资金使用计划，已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；已经于2024年使用7年期债券7000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券39500.00万元。

本项目计划申请使用债券资金总额59000.00万元，已于2023年使用12500.00万元，2024年使用7000.00万元，2025年使用15800.00万元。本次申请使用11200.00万元。

4.6 资金使用计划

本项目2023年投资规模为26359.21万元，2024年投资规模为13515.11万元，2025年投资规模为45246.59万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-5　　单位：万元

序号	项　　目	合计	建 设 期		
			2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
1	建设投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
二	资金筹措	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
1	**发行债券**	**59000.00**	**12500.00**	**7000.00**	**39500.00**
2	资本金	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59
2.1	用于项目投资	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为巩义市发展和改革委员会。（详见附件：《巩义市发展和改革委员会关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告的批复》（巩发改【2022】108 号））

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

各安置区均已取得用地预审和选址意见书，出具机关为巩义市自然资源和规划局。（详见附件：《建设项目用地预审与选址意见书（允吉园）》（用字第410181202200025号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞北园）》（用字第410181202200026号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞南园）》（用字第410181202200037号）

4.9项目建设方案

（1）拆迁改造情况

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148㎡，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（2）安置房建设规模

本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27㎡。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩），其中：建筑占地面积 11353.48 ㎡，绿地面积 20871.04 ㎡，道路及硬化面积 32689.64 ㎡。

规划总建筑面积 153329.27 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 138013.33 ㎡（包括新建住宅建筑面积 134508.10 ㎡，公共配套用房建筑面积 2688.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 816.41 ㎡），地下建筑建筑面积 15315.94 ㎡。

项目规划机动车停车位 610 个，非机动车停车位 2438 个。项目建成后，可提供安置房 1219 套，可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1）允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 ㎡（合 40.28 亩），其中：建筑占地面积 4424.33 ㎡，绿地面积 8653.95 ㎡，道路及硬化面积 13772.31 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 ㎡（包括新建住宅建筑面积 51378.13 ㎡，公共配套用房建筑面积 1277.00 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.00 ㎡，地下建筑建筑面积 5096.04 ㎡（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 ㎡，人防工程 3178.45 ㎡）。

该安置地块建筑密度16.48%，容积率1.97，绿地率32.23%，机动车停车位244个，非机动车停车位976个。项目建成后，可提供安置房488套，可安置人数1562人。

2）腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积8522.60㎡（约合12.78亩），其中：建筑占地面积1619.64㎡，绿地面积2731.49㎡，道路及硬化面积4171.47㎡。

该安置地块规划总建筑面积15054.74㎡，其中：地上建筑建筑面积14782.76㎡（包括新建住宅建筑面积14605.12㎡，电气设备用房建筑面积177.64㎡，地下建筑建筑面积271.98㎡。

该安置地块建筑密度19.00%，容积率1.73，绿地率32.05%，机动车停车位64个，全部是地上停车位；非机动车停车位256个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房128套，可安置人数410人。

3）腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积29540.97㎡（合44.31亩），其中：建筑占地面积5309.51㎡，绿地面积9485.61㎡，道路及硬化面积14745.85㎡。

规划总建筑面积80204.36㎡，其中：地上建筑建筑面积70256.44㎡（包括新建住宅建筑面积68524.85㎡，公共配套用房建筑面积1411.82㎡，电气设备用房建筑面积319.77㎡），地下建筑建筑面积9947.92㎡（包含主楼地下室及设备用房建筑面积4763.94㎡，人防工程5183.98㎡）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个）。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

（3）建设内容

建筑工程：项目主要建设内容包括 1 栋 8 层、3 栋 9 层、3 栋 11 层、3 栋 15 层、6 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，1 栋 3 层框架结构的配套服务用房（独立建筑），3 栋 2 层框架结构的电气设备用房（独立建筑），住宅地下室、人防工程及设备用房等。

设备购置：包括电梯 48 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

1）允吉园

建筑工程：允吉园安置地块主要建设内容包括 1 栋 9 层、1 栋 11 层、1 栋 15 层、2 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，位于 2# 楼 1 层的配套服务用房，1 栋 2 层框架结构电气设备用房，地下建筑等。

设备购置：包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括该安置地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

2）腾飞北园

建筑工程：腾飞北园安置地块主要建设内容包括 1 栋 8 层、2 栋 9 层剪力墙结构的住宅楼，1 栋 2 层框架结构的电气设备用房，地下建筑。

设备购置：包括电梯 8 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括该安置地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

3）腾飞南园

建筑工程：腾飞南园安置地块主要建设内容包括 2 栋 11 层、2 栋 15 层、4 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，1 栋 3 层框架结构的公共配套用房，1 栋 2 层框架结构的电气设备用房，地下建筑。

设备购置：包括电梯 22 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括该安置地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度

进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

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

点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资

方案。

5.2 债券申请使用计划

本次巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2023 年	1.25	7 年
2024 年	0.7	7 年
2025 年	3.95	7 年
合计	5.90	

本项目计划申请使用债券资金总额 59000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 12500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 7000.00 万元，拟于 2025 年申请使用专项债券 39500 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，10 年期以下按年

支付利息，10 年期及以上按半年支付利息。本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

本项目拆迁区域位于巩义市重点发展区域，但大部分为上世纪 70-80 年代由村民自建形成的自然村落房屋，建房质量受当时技术水平和当地长期建房习惯的影响，结构安全性不高，部分房屋逐渐成了危房和旧房，经济条件差的村民无力实施改造工程，依然住在危房之内。而部分有能力的村民虽然对房屋进行了改造，但村民私搭乱建现象严重，最终导致房屋密度

高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤等问题，存在严重的消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

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

（2）政府投资的必要性

本项目的建设是改善人居环境、提升城市品位、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。上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

同时，棚户区改造工作事关本地区房地产市场平稳健康发展，拆迁规模、补充方案、安置条件的设置均会影响到区域房地产市场的发展和稳定。只有政府出面建设，利用政府的资源调度能力又快又好地完成项目实施，才能既改善棚户区居民生活条件，又对本地房地产市场稳定健康发展发挥积极作用。

（3）项目运营方案

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（4）项目收入预测

1）土地出让计划

项目可出让住宅用地面积为510 亩，计划在2026 年至2032 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 6-1　　单位：亩

项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
住宅用地出让面积	**510.00**	51.00	51.00	76.50	76.50	76.50	102.00	76.50
出让比例	**100.00%**	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

2）土地出让价格依据

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

2019-2022年巩义市住宅用地成交情况

表6-2

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

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

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

从上表可知，目前巩义市域范围内住宅用地出让价格根据区域不同分布在26万-508.07万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇住宅用地出让情况后，可知2019年-2022年巩义市城区住宅用地出让平均价格为272.48万元/亩。遵循保守原则，本项目财务测算中，经营期首年**住宅用地出让价格按270.00万元/亩计算**，低于过去三年巩义市城区住宅用地平均出让价格，**经营期内暂不考虑上涨。**

本项目经营期内总收入为137700.00万元，全部为住宅用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-3

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目营业收入（不含税）(万元)	**137700.00**	**13770.00**	**13770.00**	**20655.00**	**20655.00**	**20655.00**	**27540.00**	**20655.00**
1	**住宅用地出让收入（万元）**	**137700.00**	**13770.00**	**13770.00**	**20655.00**	**20655.00**	**20655.00**	**27540.00**	**20655.00**
	出让面积（亩）	510.00	51.00	51.00	76.50	76.50	76.50	102.00	76.50
	出让单价（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 59000.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率按照 4%测算，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。

本项目专项债券利息共计 16520.00 万元，其中建设期利息累计 1280.00 万元，由财政资金承担。经营期利息累计 15240.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-4　　单位：万元

序号	项　目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3	本年应计债券利息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
3.1	计入建设期债券利息	1280.00	0.00	500.00	780.00							
3.2	计入经营期债券利息	15240.00				2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
4	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
4.1	债券还本	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
4.2	债券付息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
5	年末债券融资本金累计		12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源 厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38 号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费，提取农田水利建设资金及提取教育资金等，**总计 39344.80 万元，占土地出让收入的 28.57%。**具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-5

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

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 10%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 57779.07 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 2888.95 万元。

项目待摊销的无形资产原值为 27341.84 万元，摊销年限为 20 年，年摊销额为 1367.09 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 39344.80 万元，折旧摊销费总计为 29792.28 万元，财务费用为 15240.00 万元。总成本费用为 84377.08 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-6　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**土地出让总成本**	39344.80	3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.1	国有土地收益基金	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.2	农业土地开发基金	306.00	30.60	30.60	45.90	45.90	45.90	61.20	45.90
1.3	上解省财政费用	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.4	土地出让业务费	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.5	提取保障房资金	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.6	新增建设用地土地有偿使用费	680.00	68.00	68.00	102.00	102.00	102.00	136.00	102.00
1.7	提取农田水利建设资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
1.8	提取教育资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
6	折旧及摊销	29792.28	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04
7	利息支出	15240.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
8	**总成本费用合计**	**84377.08**	**10550.52**	**10550.52**	**12517.76**	**12517.76**	**12517.76**	**13985.00**	**11737.76**

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 53322.92 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-7　　单位：万元

序号	项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	84377.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11737.76
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	53322.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	8917.24
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**净利润**	53322.92	**3219.48**	**3219.48**	**8137.24**	**8137.24**	**8137.24**	**13555.00**	**8917.24**
10	息税前利润	68562.92	5579.48	5579.48	10497.24	10497.24	10497.24	15415.00	10497.24
11	息税折旧摊销前利润	98355.20	9835.52	9835.52	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28

6.5 项目收益

本项目用于平衡项目融资本息的经营性净现金流量为98355.20万元。专项债券本息覆盖倍数为1.30，本金覆盖倍数为1.67。

项目本息覆盖情况表

表6-8　　单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	**本金（万元）**	**利息（万元）**	**本息合计（万元）**	**经营活动净现金流量（万元）**
2023年		0.00	0.00	
2024年		500.00	500.00	
2025年		780.00	780.00	
2026年		2360.00	2360.00	9835.52
2027年		2360.00	2360.00	9835.52
2028年		2360.00	2360.00	14753.28
2029年		2360.00	2360.00	14753.28
2030年	12500.00	2360.00	14860.00	14753.28
2031年	7000.00	1860.00	8860.00	19671.04
2032年	39500.00	1580.00	41080.00	14753.28
合计	59000.00	16520.00	75520.00	98355.20
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	75520.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	98355.20		
2.3	**经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数**	1.30		

6.6 资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2030 年还本；2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2031 年还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 39500.00 万元，将于 2032 年还本。

利率按 4%计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-9　　单位：万元

序号	项　目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
3.1	债券还本	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
3.1	债券付息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
4	年末债券融资本金累计		12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-10

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营性净现金流量	93437.44	95404.54	98355.20	101305.86	103272.96
2	债券本息支付	75520.00	75520.00	75520.00	75520.00	75520.00
3	收益本息覆盖倍数	1.24	1.26	1.30	1.34	1.37

当项目收入下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.26 倍；当项目收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.24 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入224100.91万元，累计现金流出199985.71万元，现金结余24115.20万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-11　　单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	98355.20				9835.52	9835.52	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28
1.1	现金流入	137700.00				13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.1	营业收入	137700.00				13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	39344.80				3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.1	经营成本	39344.80				3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-85120.91	-26359.21	-13515.11	-45246.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	10880.91	26359.21	13515.11	45246.59	-2360.00	-2360.00	-2360.00	-2360.00	-14860.00	-8860.00	-41080.00
3.1	现金流入	86400.91	26359.21	14015.11	46026.59	0.00						
3.1.1	项目资本金投入	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.1.4	债券	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	1280.00	0.00	500.00	780.00							
3.2	现金流出	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
3.2.1	债券利息支付	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00										
3.2.3	偿还债务本金	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00										
3.2.5	其他流出	0.00										
4	净现金流量	24115.20	0.00	0.00	0.00	7475.52	7475.52	12393.28	12393.28	-106.72	10811.04	-26326.72
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7475.52	14951.04	27344.32	39737.60	39630.88	50441.92	24115.20

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

控制措施：项目已进入前期准备阶段，已经于 2023 年 3 月开始实施。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

（2）资金到位风险及控制措施

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

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

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章 还款保障情况

8.1 还款责任及保障

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

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

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心，职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测

算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由巩义市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第九章项目资产管理方案

9.1 资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型及数量

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房 1219 套，安置住宅面积 153329.27 ㎡。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩），其中：建筑占地面积 11353.48 ㎡，绿地面积 20871.04 ㎡，道路及硬化面积 32689.64 ㎡。

规划总建筑面积 153329.27 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 138013.33 ㎡（包括新建住宅建筑面积 134508.10 ㎡，公共配套用房建筑面积 2688.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 816.41 ㎡），地下建筑建筑面积 15315.94 ㎡。

项目规划机动车停车位 610 个，非机动车停车位 2438 个。项目建成后，可提供安置房 1219 套，可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1）允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 ㎡（合 40.28 亩），其中：建筑占地面积 4424.33 ㎡，绿地面积 8653.95 ㎡，道路及硬化面积 13772.31 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 ㎡（包括新建住宅建筑面积 51378.13 ㎡，

公共配套用房建筑面积 1277.00 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.00 ㎡，地下建筑建筑面积 5096.04 ㎡（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 ㎡，人防工程 3178.45 ㎡）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2）腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 ㎡（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 ㎡，绿地面积 2731.49 ㎡，道路及硬化面积 4171.47 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 ㎡（包括新建住宅建筑面积 14605.12 ㎡，电气设备用房建筑面积 177.64 ㎡，地下建筑建筑面积 271.98 ㎡。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3）腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 ㎡（合 44.31 亩），其中：建筑占地面积 5309.51 ㎡，绿地面积 9485.61 ㎡，道路及硬化面积 14745.85 ㎡。

规划总建筑面积 80204.36 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 ㎡（包括新建住宅建筑面积 68524.85 ㎡，公共配套

用房建筑面积 1411.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.77 ㎡），地下建筑建筑面积 9947.92 ㎡（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 ㎡，人防工程 5183.98 ㎡）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个）。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

（2）预估价值

项目资产预估价值为 85120.91 万元，建设投资 85120.91 万元，工程费用 48881.57 万元，工程建设其他费用 30973.68 万元，预备费 2625.66 万元，建设期利息 2640.00 万元。

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巩义市孝义街道办事处所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位巩义市孝义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 137700.00 万元。其中，书土地出让收入总额为 137700.00 万元。

项目运营期内经营成本总额为 39344.80 万元，主要包括省级财政集中资金、国有土地收益基金、保障性安居工程基金、农业土地开发、农田水利建设和教育资金、公共交通基础设施建设发展专项资金。

项目运营期内预计可实现净收益 98355.20 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%上缴郑州市金水区财政局，巩义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《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)和《关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知》（财预〔2021〕5号）规定，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

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

按此规定，巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）及河南省财政厅网站披露。

第十一章 事前绩效评估情况

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

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

贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目

实施方案

日期：二〇二三年五月

目 录

第一章 项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目参与单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 2

1.5 建设规模及内容 2

1.6 建设期 4

1.7 总投资及资金筹措 5

1.8 项目手续 5

1.9 债券资金使用合规性 6

1.10 项目资金保障措施 6

1.11 主管部门责任 7

1.12 项目主体及运作模式 7

第二章 项目社会经济效益 9

2.1 项目的提出 9

2.2 政策背景 10

2.3 社会效益 10

2.4 经济效益 11

2.5 项目公益性 11

第三章 项目投资估算 12

3.1 估算范围 12

3.2 估算说明 12

3.3 投资估算表 12

第四章 项目专项债券融资方案 19

4.1 编制依据 20

4.2 债券使用计划及期限 21

4.3 债券信息披露 21

4.4 投资者保护措施 21

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 23

5.1 应付债券本息情况 23

5.2 经营现金流分析 23
5.3 项目本息覆盖倍数 31
5.4 总体评价结果 31
第六章 风险分析 32
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 32
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 32
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 33
第七章 事前绩效评估 35
7.1 事前绩效评估方法 35
7.2 事前绩效评估内容 36
7.3 事前绩效评估结论 36

第一章　项目概况

1.1 项目名称

贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为荥阳市贾峪镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为荥阳市贾峪镇人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	荥阳市贾峪镇人民政府
统一社会信用代码	11410182005291521B
机构性质	机关单位
法定代表人	祝启发
机构地址	荥阳市贾峪镇洞林路中段
赋码机关	中共荥阳委机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目安置区位于荥阳市贾峪镇祖始村，具体位于凌霄路西、同兴路北、跃龙路东、科技路南，规划总占地面积为 40,148.91 ㎡（约合 60.22 亩）。



1.5 建设规模及内容

（1）建设规模

项目规划总用地面积 40,148.91 ㎡（合 60.22 亩），其中：建筑占地面积 7,180.59 ㎡，绿地面积 14,092.27 ㎡，社区体育活动场地 452.50 ㎡，道路及硬化面积 18,423.55 ㎡。

规划总建筑面积 126,844.78 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 96,474.40 ㎡（包括新建住宅建筑面积 93,201.40 ㎡，公共配套用房建筑面积 2,971.94 ㎡，机动车与非机动车车库出入口雨棚 301.06 ㎡），地下建筑建筑面积 30,370.38 ㎡（包括地下车库 29,830.94 ㎡，地下配

套用房 539.44 ㎡）。

该安置地块建筑密度 17.88%，容积率 2.4，绿地率 35.10%，项目规划机动车停车位 886 个，非机动车停车位 1,437 个。项目建成后，可提供安置房 899 套，可安置人数 2,877 人。

（2）建设内容

建筑工程：项目主要建设内容包括 11 栋 18 层、1 栋 12 层剪力墙的住宅楼、1 栋 2 层和 3 栋 1 层框架结构的配电房（独立建筑），住宅地下室、人防工程及设备用房等，其中 5#、7#、11#A1#楼栋局部 1 层/2 层设置配套用房。

设备购置：包括电梯 27 部（26 部住宅电梯，1 部配电房电梯）、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	总建筑面积	㎡	126,844.78	
1.1	地上建筑	㎡	96,474.40	
1.1.1	住宅	㎡	93,201.40	11 栋 18 层，剪力墙结构、1 栋 12 层，剪力墙结构
1.1.2	其他公共配套用房	㎡	3,273.00	
1.1.2.1	社区综合服务用房	㎡	499.58	位于 11#楼局部 1 层/2 层，框架结构
1.1.2.2	居家养老服务设施	㎡	341.79	位于 A1#楼局部 1 层/2 层，框架结构
1.1.2.3	物业管理	㎡	604.40	位于 5#、7#楼局部 1 层/2 层，框架结构

序号	指标名称	单位	数值	备注
1.1.2.4	社区便民店	㎡	380.36	位于 5#、7#楼局部 1 层/2 层，框架结构
1.1.2.5	社区大堂	㎡	286.09	
1.1.2.6	开闭所及变配电	㎡	677.74	
1.1.2.7	消防控制室	㎡	90.32	
1.1.2.8	出地面楼梯及车库出入口	㎡	91.66	
1.1.2.9	机动与非机动车车库出入口雨棚	㎡	301.06	不计容
1.2	地下建筑	㎡	30,370.38	地下 1 层，框架结构
1.2.1	人防工程	㎡	5,788.46	
1.2.2	地下车库	㎡	24,042.48	
1.2.3	地下配套设备用房	㎡	539.44	其中：生活水泵房面积为 94.49 ㎡；热交换站面积为 159.16 ㎡；通信综合接入机房面积为 64.54 ㎡；消防水池面积为 172.82 ㎡；消防水泵房 48.43 ㎡。
2	设备购置			
2.1	电梯	部	27	
2.2	变配电设备	项	1	含变压器、高低压开关柜等
2.3	给排水及消防设备	项	1	含加压供水设备、消防器材等
2.4	燃气设备	项	1	含燃气调压柜等
2.5	热力设备	项	1	含换热器、循环水泵、补水泵等
2.6	充电桩			
2.6.1	电动汽车充电桩	个	89	7kW，交流慢充
2.6.2	非机动车充电桩	个	899	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程			
3.1	道路及硬化	㎡	18,423.55	
3.2	景观绿化	㎡	14,092.27	
3.3	围墙	m	865.00	
3.4	大门	个	2	
3.5	室外综合管网	项	1	室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施

1.6 建设期

本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2024年11月，预计完工时间2027年10月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资47,736.73万元。其中：财政预算资金10,236.73万元，专项债券资金37,500.00万元。

表1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	3,374.69	3,974.69	2,887.35	10,236.73	21.44%
专项债券资金	1,000.00	18,000.00	18,500.00	37,500.00	78.56%
合计	**4,374.69**	**21,974.69**	**21,387.35**	**47,736.73**	**100.00%**
投资比例	**9.16%**	**46.03%**	**44.80%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

1.8 项目手续

1.立项审批

2023年5月15日，本项目已取得荥阳市发展和改革委员会《关于贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目可行性研究报告的请示》（荥发改审批〔2023〕51号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2.台账计划

2022年12月23日，河南省住房和城乡建设厅办公室印发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023

年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅2023年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为荥阳市贾峪镇人民政府，主管部门为荥阳市贾峪镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为荥阳市贾峪镇人民政府，项目建设及运营单位均为荥阳市贾峪镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由荥阳市贾峪镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由荥阳市贾峪镇人民政府财政所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，由荥阳市贾峪镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

棚户区改造作为新型城镇化建设的内容之一，是郑州都市区建设的重要组成部分，也是提高群众生活质量，促进产业集聚，实现产城融合，带动经济发展的重要举措。

郑州市2021年保障性安居工程新开工项目目标任务为新开工棚户区安置住房15,000套。截止2021年末郑州市已新开工棚户区安置住房15,437套，完成率102.91%。2021年，荥阳市计划推进26个安置房续建项目，新开工安置房项目6个，回迁群众1.5万人以上；截至年末，建成安置房6,137套，1.5万余名群众入住新居。根据郑州市人民政府印发的《关于合村并城工作的指导意见》（郑政文（2011）257号）：坚持“政府主导、区级负责、市场运作、规划引领、安置优先、产业支撑、创新管理”的原则，积极稳妥地推进合村并城工作。对中心城区、六县（市）和上街区的城市建成区外、城市规划区内的“六城十组团”、产业集聚区规划内的行政村或自然村、改制后的社区或转制后股份制公司实施合村并城，全面实施合村并城战略。

本项目征收范围房屋密度均较高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境令人堪忧，严重影响了城市的美观，制约了城市的发展，对其改造已刻不容缓。

综上所述，为了贯彻落实国家、河南省、郑州市及荥阳市各级政

府关于合村并城的实施指导意见，改善项目周边居民居住环境和生活水平，同时推动荥阳市改造步伐，不断提高荥阳市的经济发展水平，建设单位提出了本项目的实施。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《中共郑州市委办公厅、郑州市人民政府办公厅关于进一步深化土地储备制度改革加强储备土地综合开发的意见》（郑办〔2020〕17号）、《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2020〕25号）、《河南省人民政府办公厅关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

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

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，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。

2.4 经济效益

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，有助于改善荥阳市的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

综上所述，本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益，对于荥阳市乃至郑州市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

2.5 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、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指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）

7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8.《河南省建筑工程标准定额站关于发布2021年7-12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建标定〔2021〕36号文）；

9.《郑州市建设工程造价指标》（2022年第4季度）；

10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资47,736.73万元，其中：工程费用为32,123.64万元，工程建设其他费用9,519.82万元，预备费2,793.27万元，建设期利息3,300.00万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算费用					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	24,600.17	5,379.53	2,143.94		32,123.64	㎡	126,844.78	2,532.52
1	主体工程	23,723.65	4,275.53			27,999.18	㎡	126,844.78	2,207.36
1.1	地上建筑	16,355.07	3,310.90			19,665.97	㎡	96,474.40	2,038.47
1.1.1	住宅	15,815.02	3,206.16			19,021.18	㎡	93,201.40	2,040.87
1.1.1.1	12 层住宅	199.01	206.47			405.48	㎡	4,975.33	1,990.00
（1）	建筑工程	621.92				621.92	㎡	4,975.33	1,250.00
（2）	装饰工程	199.01				199.01	㎡	4,975.33	400.00
（3）	安装工程		169.16			169.16	㎡	4,975.33	340.00
1）	给排水及消防工程		37.31			37.31	㎡	4,975.33	75.00
2）	采暖及通风工程		44.78			44.78	㎡	4,975.33	90.00
3）	电气工程		74.63			74.63	㎡	4,975.33	150.00
4）	燃气工程		12.44			12.44	㎡	4,975.33	25.00
1.1.1.2	18 层住宅	15,616.01	2,999.69			18,615.70	㎡	88,226.07	2,110.00
（1）	建筑工程	12,086.97				12,086.97	㎡	88,226.07	1,370.00
（2）	装饰工程	3,529.04				3,529.04	㎡	88,226.07	400.00

序号	工程或费用名称	估算费用					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
（3）	安装工程		2,999.69			2,999.69	㎡	88,226.07	340.00
1）	给排水及消防工程		661.70			661.70	㎡	88,226.07	75.00
2）	采暖及通风工程		794.03			794.03	㎡	88,226.07	90.00
3）	电气工程		1,323.39			1,323.39	㎡	88,226.07	150.00
4）	燃气工程		220.57			220.57	㎡	88,226.07	25.00
1.1.2	其他公共配套用房	540.05	104.74			644.79	㎡	3,273.00	1,970.00
（1）	建筑工程	409.13				409.13	㎡	3,273.00	1,250.00
（2）	装饰工程	130.92				130.92	㎡	3,273.00	400.00
（3）	安装工程		104.74			104.74	㎡	3,273.00	320.00
1）	给排水及消防工程		26.18			26.18	㎡	3,273.00	80.00
2）	采暖及通风工程		29.46			29.46	㎡	3,273.00	90.00
3）	电气工程		49.10			49.10	㎡	3,273.00	150.00
1.2	地下建筑	7,368.58	964.63			8,333.21	㎡	30,370.38	2,743.86
1.2.1	人防工程	1,591.83	202.60			1,794.43	㎡	5,788.46	3,100.00
（1）	建筑工程	1,476.06				1,476.06	㎡	5,788.46	2,550.00
（2）	装饰工程	115.77				115.77	㎡	5,788.46	200.00
（3）	安装工程		202.60			202.60	㎡	5,788.46	350.00
1）	给排水及消防工程		54.99			54.99	㎡	5,788.46	95.00

序号	工程或费用名称	估算费用					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2）	通风工程		60.78			60.78	㎡	5,788.46	105.00
3）	电气工程		86.83			86.83	㎡	5,788.46	150.00
1.2.2	地下车库	5,649.98	745.31			6,395.29	㎡	24,042.48	2,660.00
（1）	建筑工程	5,169.13				5,169.13	㎡	24,042.48	2,150.00
（2）	装饰工程	480.85				480.85	㎡	24,042.48	200.00
（3）	安装工程		745.31			745.31	㎡	24,042.48	310.00
1）	给排水及消防工程		240.42			240.42	㎡	24,042.48	100.00
2）	通风工程		144.25			144.25	㎡	24,042.48	60.00
3）	电气工程		360.64			360.64	㎡	24,042.48	150.00
1.2.3	地下配套设备用房	126.77	16.72			143.49	㎡	539.44	2,660.00
（1）	建筑工程	115.98				115.98	㎡	539.44	2,150.00
（2）	装饰工程	10.79				10.79	㎡	539.44	200.00
（3）	安装工程		16.72			16.72	㎡	539.44	310.00
1）	给排水及消防工程		5.39			5.39	㎡	539.44	100.00
2）	采暖及通风工程		3.24			3.24	㎡	539.44	60.00
3）	电气工程		8.09			8.09	㎡	539.44	150.00
2	设备购置			2,143.94		2,143.94			
2.1	电梯			940.00		940.00	部	27	

序号	工程或费用名称	估算费用					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.1.1	12 层住宅			66.00		66.00	部	2	330,000.00
2.1.2	18 层住宅			864.00		864.00	部	24	360,000.00
2.1.3	A1#配电房			10.00		10.00	部	1	100,000.00
2.2	变配电设备			634.22		634.22	总建筑面积	126,844.78	50.00
2.3	给排水及消防设备			253.69		253.69	总建筑面积	126,844.78	20.00
2.4	燃气设备			96.47		96.47	地上建筑面积	96,474.40	10.00
2.5	热力设备			96.47		96.47	地上建筑面积	96,474.40	10.00
2.6	机械通风设备			33.64		33.64	地上公共建筑+地下建筑面积	33,643.38	10.00
2.7	电动汽车充电桩			44.50		44.50	个	89	5,000.00
2.8	非机动车充电桩			44.95		44.95	个	899	500.00
3	公用及辅助工程	876.52	1,104.00			1,980.52			
3.1	道路及硬化工程	479.01				479.01	㎡	18,423.55	260.00
3.2	绿化工程	253.66				253.66	㎡	14,092.27	180.00
3.3	社区体育活动场地	9.05				9.05	㎡	452.50	200.00
3.4	大门（主出入口）	18.00				18.00	个	1	180,000.00
3.5	大门（次出入口）	13.00				13.00	个	1	130,000.00
3.6	围墙	103.80				103.80	延米	865	1,200.00

序号	工程或费用名称	估算费用					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
3.7	室外综合管网		1,104.00			1,104.00			
3.7.1	给水管网		84.00			84.00	m	2,400.00	350.00
3.7.2	污水管网		120.00			120.00	m	2,400.00	500.00
3.7.3	雨水管网		108.00			108.00	m	2,400.00	450.00
3.7.4	电力管线		240.00			240.00	m	2,400.00	1,000.00
3.7.5	弱电线缆敷设		120.00			120.00	m	2,400.00	500.00
3.7.6	燃气管网敷设		144.00			144.00	m	2,400.00	600.00
3.7.7	热力管网敷设		288.00			288.00	m	2,400.00	1,200.00
二	工程建设其他费用				9,519.82	9,519.82			
1	安置区土地费用								
1.1	土地出让金						亩	60.22	
1.2	契税								
2	拆迁补偿费				6,727.58	6,727.58			
3	项目建设管理费				445.28	445.28			
4	工程勘察费				256.99	256.99			
5	工程设计费				862.13	862.13			
6	工程监理费				593.98	593.98			
7	建设项目前期工作咨				54.00	54.00			

序号	工程或费用名称	估算费用					主要经济技术指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
	询费								
8	工程造价咨询服务费				191.72	191.72			
9	高可靠供电保障费				99.44	99.44			
10	场地准备及临时设施费				160.62	160.62			
11	工程保险费				96.37	96.37			
12	消防设施及电气安全检测服务费				31.71	31.71			
三	基本预备费				2,793.27	2,793.27			
四	建设期利息				3,300.00	3,300.00			
五	祖始社区安置地块总投资	24,600.17	5,379.53	2,143.94	15,613.09	47,736.73			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

项目规划总用地面积 40,148.91 ㎡（合 60.22 亩），其中：建筑占地面积 7,180.59 ㎡，绿地面积 14,092.27 ㎡，社区体育活动场地 452.50 ㎡，道路及硬化面积 18,423.55 ㎡。

规划总建筑面积 126,844.78 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 96,474.40 ㎡（包括新建住宅建筑面积 93,201.40 ㎡，公共配套用房建筑面积 2,971.94 ㎡，机动车与非机动车车库出入口雨棚 301.06 ㎡），地下建筑建筑面积 30,370.38 ㎡（包括地下车库 29,830.94 ㎡，地下配套用房 539.44 ㎡）。

该安置地块建筑密度 17.88%，容积率 2.4，绿地率 35.10%，项目规划机动车停车位 886 个，非机动车停车位 1,437 个。项目建成后，可提供安置房 899 套，可安置人数 2,877 人。

经预估，项目建成后形成资产价值为 47,736.73 万元，项目资产权益归属于项目单位，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 96,089.50 万元，其中：经营收入涉及土地出让收入，成本及相关税费为 27,861.58 万元，总收益为 68,227.92 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 72.28%。

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37,500.00万元。其中：2024年已发行1,000.00万元，2025年度申请使用18,000.00万元，2026年度申请使用18,500.00万元；本次申请使用2,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	18,000.00		19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 3 年	19,000.00	18,500.00		37,500.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
第 4 年	37,500.00			37,500.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
第 5 年	37,500.00			37,500.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
第 6 年	37,500.00			37,500.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
第 7 年	37,500.00		1,000.00	36,500.00	4.50%	1,687.50	2,687.50
第 8 年	36,500.00		18,000.00	18,500.00	4.50%	1,642.50	19,642.50
第 9 年	18,500.00		18,500.00		4.50%	832.50	19,332.50
合计		**37,500.00**	**37,500.00**			**11,812.50**	**49,312.50**

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

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）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 3 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	96,089.50	100.00%
合计			**96,089.50**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

项目征收范围位于祖始社区，荥阳市东北侧，东临马寨镇，西与双楼郭接壤。征收涉及祖始村涉及 7、8、9、10 组 140 户农户。根据项目建设单位提供资料可知，本项目征收区域占地面积 618.40 亩，腾出可出让二类住宅用地 475.69 亩、其他用地 142.71 亩。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考荥阳市项目周边，具体如下表所示：

①居住用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2022 年	4101822022B00379-1	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	居住用地	54.19	11,480.00	211.86	36,124.75
2022 年	4101822022B00355-1	乔兴路与兴华路交叉口东南侧	居住用地	50.64	10,720.00	211.71	33,757.32
2022 年	4101822022B00412-1	荥泽大道与泽众路交叉口西北侧	居住用地	59.48	16,820.00	282.78	39,654.71
2022 年	4101822022B00136-2	棋源路与演武路交叉口东南侧	居住用地	19.96	6,430.00	322.11	13,308.06
2022 年	4101822022B00244-1	棋源路与兴国大道交叉口西南角	居住用地	63.00	18,200.00	288.90	41,998.73
合计				247.26	63,650.00	257.42	
平均价格						257.42	

②其他用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2022 年	4101822022B00610-1	工业路与汜河路交叉口东北侧	其他用地	13.30	950.00	71.41	8,868.66
2022 年	4101822022B00559-1	杜鹃南路与中原西路交叉口东北侧	其他用地	8.94	555.00	62.08	5,960.16
2022 年	4101822022B00296	荥泽大道与科展路交叉口东北侧	其他用地	23.33	1,030.00	44.15	15,552.33
2022 年	4101822022B00281	荥泽大道与科展路交叉口东北侧	其他用地	10.67	460.00	43.09	7,116.44

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2022 年	4101822022B00309	荥泽大道与科展路交叉口东南侧	其他用地	2.04	90.00	44.22	1,356.74
合计				58.28	3,085.00	52.93	
平均价格						52.93	

参考上表，基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格按照 190.00 万元/亩进行测算，其他用地出让价格按照 40.00 万元/亩进行测算。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	79.29	79.28	79.28	79.28	79.28	79.28	475.69
其他用地	23.76	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	142.71

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，荥阳市标准为 30.00 元/平方米。

类型	征收标准
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%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），荥阳市标准为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10.00%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10.00%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 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	出让收入		16,015.50	16,014.80	16,014.80	16,014.80	16,014.80	16,014.80	96,089.50
1	收储土地类型及面积（亩）	居住	79.29	79.28	79.28	79.28	79.28	79.28	475.69
2		其他	23.76	23.79	23.79	23.79	23.79	23.79	142.71
1	单价	居住	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	
2		其他	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
二	成本合计		4,643.73	4,643.57	4,643.57	4,643.57	4,643.57	4,643.57	27,861.58
1	土地出让基金及费用	万元	1,800.79	1,800.75	1,800.75	1,800.75	1,800.75	1,800.75	10,804.54
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	480.47	480.44	480.44	480.44	480.44	480.44	2,882.67
	农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%	61.83	61.84	61.84	61.84	61.84	61.84	371.03
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	320.31	320.30	320.30	320.30	320.30	320.30	1,921.81
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	480.47	480.44	480.44	480.44	480.44	480.44	2,882.67
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	320.31	320.30	320.30	320.30	320.30	320.30	1,921.81
	新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	137.40	137.43	137.43	137.43	137.43	137.43	824.55
	土地出让收益（1-2）	万元	14,214.71	14,214.05	14,214.05	14,214.05	14,214.05	14,214.05	85,284.96

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
2	土地收益提取各类资金	万元	2,842.94	2,842.82	2,842.82	2,842.82	2,842.82	2,842.82	17,057.04
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,421.47	1,421.41	1,421.41	1,421.41	1,421.41	1,421.41	8,528.52
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,421.47	1,421.41	1,421.41	1,421.41	1,421.41	1,421.41	8,528.52
三	收益	万元	11,371.77	11,371.23	11,371.23	11,371.23	11,371.23	11,371.23	68,227.92

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。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	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
经营活动产生的现金										
经营活动收入	96,089.50				16,015.50	16,014.80	16,014.80	16,014.80	16,014.80	16,014.80
经营活动支出（含税费）	27,861.58				4,643.73	4,643.57	4,643.57	4,643.57	4,643.57	4,643.57
经营活动产生的现金净额	68,227.92				11,371.77	11,371.23	11,371.23	11,371.23	11,371.23	11,371.23
投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	47,736.73	4,374.69	21,974.69	21,387.35						
投资活动产生的现金净额	-47,736.73	-4,374.69	-21,974.69	-21,387.35						
融资活动产生的现金										
财政资金	10,236.73	3,374.69	3,974.69	2,887.35						

项目	合计	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
债券资金	37,500.00	1,000.00	18,000.00	18,500.00						
偿还债券本金	37,500.00				-	-	-	1,000.00	18,000.00	18,500.00
支付运营期债券利息	9,225.00				1,687.50	1,687.50	1,687.50	1,687.50	1,642.50	832.50
融资活动产生的现金净额	1,011.73	4,374.69	21,974.69	21,387.35	-1,687.50	-1,687.50	-1,687.50	-2,687.50	-19,642.50	-19,332.50
净现金流量	21,502.92	-	-	-	9,684.27	9,683.73	9,683.73	8,683.73	-8,271.27	-7,961.27
累计现金流量	21,502.92	-	-	-	9,684.27	19,368.00	29,051.73	37,735.46	29,464.19	21,502.92

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	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		45.00	45.00	
第 2 年		855.00	855.00	
第 3 年		1,687.50	1,687.50	
第 4 年		1,687.50	1,687.50	11,371.77
第 5 年		1,687.50	1,687.50	11,371.23
第 6 年		1,687.50	1,687.50	11,371.23
第 7 年	1,000.00	1,687.50	2,687.50	11,371.23
第 8 年	18,000.00	1,642.50	19,642.50	11,371.23
第 9 年	18,500.00	832.50	19,332.50	11,371.23
合计	**37,500.00**	**11,812.50**	**49,312.50**	**68,227.92**
本息覆盖倍数	**1.38**			

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

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 68,227.92 万元，应付债券本金及利息合计 49,312.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章　事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期
实施方案





日期：二〇二四年一月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 拆迁安置方案 2
1.6 建设规模及内容 4
1.7 建设期 7
1.8 总投资及资金筹措 7
1.9 项目手续 8
1.10 债券资金使用合规性 8
1.11 项目资金保障措施 8
1.12 主管部门责任 9
1.13 项目主体及运作模式 9
第二章 项目社会经济效益 11
2.1 项目的提出 11
2.2 政策背景 13
2.3 社会效益 13
2.4 经济效益 14
2.5 项目公益性 15
第三章 项目投资估算 16
3.1 估算范围 16
3.2 估算说明 16
3.3 投资估算表 17
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况 23
第四章 项目专项债券融资方案 25
4.1 编制依据 25
4.2 债券使用计划及期限 26
4.3 债券信息披露 26
4.4 投资者保护措施 26

第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....28
5.1 应付债券本息情况.....28
5.2 经营现金流分析.....28
5.3 项目本息覆盖倍数.....36
5.4 总体评价结果.....36
第六章 风险分析.....37
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....37
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....38
第七章 事前绩效评估.....40
7.1 事前绩效评估方法.....40
7.2 事前绩效评估内容.....41
7.3 事前绩效评估结论.....41

第一章 项目概况

1.1 项目名称

京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为荥阳市京城路街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为荥阳市京城路街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	荥阳市京城路街道办事处
统一社会信用代码	1141018272700079XJ
机构性质	机关单位
法定代表人	蔡磊
机构地址	荥阳市索河路东段
赋码机关	中共荥阳市委机构编制委员会办公室

荥阳市京城路街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

本项目为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期，位于河南省郑州市荥阳市。项目规划范围为三公路以东，棋源路以西，文博路以北，香竹路以南，用地性质为二类居住用地，建设用地面积为20,143.43 ㎡，约合 30.22 亩。项目区域位置图如下：



1.5 拆迁安置方案

1.基本情况

依据荥阳市新型城镇化社区建设项目评估审议领导小组关于对《京城路街道办事处狼窝刘城中村改造建设实施方案》的批复，京城路街道狼窝刘村现有群众约 350 户（宅基约 400 处、安置房约 861 套，京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期安置户数为 482 套），

1,478 人，旧村占地约 420 亩（含三公路西侧窑坑地），旧村建筑面积约 160,000 平方米。

根据京城路街道办事处征迁补偿方案，本次设置住宅户数 482 户，规划安置人数为 671 人，每户安置补偿 131 ㎡住宅面积、2,000 ㎡集体商铺面积及人均 10 ㎡商业面积，考虑配套服务设施，本项目总建筑面积约为 87,309.08 ㎡，482 套安置房。

该项目用地总规模 20,143.43 ㎡（约 30.22 亩），土地利用现状情况均为建设用地。

2.拆迁建筑面积

改造区域内现有群众 350 户，宅基约 400 处，安置房约 861 套，人口 1,478 人，旧村建筑面积约 160,000 ㎡。拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪末、本世纪初村民自建房，多为一至三层，结构形式主要为砖混结构，砖木结构。其中砖木结构平房占旧村建筑面积的 20%，约 32,000 ㎡；砖混结构平房占旧村建筑面积的 35%，约 56,000 ㎡；砖木结构楼房占旧村建筑面积的 15%，约 24,000 ㎡；砖混结构楼房占旧村建筑面积的 30%，约 48,000 ㎡。

依据《荥阳市人民政府关于京城路街道狼窝刘村城中村改造项目遗留问题处理工作会议纪要》（荥政会纪〔2021〕12 号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目（含安置用地和配套开发用地）总用地面积为 454 亩。项目安置区总用地面积为 70 亩。

3.补偿标准

根据荥阳市城中村改造相关政策（荥政文〔2011〕62 号、荥合改

〔2011〕01号、荥合改〔2011〕02号）精等神，补偿安置结合各村实际情况“一村一策”来制定。狼窝刘村城中村改造项目通过多次村组、代表、群众会议研究，决定采用宅基地置换安置房，地上建筑物按照（郑政文〔2009〕127号）文件规定进行补偿的办法来制定安置补偿方案，同时配套建设商业用房和社区用房。

4.安置办法

狼窝刘村城中村改造范围内持有合法有效宅基使用证（以市国土部门核实认定为准）的村民，以宅基证面积0.25亩为基数，每0.25亩宅基可置换131㎡的安置房（楼房）两套、地下车位两个；每0.375亩宅基置换131㎡安置房（楼房）三套，地下车位三个；每0.50亩（超过0.50亩按0.50亩计算）宅基置换131㎡安置房（楼房）四套，地下车位四个。宅基证面积置换的安置房面积超出整套房时，按安置房建成时同等地块房屋市场价格结算（超出整套房面积70㎡以上的允许乙方按市场价格补足整套房房款获得整套房；超出整套房面积70㎡以下的按市场价格补偿乙方）。

1.6 建设规模及内容

依据《荥阳市人民政府关于京城路街道狼窝刘村城中村改造项目遗留问题处理工作会议纪要》（荥政会纪〔2021〕12号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目（含安置用地和配套开发用地）总用地面积为454亩。依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》安置区总用地面积为70亩，本次测算拟出让土地面积暂按照384亩来计算。

1.住宅建筑面积核定

依据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套/户）为482户，依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》《京城路街道办事处狼窝刘村城中村改造安置补偿协议》，本项目安置房屋户型标准为三室两厅两卫，建筑面积为131.00㎡，故本项目住宅建筑面积核定为63,183.47㎡。

2.本项目建设规模如下：

该项目用地面积为20,143.43㎡，约合30.22亩。建设总建筑面积约87,309.08㎡，其中地上建筑面积约69,854.55㎡，计容建筑面积为69,800.55㎡，地下建筑面积约17,454.53㎡。

（1）地上建设内容与规模

地上主要建设住宅建筑面积63,183.47㎡，共建设住宅4栋，其中1#、2#住宅30层，3#、5#住宅26层，建设住宅482套。

建设配套建筑面积5,761.11㎡；

建设其他附属用房建筑面积909.97㎡，主要为社区综合服务用房291.75㎡，物业管理用房434.75㎡，垃圾收集站76.72㎡，公厕52.75㎡，地下车库出地面面积54.00㎡。

建设机动车停车位571个，其中地上车位141个，地下停车位430个，含充电桩停车位114个；非机动车停车位1,427个，含地上停

车位 106 个，地下停车位 1,321 个。

（2）地下建设内容及规模

地下主要建设住宅地下储藏室、及地下机动车车库建筑面积 12,726.16 ㎡，地下非机动车车库及地下储藏室建筑面积 4,728.37 ㎡等。

（3）室外配套设施

建设室外道路硬化面积 7,348.68 ㎡，绿地面积 6,284.75 ㎡，项目区内景观绿化、大门、围墙及室外给排水、电力、燃气、热力、消防等基础设施工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	数量	单位	控规指标
1	用地面积	20,143.43	㎡	
2	总建筑面积	87,309.08	㎡	
2.1	地上总建筑面积	69,854.55	㎡	
2.1.1	计容建筑面积	69,800.55		
2.1.2	住宅建筑面积	63,183.47	㎡	
2.1.3	配套建筑面积	5,761.11	㎡	
2.1.4	其他附属用房建筑面积	909.97	㎡	
2.1.4.1	社区综合用房	291.75	㎡	40 ㎡/百户
2.1.4.2	物业管理用房	434.75	㎡	总建筑面积千分之四
2.1.4.3	垃圾收集站	76.72	㎡	服务半径 200 米，大于 40 ㎡
2.1.4.4	公厕	52.75	㎡	10 ㎡/千人
2.1.4.5	地下车库出地面	54.00		
2.2	地下总建筑面积	17,454.53	㎡	
2.2.1	非机动车库及储藏间建筑面积	4,728.37	㎡	
2.2.2	地下车库建筑面积	12,726.16	㎡	
3	容积率	3.465		<3.5
4	建筑基底面积	6,510.00		

序号	项目	数量	单位	控规指标
5	建筑密度	0.32	%	<35%
6	绿地率	0.31	%	>30%
7	总户数	482	户	
8	总人数	1,542	人	按照每户 3.2 人计算
9	机动车停车位	571	辆	住宅 1 辆/户，套内建筑面积大于等于 130 ㎡的户型 2 辆/户，商业 1 辆/百平米
9.1	地下停车	430	辆	
9.2	地面停车	141	辆	
10	非机动车停车位	1,427	辆	住宅每户 1.5 辆，商业每百平米 8 辆
10.1	地下停车	1,321	辆	
10.2	地面停车	106	辆	
11	绿地面积	6,284.75	㎡	
12	道路及硬化	7,348.68	㎡	
13	充电桩	114	个	按照机动车停车位 20%配件

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

1.8 总投资及资金筹措

本项目总投资 46,592.57 万元。其中：财政资金 17,792.57 万元，专项债券资金 28,800.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政资金	1,500.00	8,000.00	8,292.57	17,792.57	38.19%
专项债券资金	28,800.00			28,800.00	61.81%
合计	30,300.00	8,000.00	8,292.57	46,592.57	100.00%
占比	65.03%	17.17%	17.80%	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。

1.9 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得荥阳市发展和改革委员会《关于京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2023〕39号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），本项目已列入河南省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

1.10 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。

1.11 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加

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

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

1.12 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。

1.13 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为荥阳市京城路街道办事处，主管部门为荥阳市京城路街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为荥阳市京城路街道办事处，项目建设及运营单位均为荥阳市京城路街道办事处。

关于项目债券资金使用，由荥阳市京城路街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，荥阳市京城路街道办事处将清表土地交付至

荥阳市自然资源和规划局。荥阳市自然资源和规划局负责将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，荥阳市财政局根据荥阳市自然资源和规划局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

城中村也称为城市棚户区，不仅是一种房屋形态，也是一种社会形态，同时也是我国大陆地区城市化进程中出现的一种特殊现象。有狭义与广义之分。狭义上是指农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区，亦称为“都市里的村庄”；广义上是指在城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。

自改革开放以来，随着我国城市化进程不断加速，而产生了诸多的城中村。这主要是因为我国城市化进程表现为在进程上属于“急速城市化”，人口城市化虚高；空间上建设布局出现无序乃至失控。城市的扩张将城市周边的农村纳入城市的规划范围，城市周边的农村逐渐被城市的高楼大厦包围，成了“都市里的村庄”，即城中村。

城中村的内部通常没有统一的规划和管理，以低矮拥挤的违章建筑为主、环境脏乱、人流混杂、治安混乱、基础设施不配套、游离于城市管理体制之外，成为都市的“癌症”。而如果不妥善解决城中村问题，我国的城市化过程就会受到阻碍。所以需要进行城中村改造。目前城中村与城市发展整体需要之间的矛盾也日益突出，已经成为制约城市化进程和全面建成小康社会的主要“瓶颈”因素之一。所以从营造和谐社会的高度出发，改造城中村是势在必行的，城中村改造的重要性、必要性和紧迫性是不言而喻的。

有数据显示，“十三五”期间我国棚改累计开工2,300多万套，帮助5,000多万居民实现安居梦；截至2020年，共有3,800多万困难群众住进公租房，累计2,200多万困难群众领取了租赁补贴。

“十四五”时期仍将持续推动城中村改造进程。河南省发布的《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》，城乡居民住房条件不断改善。全省建设棚户区改造197万套、公共租赁住房保障95万户；完成老旧小区改造95万户；改造农村危房58.13万户，实现存量危房全部清零；发放住房公积金贷款2,063.00亿元，支持62万户职工家庭通过住房公积金贷款解决了住房问题。全省商品住宅销售面积超过6.00亿㎡，近500万户家庭通过购买商品住宅改善了居住条件。“十三五”末全省城镇居民人均住房建筑面积达到41.56㎡，比“十二五”末增加3.32㎡。我省农村危房改造和棚户区改造工作连续三年受到国务院督查激励。

近年来，随着荥阳市的不断开发建设，城中村的数量不断增加。荥阳市建成区内大量的城中村人口密度大，违法建设、违章建筑和私搭乱建严重，市政基础设施匮乏，房屋破旧，环境脏乱，社会管理混乱，城市公共安全隐患多。城中村问题已成为荥阳市城市化进程的“痼疾”，不利于城区整体规划和建设，严重阻碍了精神文明建设的普及与发展。为解决荥阳市发展过程中建成区内大量城中村集聚带来的诸多问题，加快荥阳市城市化进程，改善城市形象，提升城市品位，稳定农村，拓宽失地农民就业渠道，解决失地群众的居住之忧，生活之忧。同时拓展发展空间，科学集约用地，荥阳市人民政府已经

把城中村改造工作作为重点工作之一，按照“群众得实惠、企业得利润、政府树形象”的原则，对城中村进行改造和提升。城中村改造住房作为具有保障性质的政策性住房，已成为改善人居环境、实现土地利用集约化的重要途径，是激发城市生机与活力的重要手段。

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《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）、《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）、住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）、《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

城中村改造，既是市委、市政府心系百姓、关注民生、改善民生的重大举措，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

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

项目建成后，新增住宅 482 套，可安置人口 1,542 人，显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，可进一步改善当地居民的居住生活水平，对于促进当地人民安居乐业，维护社会稳定和谐发展，具有重要的作用，社会效益较好。

2.4 经济效益

棚户区在改造后成为新型城市社区，通过为新型社区提供配套服务，如配套服务等，带来显著的效益，解决棚户区居民的就业问题，增加居民的收入。

本项目整合利用土地资源，让有限的土地、生态资源充分发挥经济效益和社会效益，促进了当地区域经济的发展。本项目的建设有利于构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，有助于改善当地的投资环境，加速招商引资力度。

本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，本项目的建设对于当地社会经济发展起到十分重要的作用。

2.5 项目公益性

每座城市的角落都会以建筑的形式留下经济发展不平衡的印记，但破旧的城中村与当前的经济发展水平极不协调，棚户区群众更是很难体会到发展所伴生的物质幸福感。因此，无论从城市规划还是群众幸福的角度来考虑，开展城中村改造，让广大低收入群众早日“出村进楼”，是当前全社会为之奋斗的一项重大民心工程。加快推进城中村改造，让更多的城中村群众住上好房子，体现社会公平、公正。

城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，解决原占地容积率低下的问题。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力。本项目符合社会文明进化的客观要求，是经济发展到较高水平的象征，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，本项目提高城市规划管理水平，提高城市整体形象的必要举措。

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建设费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《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）；

4.《河南省人民政府关于进一步深化价格改革的意见》（2015年6月）；

5.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

8.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

9.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

10.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

11.《河南省2022年11-12月建设工程材料价格信息》；

12.河南省建筑工程标准定额站发布的人工费、机械人工费、管理费指数；

13.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 46,592.57 万元，其中：工程建设费用 29,456.52 万元，工程建设其他费用 12,399.27 万元，预备费 1,577.78 万元，建设期利息 3,159.00 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			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程建设费用	23,764.42	1,024.44	4,667.66		29,456.52				
（一）	地上部分	19,580.49	806.11	3,224.43		23,611.03				
1	住宅	17,691.37	748.13	2,992.52		21,432.02	㎡	63,183.47	3,392.03	2 栋 26F，2 栋 30F 框剪结构
1.1	主体工程	11,373.02				11,373.02	㎡	63,183.47	1,800.00	
1.2	装饰装修	6,318.35				6,318.35	㎡	63,183.47	1,000.00	
1.3	给排水工程		101.09	404.37		505.46	㎡	63,183.47	80.00	
1.4	强电、弱电		227.46	909.84		1,137.30	㎡	63,183.47	180.00	
1.5	消防工程		113.73	454.92		568.65	㎡	63,183.47	90.00	
1.6	暖通工程		126.37	505.47		631.84	㎡	63,183.47	100.00	
1.7	燃气工程		67.48	269.92		337.40	户	482.00	7,000	
1.8	电梯		112.00	448.00		560.00	部	16.00	350,000	
2	配套建筑	1,670.72	50.70	202.79		1,924.21	㎡	5,761.11	3,340.00	2 栋 2F，1 栋 3F 框剪结构
2.1	主体工程	1,037.00				1,037.00	㎡	5,761.11	1,800.00	
2.2	装饰装修	633.72				633.72	㎡	5,761.11	1,100.00	
2.3	给排水工程		9.22	36.87		46.09	㎡	5,761.11	80.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.4	强电、弱电		20.74	82.96		103.70	㎡	5,761.11	180.00	
2.5	消防工程		9.22	36.87		46.09	㎡	5,761.11	80.00	
2.6	暖通工程		11.52	46.09		57.61	㎡	5,761.11	100.00	
3	其他附属用房	218.40	7.28	29.12		254.80	㎡	909.97	2,800.09	含社区用房、物业用房、垃圾收集站、公厕等
3.1	主体工程	145.60				145.60	㎡	909.97	1,600.00	
3.2	装饰装修	72.80				72.80	㎡	909.97	800.00	
3.3	给排水工程		1.46	5.82		7.28	㎡	909.97	80.00	
3.4	强电、弱电		2.73	10.92		13.65	㎡	909.97	150.00	
3.5	消防工程		1.09	4.37		5.46	㎡	909.97	60.00	
3.6	暖通工程		2.00	8.01		10.01	㎡	909.97	110.00	
（二）	地下部分	3,839.99	140.59	1,132.32		5,112.90				
1	非机动车车库及储物间	1,040.24	38.78	155.08		1,234.10		4,728.37		
1.1	主体工程	945.67				945.67	㎡	4,728.37	2,000.00	
1.2	装饰装修	94.57				94.57	㎡	4,728.37	200.00	
1.3	给排水工程		7.57	30.26		37.83	㎡	4,728.37	80.00	
1.4	强电、弱电		14.19	56.74		70.93	㎡	4,728.37	150.00	
1.5	消防工程		8.51	34.04		42.55	㎡	4,728.37	90.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1.6	暖通工程		8.51	34.04		42.55	㎡	4,728.37	90.00	
2	地下机动车停车库	2,799.75	101.81	977.24		3,878.80		12,726.16		
2.1	主体工程	2,545.23				2,545.23	㎡	12,726.16	2,000.00	
2.2	装饰装修	254.52				254.52	㎡	12,726.16	200.00	
2.3	给排水工程		20.36	81.45		101.81	㎡	12,726.16	80.00	
2.4	强电、弱电		38.18	152.71		190.89	㎡	12,726.16	150.00	
2.5	消防工程		20.36	81.45		101.81	㎡	12,726.16	80.00	
2.6	暖通工程		22.91	91.63		114.54	㎡	12,726.16	90.00	
2.7	充电桩			570.00		570.00	个	114.00	50,000	60kw
（三）	室外工程	343.94	77.74	310.91		732.59				
1	道路及广场铺装	191.07				191.07	㎡	7,348.68	260.00	
2	绿化工程	113.13				113.13	㎡	6,284.75	180.00	
4	给排水工程		11.76	47.03		58.79	㎡	7,348.68	80.00	
5	电气工程		22.05	88.18		110.23	㎡	7,348.68	150.00	
6	照明工程		5.88	23.52		29.40	㎡	7,348.68	40.00	
7	暖通工程		10.29	41.15		51.44	㎡	7,348.68	70.00	
8	消防工程		8.82	35.27		44.09	㎡	7,348.68	60.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
9	标识导引系统		2.94	11.76		14.70	m2	7,348.68	20.00	
10	围墙	39.74				39.74	m	567.71	700.00	
11	大门		16.00	64.00		80.00	项	2.00	400,000	
二	工程建设其他费用				12,399.27	12,399.27				
1	拆迁补偿费用				10,313.46	10,313.46	项	1.00	10,313	荥政〔2008〕162号文荥政〔2009〕230号文
2	建设项目前期工作咨询费				50.86	50.86	工程费用	29,456.52	0.17%	执行发改价格〔2015〕299号文，参照国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场价计入
3	建设单位管理费				234.20	234.20	工程费用	29,456.52	0.80%	财建〔2016〕504号
4	工程监理费				441.04	441.04	工程费用	29,456.52	1.50%	执行发改价格〔2015〕299号文，参照豫建监协〔2015〕19号，结合市场价格计入
5	工程勘察费				164.96	164.96	工程费用	29,456.52	0.80%	执行发改价格〔2015〕299号文，参照计价格〔2002〕10号，结合市场价格计入
6	工程设计费				398.58	398.58	工程费用	29,456.52	1.35%	执行发改价格〔2015〕299号文，参照计价格〔2002〕10号，结合市场价格计入
7	城市配套设施费				523.85	523.85	总建筑面积	87,309.08	60.00	荥政文〔2018〕127号

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
8	工程造价服务费				23.57	23.57	工程费用	29,456.52	0.08%	参照豫发改收费〔2008〕2510号，结合市场价计入
9	施工图审查费				13.10	13.10	建筑面积	87,309.08	1.50	参照发改价格〔2011〕534号，结合市场价计入
10	工程保险费				88.37	88.37	工程费用	29,456.52	0.30%	
11	场地准备及临时设施费				147.28	147.28	工程费用	29,456.52	0.50%	
三	预备费				1,577.78	1,577.78	（一+二）	31,542.33	5.00%	
四	建设投资	23,764.42	1,024.44	4,667.66		43,433.57				
五	建设期利息				3,159.00	3,159.00		18,000.00	4.50%	
六	总投资	23,764.42	1,024.44	4,667.66		46,592.57				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为46,592.57万元，项目资产权益归属于项目单位台前县住房和城乡建设局，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为92,160.00万元，为土地出让收入，成本及相关税费为26,398.72万元，总收益为65,761.28万元。

本项目建成后项目上缴财政比例100.00%。

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

本项目计划申请债券资金总额28,800.00万元，其中：2025年申请28,800.00万元；本次申请使用2,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		28,800.00		28,800.00	4.50%	1,296.00	1,296.00
第 2 年	28,800.00			28,800.00	4.50%	1,296.00	1,296.00
第 3 年	28,800.00			28,800.00	4.50%	1,296.00	1,296.00
第 4 年	28,800.00			28,800.00	4.50%	1,296.00	1,296.00
第 5 年	28,800.00			28,800.00	4.50%	1,296.00	1,296.00
第 6 年	28,800.00			28,800.00	4.50%	1,296.00	1,296.00
第 7 年	28,800.00		28,800.00		4.50%	1,296.00	30,096.00
合计		**28,800.00**	**28,800.00**			**9,072.00**	**37,872.00**

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）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	规划用地	土地出让收入	92,160.00	100.00%
合计			**92,160.00**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①可出让土地面积

依据《荥阳市人民政府关于京城路街道狼窝刘村城中村改造项目遗留问题处理工作会议纪要》（荥政会纪〔2021〕12 号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目（含安置用地和配套开发用地）总用地面积为 454 亩。依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》安置区总用地面积为 70 亩，本次测算拟出让土地面积暂按照 384 亩来计算。土地出让收益可用于项目还款来源。

②出让价格

经中国土地市场网查询荥阳市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	4101822023B00916-1	荥泽大道与站前街路交叉口东南侧	挂牌出让	20,438.94	7,485.00	244.14

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
2	4101822022B00022-2	泽众路与三公路交叉口东北侧	挂牌出让	47,858.44	20,190.00	281.25
3	4101822021B02418-1	惠民路与索河路交叉口东北侧	挂牌出让	21,813.50	10,580.00	323.35
4	4101822022B00412-1	荥泽大道与泽众路交叉口西北侧	挂牌出让	39,654.71	16,820.000	282.78
5	4101822022B00136-2	淇源路与演武路交叉口东南侧	挂牌出让	13,308.06	6,430.000	322.11
6	4101822022B00244-1	棋源路与兴国大道交叉口西南角	挂牌出让	41,998.73	18,200.000	288.90
7	4101822022B00019-3	荥运路与三公路交叉口东南侧	挂牌出让	43,856.23	18,515.000	281.45
平均价						289.14

项目周边地区居住用地平均出让价格为289.14万元/亩。本项目土地出让价格参考《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》中拟出让土地价格，同时考虑地区实际情况，结合项目建设地点周边市场行情，遵循谨慎性原则，按照240.00万元/亩进行测算，计算期内不考虑土地价格增长。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共4年，从运营期第1年（即债券存续期第4年）以招拍挂方式开始出让，出让规模运营期按照每年25.00%的比例计算，运营期第4年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				
	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
住宅用地	96.00	96.00	96.00	96.000	384.00
占比	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	100.00%

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	

类型	征收标准
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。根据土地出让平均纯收益等别划分，荥阳市等别为十二，标准为20.00元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	根据财政部国土资源部中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的规定，荥阳市等别为十二，按每平方米20.00元计取；
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）

类型	征收标准
	从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

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

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	**土地出让收入**		92,160.00	23,040.00	23,040.00	23,040.00	23,040.00
	收储土地类型及面积（亩）	住宅	384.000	96.00	96.00	96.00	96.000
	单价（万元/亩）	住宅	-	240.00	240.00	240.00	240.00
二	**成本合计**		26,398.72	6,599.68	6,599.68	6,599.68	6,599.68
1	**土地出让基金及费用**	**万元**	9,958.40	2,489.60	2,489.60	2,489.60	2,489.60
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	2,764.80	691.20	691.20	691.20	691.20
	农业土地开发资金	30.00 元/㎡*30%	230.40	57.60	57.60	57.60	57.60
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1,843.20	460.8	460.80	460.80	460.80
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	2,764.80	691.20	691.20	691.20	691.20
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1,843.20	460.8	460.80	460.80	460.80
	新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/㎡	512.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2	**土地收益提取各类资金**	**万元**	16,440.32	4,110.08	4,110.08	4,110.08	4,110.08
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	8,220.16	2,055.04	2,055.04	2,055.04	2,055.04
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	8,220.16	2,055.04	2,055.04	2,055.04	2,055.04

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
三	土地出让收益	万元	82,201.60	20,550.40	20,550.40	20,550.40	20,550.40
四	净收益	万元	65,761.28	16,440.32	16,440.32	16,440.32	16,440.32

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	92,160.00		23,040.00	23,040.00	23,040.00	23,040.00
经营活动现金流出	26,398.72		6,599.68	6,599.68	6,599.68	6,599.68
经营活动产生的现金净额	65,761.28		16,440.32	16,440.32	16,440.32	16,440.32
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	46,592.57	46,592.57				
投资活动产生的现金净额	-46,592.57	-46,592.57				
三、筹资活动产生的现金						
财政资金	17,792.57	17,792.57				
债券资金	28,800.00	28,800.00				
银行借款	-					

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
偿还债券本金	28,800.00		0.00	0.00	0.00	28,800.00
偿还银行借款本金	-					
支付运营期债券利息	5,184.00		1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
支付银行借款利息	-					
融资活动产生的现金净额	12,608.57	46,592.57	-1,296.00	-1,296.00	-1,296.00	-30,096.00
四、净现金流量	31,777.28	-	15,144.32	15,144.32	15,144.32	-13,655.68
五、累计现金流量	31,777.28	-	15,144.32	30,288.64	45,432.96	31,777.28

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,296.00	1,296.00	
第 2 年		1,296.00	1,296.00	
第 3 年		1,296.00	1,296.00	
第 4 年		1,296.00	1,296.00	16,440.32
第 5 年		1,296.00	1,296.00	16,440.32
第 6 年		1,296.00	1,296.00	16,440.32
第 7 年	28,800.00	1,296.00	30,096.00	16,440.32
合计	**28,800.00**	**9,072.00**	**37,872.00**	**65,761.28**
本息覆盖倍数	**1.74**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。专项债不能用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 65,761.28 万元，应付债券本金及利息合计 37,872.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.74 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目实施方案

日期：二〇二二年五月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 3
1.8 项目总投资 3
1.9 主要经济技术指标 3
1.10 主管部门责任 4
第二章项目社会经济效益 **6**
2.1 项目建设背景 6
2.2 项目的提出 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 8
2.5 公益性 8
第三章项目投资估算与资金筹措 **10**
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算 10
3.4 资金筹措计划 12
3.5 债券资金使用合规性 13
3.6 项目资金保障措施 13
第四章项目专项债券融资方案 **15**
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划 15
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 17
第五章项目收益与融资自求平衡分析 **18**

5.1 应付债券本息情况 18
5.2 经营现金流入 19
5.3 项目本息覆盖倍数 30
5.4 总体评价结果 30
第六章险分析 32
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 32
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 32
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
第七章事前绩效评估 34
7.1 评估方法 34
7.2 评估内容 35
7.3 评估结论 35

第一章项目概况

1.1 项目名称

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳国展资产管理有限公司为债券资金申请单位,负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	300000万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦25楼01室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（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）

洛阳国展资产管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业,具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目位于伊滨经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

1.5 建设规模及内容

根据《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区））经济发展和科技局出具的《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕40 号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积 90,564.00 平方米（约 135.85 亩），总建筑面积 390,901.93 平方米，其中地上建筑面积 265,901.93 平方米，地下建筑面积 125,000.00 平方米。共提供四种户型共计 2,356.00 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 7,539.00 人。项目容积率 2.94，绿地率 35.67%，共设计机动车停车位 2,874.00 个，非机动车停车位 2,956.00 个。

1.6 项目手续

2022 年 5 月 19 日，伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局作出《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕19 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划。

1.7 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期为 24 个月。开工日期为2022 年 10 月，因资金未到位，完工日期预计为 2026 年 10月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 170,364.52 万元。

1.9 主要经济技术指标

指标项		单位	数量	备注
规划建设用地面积		平方米	90,564.00	135.85 亩
总建筑面积		平方米	390,901.93	
地上总建筑面积		平方米	265,901.93	
其中	住宅	平方米	240,134.00	
	商业	平方米	18,400.32	
	幼儿园	平方米	2,891.44	
	社区综合服务中心	平方米	3,253.33	
	公厕	平方米	60.00	
	生活垃圾收集站	平方米	120.00	
	首层局部架空层空间	平方米	382.84	

指标项		单位	数量	备注
	电设备房	平方米	460.00	
	大门	平方米	50.00	
	其他	平方米	150.00	
	地下建筑面积	平方米	125,000.00	其中人防建筑面积按地上建筑面积的 8%共配建 21300 平方米
住宅户数		户	2,356.00	
其中	A 户型	户	50.00	
	B 户型	户	1,130.00	
	C 户型	户	1,126.00	
	D 户型	户	50.00	
居住人数		人	7,539.00	户均 3.2 人
计容建筑面积		m2	265,901.93	
容积率		-	2.94	
建筑基底面积		m2	18,000.00	
建筑密度		%	19.88	
绿化面积		m2	32,300.00	
绿化率		%	35.67	
机动车停车位数		辆	2,874.00	
其中	地上机动车停车位数	辆	193.00	
	地下机动车停车位数	辆	2,681.00	将按照 10%配建 100%预留充电设施安装条件
非机动车停车位数		辆	2,956.00	

1.10 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008 年中央启动保障性安居工程，2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《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），要求加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156 号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

2.2 项目的提出

2014 年 4 月，洛阳市人民政府出台《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》洛政〔2014〕5 号，提出城市棚户区包括四类：一是房屋建筑密度大，结构简陋，使用年限 40 年以上的房屋面积超过 50%以上；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是城市规划建设用地范围内的行政村（社区）、自然村（村民组）。2020 年 4 月，洛阳市人民政府发布《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11 号），提出以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持走以人为本的新型城镇化道路，规范运作模式，明确工作责任，创新体制机制，强化政策保障，完善基础设施和公共服务设施，切实提升人民群众的幸福感、获得感，加快建设“居者心怡，来者心悦”的现代化美丽宜居洛阳。

2017 年 9 月，省委省政府出台的《关于支持洛阳市加快中原城市群副中心城市建设的若干意见》明确提出：将伊滨经开区（示范区）打造成国内一流的科技新城和生态宜居地。伊滨经开区的发展上升为省级战略，必将成为洛阳加快中原城市群副中心建设、打造带动全省经济发展新的增长极的重要承载地。洛阳市委结合伊滨经开区实际确定近期目标为“创新创业新高地、伊洛山水宜居城、城乡统筹示范区”，因此洛阳国展资产管理有限公司提出了原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目。

2.3 社会效益

近些年，国家高度重视棚户区改造工作，明确指出要积极推进非

成片棚户区和危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。指出要把保障性安居工程建设和城市发展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2.4 经济效益

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 公益性

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为靓丽的风景，因此，项目

的建设具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

1、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

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、《河南省园林工程工程量清单综合单价（2008）》；

8、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

9、近期当地建设工程材料基准价格信息；

10、项目建设地城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算

投资估算：本项目总投资 170,364.52 万元，其中工程费用 132,296.11 万元，工程建设其他费用 18,226.59 万元，预备费 12,041.82 万元，建设期利息 7,800.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计(万元)	单位	数量	单价（元）
一	工程费用				
1	住宅	73,252.99	㎡	240,134.00	3,270.00
2	商业建筑	5,280.89	㎡	18,400.32	2,870.00
3	公共服务用房	1,845.59	㎡	7,367.61	2,505.00
4	地下建筑	41,375.00	㎡	125,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,945.82			
5.1	道路及广场	1,409.24	㎡	40,264.00	350.00
5.2	室外绿化及景观	387.60	㎡	32,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	148.98	㎡	40,264.00	37.00
6	设备购置费	3,325.00			
6.1	电梯设备（含安装）	2,500.00	部	100.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	675.00	套	270.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	132,296.11			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	6,792.50			
2	建设单位管理费	1,455.26			
3	建设项目前期工作咨询费	396.89			
4	工程勘察费	1,058.37			
5	工程设计费	3,175.11			
6	工程监理费	1,455.26			
7	环境影响评价费用	132.30			
8	招标代理服务费	158.76			
9	工程造价咨询服务费	396.89			
10	场地准备及临时设施费	1,058.37			
11	工程保险费	396.89			
12	城市基础设施配套费	1,750.02			
	第二部分合计	18,226.59			
三	预备费	12,041.82			
四	建设投资	162,564.52			

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
五	建设期利息	7,800.00			
六	总投资	170,364.52			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	40,364.52	23.69%
	专项债券资金		
	小计	40,364.52	23.69%
2.债务资金	专项债券资金	130,000.00	76.31%
	银行贷款		
	小计	130,000.00	76.31%
合计		170,364.52	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.69%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
	专项债券资金					
	小计	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
2.债务资金	专项债券资金	2,700.00	35,731.00	39,800.00	51,769.00	130,000.00
	银行贷款					
	小计	2,700.00	35,731.00	39,800.00	51,769.00	130,000.00
合计		**12,700.00**	**45,731.00**	**49,800.00**	**62,133.52**	**170,364.52**
占比		**7.45%**	**26.84%**	**29.23%**	**36.47%**	**100.00%**

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

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

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 130,000.00 万元。

已于2022年使用债券资金2,700.00万元。

已于2023年使用债券资金35,731.00万元。

已于2024年使用债券资金39,800.00万元，债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。其中7,200.00万元，为2022年河南省社会事业专项债券（十八期）——2022年河南省政府专项债券（五十五期）中7,200.00万元资金用途调整，于2022年河南省社会事业专项债券（十八期）——2022年河南省政府专项债券（五十五期）采取分期偿还本金，期限15年，第6年至10年偿还本金的5.00%，第11年至15年偿还本金的15.00%。按照债券发行利率3.21%测算。

已于2025年2月使用债券资金8,000.00万元，本次申请使用4,000.00万元。债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期一次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130,000.00万元。

还本付息合计表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2022年		2,700.00		2,700.00	121.50	121.50
2023年	2,700.00	35,731.00		38,431.00	1,729.40	1,729.40
2024年	45,631.00	39,800.00		78,231.00	3,427.52	3,427.52
2025年	78,231.00	51,769.00		130,000.00	5,757.12	5,757.12
2026年	130,000.00			130,000.00	5,757.12	5,757.12
2027年	130,000.00		360.00	129,640.00	5,757.12	6,117.12
2028年	129,640.00		3,060.00	126,580.00	5,745.56	8,805.56
2029年	126,580.00		36,091.00	90,489.00	5,612.51	41,703.51
2030年	90,489.00		32,960.00	57,529.00	3,993.06	36,953.06
2031年	57,529.00		52,129.00	5,400.00	2,514.51	54,643.51
2032年	5,400.00		1,080.00	4,320.00	173.34	1,253.34
2033年	4,320.00		1,080.00	3,240.00	138.67	1,218.67
2034年	3,240.00		1,080.00	2,160.00	104.00	1,184.00
2035年	2,160.00		1,080.00	1,080.00	69.34	1,149.34
2036年	1,080.00		1,080.00		34.67	1,114.67
合计		**130,000.00**	**130,000.00**		**40,935.42**	**170,935.42**

2022年河南省社会事业专项债券（十八期）——2022年河南省政府专项债券（五十五期）中7,200.00万元资金用途调整还本付息表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年	7,200.00	7,200.00		7,200.00	3.21%	231.12	231.12
2025年	7,200.00			7,200.00	3.21%	231.12	231.12
2026年	7,200.00			7,200.00	3.21%	231.12	231.12

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2027 年	7,200.00		360.00	6,840.00	3.21%	231.12	591.12
2028 年	6,840.00		360.00	6,480.00	3.21%	219.56	579.56
2029 年	6,480.00		360.00	6,120.00	3.21%	208.01	568.01
2030 年	6,120.00		360.00	5,760.00	3.21%	196.45	556.45
2031 年	5,760.00		360.00	5,400.00	3.21%	184.90	544.90
2032 年	5,400.00		1,080.00	4,320.00	3.21%	173.34	1,253.34
2033 年	4,320.00		1,080.00	3,240.00	3.21%	138.67	1,218.67
2034 年	3,240.00		1,080.00	2,160.00	3.21%	104.00	1,184.00
2035 年	2,160.00		1,080.00	1,080.00	3.21%	69.34	1,149.34
2036 年	1,080.00		1,080.00		3.21%	34.67	1,114.67
合计		**7,200.00**	**7,200.00**			**2,715.66**	**9,915.66**

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，收益期 5 年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳国展

资产管理有限公司。项目运营期内，洛阳国展资产管理有限公司（项目单位）及伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心（项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，伊滨经开区（示范区）财政金融局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目征收范围包括伊滨路以东、用地界以南、孝文大道以西、玄奘路以北和李村大街以东、兰台路以南、中信路以北的水泥厂等老旧企业和供销社等单位住户，范围总面积10,200.00亩，年度计划征收户数1,960.00户，计划征收房屋建筑面积135,200.00平方米，计划新开工安置房套数2,350.00户。

根据规划，本项目可腾出土地10,200.00亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为2,577.00亩，土地性质为二类居住用地，计划自2026年至2031年每年出让88.83亩，合计出让533亩用于偿还原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目专项债券本金和利息。

②出让价格

参考近几年本地区土地出让情况，（参考价格如下）经查询，洛

阳市近两年出让土地情况如下表所示。其中伊滨区出让的 5 个地块亩均价格分别为 631.01、569.01、569.00、739.18、666.67 万元/亩。平均成交价格为 635.00 万元/亩，本项目出让价格按照伊滨区近两年平均成交价格 635.00 万元/亩进行测算。

金额单位：人民币万元

序号	宗地编号	宗地位置	成交面积（平方米）	土地用地	出让年限	成交金额（万元）	成交价（万元/亩）	竞得单位（个人）
1	LYTD-2022-12	伊滨区孝文大道与新源路西南角	62631.228	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	59,281.00	631.01	洛阳城投住房租赁发展有限公司
2	LYTD-2022-11	伊滨区方楼街与玉林路东南角	38123.857	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	32,539.00	569.01	洛阳城投住房租赁发展有限公司
3	LYTD-2022-10	伊滨区孝文大道与玉林路西南角	40737.908	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	34,770.00	569.00	洛阳城投住房租赁发展有限公司
4	LYTD-2021-42	伊滨区兰台路与道湛街西南脚	72993.146	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	80,933.00	739.18	河南保利发展有限公司
5	LYTD-2021-30	伊滨区伊滨路与科技大道东北角	72275.925	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	72,276.00	666.67	洛阳云星房地产开发有限公司
6	LYTD-2021-77	洛龙区龙和西街与关林路东南角	9074.741	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	12,891.00	947.02	河南华景置业有限公司
7	LYTD-2021-73	洛龙区通衢路与永泰街东	45685.554	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	46,330.00	676.07	洛阳诺道投资管理有限公司
8	LYTD-2021-72	洛龙区通衢路与长兴街西北角	50500.774	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	51,213.00	676.07	洛阳诺道投资管理有限公司
9	LYTD-2021-71	老城区金谷园北路与魏紫路东北角	90427.227	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	89,126.00	657.07	洛阳市增凯房地产开发有限公司
10	LYTD-2021-45	高新区孙石路与周山大道西北角	69571.997	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	99,141.00	950.01	洛阳建置房地产开发有限公司
11	LYTD-2021-44	老城区九都东路以南、金业路以东	10818.006	居住兼容商业	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年	16,454.00	1,013.99	洛阳万福置业有限公司

序号	宗地编号	宗地位置	成交面积（平方米）	土地用地	出让年限	成交金额（万元）	成交价（万元/亩）	竞得单位（个人）
12	LYTD-2021-43	西工区瀍涧大道以北、规划路以东	14563.634	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	16,063.00	735.30	河南昌卓房地产开发有限公司
13	LYTD-2021-41	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	2687.483	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	2,975.00	737.99	洛阳唐合置业有限公司
14	LYTD-2021-40	瀍河区启明南路与下园东路西北角	6903.7	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	7,662.00	739.89	洛阳海诚建设发展有限公司
15	LYTD-2021-39	西工区瀍涧大道与冠芳路东南角	60547.23	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	59,034.00	650.00	河南旭昌置业有限公司
16	LYTD-2021-38	西工区王城大道与瀍涧大道东北角	42785.427	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	47,112.00	734.08	河南昌卓房地产开发有限公司

4.项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

（3）农业土地开发资金根据《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）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（65 元/平方米）的 30%提取；

（4）廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

（5）教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）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；

（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》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为248,539.26万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	运营期					
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、出让收入	**338,442.30**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**
收储土地类型及面积（亩）	533.00	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
土地出让基金及费用(万元)	**27,768.24**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**
上解省财政费用	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
农业土地开发资金	692.88	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48
国有土地收益基金	6,768.84	1128.14	1128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14
廉租住房保障基金	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
土地出让收益（万元）	**310,674.06**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**
土地收益提取各类资金	**62,134.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**
教育资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
农田水利建设资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
二、成本合计（万元）	**89,903.04**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**
三、收益（万元）	**248,539.26**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	338,442.30		56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05
经营活动支出（含税费）	89,903.04		14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84
经营活动产生的现金净额	248,539.26		41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出(含建设期利息）	170,364.52	170,364.52						
投资活动产生的现金净额	-170,364.52	-170,364.52						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	40,364.52	40,364.52						
债券资金	130,000.00	130,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	130,000.00			360.00	3,060.00	36,091.00	32,960.00	52,129.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	29,899.89		5,757.12	5,757.12	5,745.56	5,612.51	3,993.06	2,514.51
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	10,464.63	170,364.52	-5,757.12	-6,117.12	-8,805.56	-41,703.51	-36,953.06	-54,643.51

年度	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
四、净现金流量	88,639.37		35,666.09	35,306.09	32,617.65	-280.30	4,470.16	-13,220.30
五、累计现金流量	88,639.37		35,666.09	70,972.18	103,589.83	103,309.53	107,779.69	94,559.39

（续）

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入					
经营活动支出（含税费）					
经营活动产生的现金净额					
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出(含建设期利息）					
投资活动产生的现金净额					
三、融资活动产生的现金					
财政资金					
债券资金					
银行借款					
偿还债券本金	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	173.34	138.67	104	69.34	34.67
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-1,253.34	-1,218.67	-1,184.00	-1,149.34	-1,114.67

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
四、净现金流量	-1,253.34	-1,218.67	-1,184.00	-1,149.34	-1,114.67
五、累计现金流量	93,306.05	92,087.38	90,903.38	89,754.04	88,639.37

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 248,539.26 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		121.50	121.50	
2023 年		1,729.40	1,729.40	
2024 年		3,427.52	3,427.52	
2025 年		5,757.12	5,757.12	
2026 年		5,757.12	5,757.12	41,423.21
2027 年	360.00	5,757.12	6,117.12	41,423.21
2028 年	3,060.00	5,745.56	8,805.56	41,423.21
2029 年	36,091.00	5,612.51	41,703.51	41,423.21
2030 年	32,960.00	3,993.06	36,953.06	41,423.21
2031 年	52,129.00	2,514.51	54,643.51	41,423.21
2032 年	1,080.00	173.34	1,253.34	
2033 年	1,080.00	138.67	1,218.67	
2034 年	1,080.00	104.00	1,184.00	
2035 年	1,080.00	69.34	1,149.34	
2036 年	1,080.00	34.67	1,114.67	
合计	**130,000.00**	**40,935.42**	**170,935.42**	**248,539.26**
本息覆盖倍数	**1.45**			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 248,539.26 万元，应付债券本金及利息合计 170,935.42 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍

数为 1.45 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 评估方法

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

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

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

行评估。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；

绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

杨湾村（二期）城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二五年九月

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 4
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 6
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 项目主体及运作模式 8
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 9
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 12
第四章 项目专项债券融资方案 17
4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及期限 17
4.3 债券信息披露 19
4.4 投资者保护措施 19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21
5.1 应付债券本息情况 21

5.2 经营现金流分析.....22
5.3 项目本息覆盖倍数.....35
5.4 总体评价结果.....36
第六章 风险分析.....38
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....38
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....38
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....39
第七章 事前绩效评估.....41
7.1 事前绩效评估方法.....41
7.2 事前绩效评估内容.....42
7.3 事前绩效评估结论.....42

第一章 项目概况

1.1 项目名称

杨湾村（二期）城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司		
法定代表人	路静	**成立日期**	2018 年 04 月 10 日
注册资本	壹亿圆整	**营业期限**	长期
统一社会信用代码	91410304MA453JJM8J		
注册地址	河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号		
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；会议及展览服务；园区管理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务；办公服务；文化场馆管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；市场营销策划；电动汽车充电基础设施运营；养老服务；污水处理及其再生利用；工程管理服务；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；水资源管理；水文服务；水污染治理；水环境污染防治服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；树木种植经营；农副产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；煤炭及制品销售；建筑材料销售；充电桩销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；农村生活垃圾经营性服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经		

	营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；道路货物运输（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）
公司类型	有限责任公司
股东及持股比例	洛阳市瀍河回族区财政局持股 100.00%

洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司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

本次新建杨湾村安置房位于拆迁地块内，康庄街以东、古镇街以西、幸福路以南、玄武门大街以北。



1.5 建设规模及内容

（1）项目拆迁

本次改造杨湾村占地面积 394.00 亩，拟征迁房屋总面积 8.05 万平方米，不涉及征迁企业，拟征迁户数 1,108 户 4,256 人，需要建设保障房住宅 1,330 套。

（2）安置房建设

本次拟建安置房占地面积约 72.00 亩，规划总建筑面积 18.26 万平方米，其中地上建筑面积 14.42 万平方米，包括保障性住房 12.64 万平方米，配套商业 1.39 万平方米，幼儿园 0.29 万平方米，物管及其他配套服务用房 0.10 万平方米，地上车位 110 个；地下建筑面积 3.84 万平方米，包括机动车位 950 个。

项目主要建设内容包括保障性住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目		数量	单位	备注
用地面积		48,060.00	㎡	约合 72.00 亩
总建筑面积		182,620.00	㎡	
地上建筑面积		144,172.00	㎡	
其中	住宅	126,350.00	㎡	高层
	配套商业	13,899.00	㎡	
	幼儿园	2,850.00	㎡	
	物业管理服务用房	442.00	㎡	
	其他配套服务用房	632.00	㎡	
地下建筑面积		38,448.00	㎡	
基底占地面积		12,976.00	㎡	
建筑密度		27.00%	/	
绿地率		37.50%	/	
容积率		3.00	/	
机动车位		1,060	辆	
其中	地下	950	辆	
	地上	110	辆	
户数		1,330	户	
人数		4,256	人	3.20 人/户

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期为 2025 年 9 月，预计完工日期为 2028 年 8 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 79,770.67 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 27,770.67 万元，资本金来源于自筹资金 20,770.67 万元、专项债券资金 7,000.00 万元；项目剩余建设资金 52,000.00 万元，资金来源于市场化融资 14,000.00 万元，专项债券资金 38,000.00 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

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自筹资金	1,000.00	10,000.00	9,770.67	20,770.67	26.04%
	专项债券资金	7,000.00			7,000.00	8.78%
建设资金	专项债券资金	38,000.00			38,000.00	47.64%
	市场化融资	14,000.00			14,000.00	17.55%
合计		60,000.00	10,000.00	9,770.67	79,770.67	100.00%
占比		75.22%	12.54%	12.25%	100%	

除专项债券、市场化融资及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市瀍河回族区发展和改革委员会《关于杨湾村（二期）城中村改造项目可行性研究报告的批复》（瀍发改审批〔2023〕127 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

（二）国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日作出的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），杨湾村（二期）城中村改造项目已列入国家棚改计划和河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划。

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立

项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。同时专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资情况。

1.10 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

杨湾村（二期）城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。

本项目土地出让收入和专项收入保障偿还债券和配套社会融资的

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

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳诚助商业综合体管理服务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，由洛阳诚助商业综合体管理服务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，由洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

当前濮河区杨湾村人口繁杂、人员素质参差不齐，缺乏制度化建设和系统化管理，环境卫生较差、治安和消防安全得不到保障、交通混行等问题，对居民们的人身安全造成了极大的威胁，居住在城中村的本地村民和外来人口，聚居在人口密度极高、生活质量较低的环境中，缺乏基础设施的建设，不仅不利于村民融入城市，而且容易对社会精神风气造成不良影响。

现状杨湾村居民现有建筑质量差，有大量上个世纪七十年代左右的危房，片区基础设施及配套的公共服务设施不足，出现污水直接排往中州渠，形成黑臭水体，夏季蚊虫肆虐，影响居民身心健康，现状电线私拉乱扯的现象比较严重，有严重的安全隐患，居民生活质量低下，生活环境差。按照濮河区未来城市发展定位，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，城中村“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,城中村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。

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）、

《河南省人民政府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〔2015〕88号）、《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目的建设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，将有效促进构建周边和谐社区。通过建设一个和谐的社区环境，培养居民社区归属感，将有利于缓解人们的社会压力，消除孤独感，并带来社会安全感，提高人们的生活满意度。在社区建设过程中，积极调动社区各群体加入社区建设是建设和谐社区不可或缺的条件。因此，建设和谐社区成为构建和谐社会的重要环节。

2.4 经济效益

该项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。项目的实施，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，是推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题的需要。扎实拆迁安置改造，既能改善民生，又能扩大内需，产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。总的说来，本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。

2.5 项目公益性

项目的建设以高标准规划建设集中居住小区，不仅可以节约用地，用于学校配建、道路修建、绿地建设等，更是改善人居环境、加快城市化进程的重要途径。本项目范围内，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次安置房的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、工程预备费、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.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

8.《洛阳市造价信息》，参照当期市场价；

9.类似工程的造价指标。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资79,770.67万元，其中：工程费用为52,453.17万元，工程建设其他费用20,060.47万元，工程预备费2,802.03万元，建设期利息4,455.00万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				经济技术指标			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	占总投资比例
一	工程费用	52,143.17	310.00		52,453.17				65.75%
（一）	地上建筑	37,484.98			37,484.98				46.99%
1	住宅楼	32,851.00			32,851.00	㎡	126,350.00	2,600.00	41.18%
2	配套商业	3,613.74			3,613.74	㎡	13,899.00	2,600.00	4.53%
3	幼儿园	741.00			741.00	㎡	2,850.00	2,600.00	0.93%
4	物业管理服务用房	114.92			114.92	㎡	442.00	2,600.00	0.14%
5	其他配套服务用房	164.32			164.32	㎡	632.00	2,600.00	0.21%
（二）	地下建筑	13,456.80			13,456.80	㎡	38,448.00	3,500.00	16.87%
（三）	室外工程	1,201.39	310.00		1,511.39				1.89%
1	室外道路、地面硬化、配套管网、照明、监控工程	987.54			987.54	㎡	16,459.00	600.00	1.24%
2	室外绿化	173.85			173.85	㎡	17,385.00	100.00	0.22%
3	热交换站	40.00	120.00		160.00	项	1	1,600,000.00	0.20%
4	变电设施		190.00		190.00	项	1	1,900,000.00	0.24%
二	工程建设其他费用			20,060.47	20,060.47				25.15%

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				经济技术指标			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	占总投资比例
1	建设单位管理费			335.78	335.78				0.42%
2	工程监理费			176.91	176.91				0.22%
3	前期工作咨询费			15.68	15.68				0.02%
4	工程勘察费			83.93	83.93				0.11%
5	工程设计费			134.12	134.12				0.17%
6	环境影响咨询服务费			7.00	7.00				0.01%
7	场地准备以及临时设施费			262.27	262.27				0.33%
8	工程保险费			157.36	157.36				0.20%
9	招标代理服务费			20.71	20.71				0.03%
10	工程造价咨询费			47.21	47.21				0.06%
11	文物普探费			38.45	38.45	㎡	48,060.00	8.00	0.05%
12	施工图设计审查费			65.57	65.57				0.08%
13	城市基础设施配套费			2,191.44	2,191.44				2.75%
14	勘测定界费用			18.00	18.00				0.02%
15	水土保持补偿及方案编制费			15.77	15.77				0.02%
16	地震安全性评价费			17.30	17.30				0.02%
17	征地及拆迁补偿费			16,473.00	16,473.00				20.65%

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				经济技术指标			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	占总投资比例
17.1	拆迁补偿费			9,972.00	9,972.00	项	1	99,720,000.00	12.50%
17.2	土地征收费			6,501.00	6,501.00	亩	394.00	165,000.00	8.15%
三	第一、二部分费用合计	52,143.17	310.00	20,060.47	72,513.64				90.90%
四	工程预备费			2,802.03	2,802.03				3.51%
五	建设期利息			4,455.00	4,455.00				5.58%
六	建设总投资	52,143.17	310.00	27,317.50	79,770.67				100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

资产类型		数量	预估价值	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
无形资产	土地	211.00 亩	16,473.00	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	土地出让收入	是	0.63
固定资产	商铺	13,899.00	3,613.74	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	商铺出售收入	是	0.19
	停车位	1,060 个	13,456.80	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司	停车位出售收入	是	

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

本项目总投资79,770.67万元，项目组合使用专项债券和市场化

融资进行项目建设资金筹措。项目资本金27,770.67万元，资本金来源于自筹资金20,770.67万元、专项债券资金7,000.00万元；项目剩余建设资金52,000.00万元，资金来源于市场化融资14,000.00万元，专项债券资金38,000.00万元。

1.资本金及来源

本项目资本金27,770.67万元，占比34.81%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额45,000.00万元。其中：2025年计划使用45,000.00万元；本次申请使用8,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

3.市场化融资资金使用计划

与银行签订的固定资产贷款合同用于杨湾村（二期）城中村改造项目建设，借款金额为14,000.00万元，借款期限为7年，借款利率按照4.20%计算。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

（1）根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 3 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 4 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 5 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 6 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 7 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		45,000.00	45,000.00			14,175.00	59,175.00

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

（2）市场化融资应付本息

与银行签订的固定资产贷款合同用于杨湾村（二期）城中村改造项目建设，借款金额为 14,000.00 万元，借款期限为 7 年，借款利率按照 4.20%计算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		14,000.00		14,000.00	4.20%	588.00	588.00
第 2 年	14,000.00			14,000.00	4.20%	588.00	588.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 3 年	14,000.00			14,000.00	4.20%	588.00	588.00
第 4 年	14,000.00			14,000.00	4.20%	588.00	588.00
第 5 年	14,000.00			14,000.00	4.20%	588.00	588.00
第 6 年	14,000.00			14,000.00	4.20%	588.00	588.00
第 7 年	14,000.00		14,000.00	-	4.20%	588.00	14,588.00
合计		14,000.00	14,000.00			4,116.00	18,116.00

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 36 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-3 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	安置住宅	土地出让收入	105,453.58	84.03%
2	安置住宅	商铺出售和停车位出售	20,048.00	15.97%
合计			**125,501.58**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

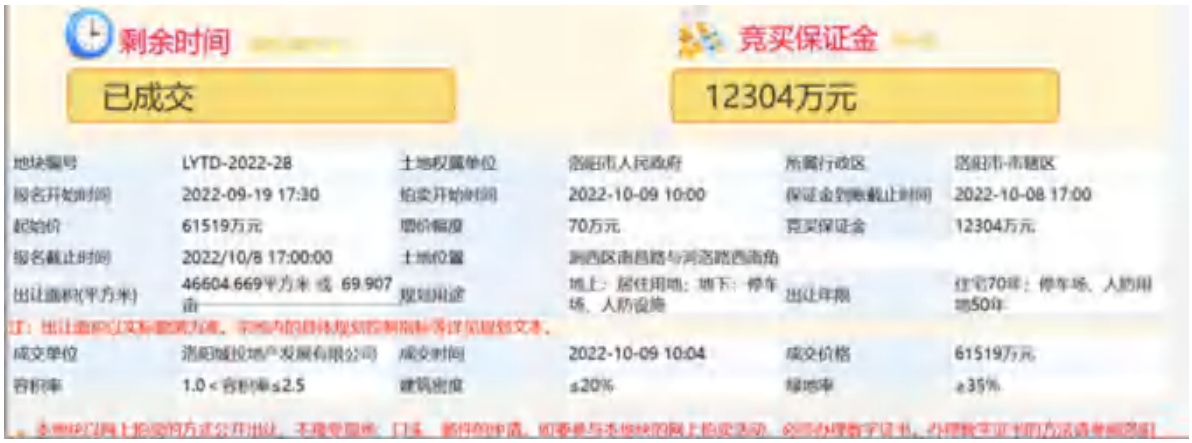
依据可行性研究报告，本项目可出让土地 211.00 亩。根据当地实际情况需要，计划运营期第 4 年开始出让，出让规模按照 25.00%、25.00%、25.00%、25.00%的比例计算，四年分别出让土地 52.75 亩、52.75 亩、52.75 亩、52.75 亩。

②出让价格

经查近期洛阳市公共资源交易中心网站土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-4 土地出让信息参考表

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
1	涧西区南昌路与河洛路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022/10/9	69.91	61,519.00	880.02
2	涧西区丝路大道与渠北路东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/4/30	105.14	67,390.00	640.95
3	瀍河区机车厂路与熙春东路东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2023/5/30	14.44	7,218.00	500.02
平均值						673.66







根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定商品住房用地的基础地价为 480.00 万元/亩。

③土地价格增速预测

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%。

经查询，洛阳市2019年至2021年全市GDP增长速度分别为：7.80%、3.00%、4.80%，近三年平均增长速度为5.20%，基于遵循谨慎性原则，在出让期间将增速0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长。

表5-5土地出让价格表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第1年（2024年）	480.00
第2年（2025年）	484.32
第3年（2026年）	488.68
第4年（2027年）	493.08
第5年（2028年）	497.52
第6年（2029年）	502.00
第7年（2030年）	506.52

结合洛阳市的基本情况，本项目可出让土地拟于2027年出让52.75亩、2028年出让52.75亩、2029年出让52.75亩、2030年出让52.75亩。则项目现金流入情况如下：

表5-6土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	土地出让收入合计
第4年	493.08	52.75	26,009.97
第5年	497.52	52.75	26,244.18
第6年	502.00	52.75	26,480.50
第7年	506.52	52.75	26,718.93
合计		211.00	105,453.58

（2）商铺出售收入

①数量

依据可行性研究报告，本项目配套商业 1.39 万平方米。根据谨慎性以及自用的情况，配套商业按照每年 3,400.00 平方米，总共出售 4 年（分别在第 4 年到第 7 年）。

②出租价格

经对当地安居客等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积（㎡）	单价（元/㎡）
1	洛阳市瀍河区正骨医院中州东路	商铺	79.27	12,100.00
2	瀍河区东花坛	商铺	85.80	8,158.51
平均取数				10,129.26





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 10,000.00 元/㎡。

表 5-7 商铺出售收入表

项目	出售单价（元/㎡）	出售数量（㎡）	收入合计（万元）
第 4 年	10,000.00	3,400.00	3,400.00
第 5 年	10,000.00	3,400.00	3,400.00
第 6 年	10,000.00	3,400.00	3,400.00
第 7 年	10,000.00	3,400.00	3,400.00
合计		13,600.00	13,600.00

（3）停车位出售收入

①数量

依据可行性研究报告，本项目停车位 1,060 个。根据谨慎性以及自用的情况，停车位按照每年 260 个，总共出售 4 年（分别在第 4 年到第 7 年）。

②出租价格

经对当地安居客等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积（㎡）	单价（个）
1	北岸尚都	停车位	12.72	65,000.00
2	恒大绿洲	停车位	10.00	60,000.00
平均取数				62,500.00





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 62,000.00 元/个。

表 5-8 停车位出售收入表

项目	出售单价（元/个）	出售数量个）	收入合计（万元）
第 4 年	62,000.00	260	1,612.00
第 5 年	62,000.00	260	1,612.00
第 6 年	62,000.00	260	1,612.00
第 7 年	62,000.00	260	1,612.00
合计		1,040.00	6,448.00

3.项目运营成本分析

（1）土地出让上缴的基金及费用

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-9 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	65.00 元/平方米*30%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地出让业务费	按照土地出让收入的 2%
新增建设用地有偿使用费	56.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-10 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	780.30	787.33	794.42	801.57	3,163.62
农业土地开发基金	68.58	68.58	68.58	68.58	274.32
国有土地收益基金	520.20	524.88	529.61	534.38	2,109.07
新增建设用地有偿使用费	196.93	196.93	196.93	196.93	787.72
土地出让业务费	520.20	524.88	529.61	534.38	2,109.07
保障性安居工程资金	780.30	787.33	794.42	801.57	3,163.62
教育资金	2,314.35	2,335.43	2,356.69	2,378.15	9,384.62
农田水利建设资金	2,314.35	2,335.43	2,356.69	2,378.15	9,384.62
合计	7,495.21	7,560.79	7,626.95	7,693.71	30,376.66

（2）商铺和停车位出售的成本

主要包括以下几项：工资及福利费、外购燃料及动力费、管理及其他费用以及税费。

① 工资及福利费

本项目劳动定员 9 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2021 年、2022 年、2023 年居民服务业人员年平均工资分别为 40,101.00 元、40,790.00 元和 42,526.00 元；故假设本项目人均工资及福利按 6.00 万元/年/人计算。

②外购燃料及动力费

本项目年用电量为 3.56 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.61 元/度测算；年用水量为 2.07 万吨，根据当地水价情况，非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。

③管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 1.00%计算，运营期内随着

每年营业收入的增长而增长。

④税费

增值税：根据增值税规定，按照出售价格的 5%计税；附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的 7.00%、3.00%和 2.00%计算；印花税：以合同金额为计税依据，税率为 0.05%。

表 5-11 成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
工资及福利费	54.00	54.00	54.00	54.00	216.00
外购燃料及动力费	11.07	11.30	11.51	11.74	45.62
管理及其他费用	50.12	50.12	50.12	50.12	200.48
税费	283.18	283.18	283.18	283.18	1,132.71
合计	398.37	398.60	398.81	399.04	1,594.81

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 5-12 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 4 年	26,009.97	7,495.21	18,514.76
第 5 年	26,244.18	7,560.79	18,683.39
第 6 年	26,480.50	7,626.95	18,853.55
第 7 年	26,718.93	7,693.71	19,025.22
合计	105,453.58	30,376.66	75,076.92

表 5-13 收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	出售收入	出售成本	项目收益
第 4 年	5,012.00	398.37	4,613.63
第 5 年	5,012.00	398.60	4,613.40
第 6 年	5,012.00	398.81	4,613.19
第 7 年	5,012.00	399.04	4,612.96
合计	20,048.00	1,594.81	18,453.18

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 5-14 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	105,453.58				26,009.97	26,244.18	26,480.50	26,718.93
经营活动支出（含税费）	30,376.66				7,495.21	7,560.79	7,626.95	7,693.71
经营活动产生的现金净额	75,076.92				18,514.76	18,683.39	18,853.55	19,025.22
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	79,770.67	60,000.00	10,000.00	9,770.67				
投资活动产生的现金净额	-79,770.67	-60,000.00	-10,000.00	-9,770.67				
三、筹资活动产生的现金								
自筹资金	20,770.67	1,000.00	10,000.00	9,770.67				
债券资金	45,000.00	45,000.00						
银行借款	14,000.00	14,000.00						
偿还债券本金	45,000.00							45,000.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	8,100.00				2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	26,670.67	60,000.00	10,000.00	9,770.67	-2,025.00	-2,025.00	-2,025.00	-47,025.00
四、净现金流量	21,976.92				16,489.76	16,658.39	16,828.55	-27,999.78
五、累计现金流量	21,976.92				16,489.76	33,148.15	49,976.70	21,976.92

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在杨湾村（二期）城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，本项目收益对组合融资总体本息覆盖倍数为 1.21 倍。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	75,076.92	45,000.00	59,175.00	1.27
市场化融资	商铺出售收入、停车场出售收入	18,453.18	14,000.00	18,116.00	1.02
合计		93,530.10	59,000.00	77,291.00	1.21

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 75,076.92 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.27。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-15 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		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		2,025.00	2,025.00	
第 3 年		2,025.00	2,025.00	
第 4 年		2,025.00	2,025.00	18,514.76
第 5 年		2,025.00	2,025.00	18,683.39
第 6 年		2,025.00	2,025.00	18,853.55

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 7 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	19,025.22
合计	45,000.00	14,175.00	59,175.00	75,076.92
本息覆盖倍数	**1.27**			

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自筹资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 18,453.18 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-16 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		588.00	588.00	
第 2 年		588.00	588.00	
第 3 年		588.00	588.00	
第 4 年		588.00	588.00	4,613.63
第 5 年		588.00	588.00	4,613.40
第 6 年		588.00	588.00	4,613.19
第 7 年	14,000.00	588.00	14,588.00	4,612.96
合计	14,000.00	4,116.00	18,116.00	18,453.18
本息覆盖倍数	1.02			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券

的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目

实施方案

项目单位：洛阳国兴投资控股集团有限公司

主管单位：洛阳市孟津区国有资产发展中心

财政部门：孟津区财政局

日　　期：二〇二五年九月

目录

第一章 项目概况 4
1.1 项目名称 4
1.2 项目单位 4
1.3 主管部门 5
1.4 项目性质 5
1.5 建设地点 5
1.6 建设规模及内容 5
1.7 项目建设期 6
1.8 项目总投资 6
1.9 项目经济技术指标及投资估算表 6
1.10 项目当前进展 7
1.11 项目主体及运作模式 7
1.12 债券资金使用合规性说明 8
第二章 项目背景及效益分析 1
2.2 社会效益 5
2.3 经济效益 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 8
3.1 估算依据 8
3.2 估算范围 8
3.3 估算说明 9
3.4 投资估算 10

3.5 资金筹措计划 15
3.6 资金使用计划 15
3.7 项目资金保障措施 16
第四章 项目组合融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 资金使用计划 19
4.3 投资者保护措施 20
4.4 市场化融资偿还责任 21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 22
5.1 基本假设条件及依据 22
5.2 项目运营收益分析 23
5.3 现金流量分析 31
5.4 项目应付债券本息情况 36
5.5 项目本息覆盖倍数 36
5.6 总体评价结果 39
第六章 风险分析 40
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 40
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 41
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施 42
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施 43
第七章 还款保障情况 44
7.1 还款责任及保障 44

7.2 项目资产管理 44
7.3 项目收入管理 44
7.4 资金管理方案 45
第八章 信息披露计划 47
第九章 事前绩效评估 48
9.1 事前绩效评估工作开展情况 48
9.2 评估结论 50

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是洛阳国兴投资控股集团有限公司。

名称	洛阳国兴投资控股集团有限公司
成立日期	2016-07-06
注册资本	800000 万元
统一社会信用代码	91410322MA3XBL1X6A
注册地址	河南省洛阳市孟津区城关镇金谷路与河图路交叉口东北角 01 号
法定代表人	田继国
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业管理；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；旅游开发项目策划咨询；公共事业管理服务；机动车修理和维护；运输设备租赁服务；小微型客车租赁经营服务；木材销售；园林绿化工程施工；城市绿化管理；林业产品销售；金属材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务（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）。企业当前经营状态为存续。

洛阳国兴投资控股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

本项目主管部门是洛阳市孟津区国有资产发展中心。

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

本项目项目安置社区位于英才路与兴华路交叉口东北角。

1.6 建设规模及内容

根据《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目可行性研究报告》和孟津区发展和改革委员会《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（孟发改投资〔2025〕85 号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划用地面积 60820.24 平方米，约合 91.23 亩。规划总建筑面积 206738.61 平方米，其中地上总建筑面积约 162180.71 平方米，包含住宅建筑面积 142621.02 平方米，物管及其它配套服务用房建筑面积 19559.69 平方米；地下建筑面积 44557.90 平方米。安

置房套数 1342 套。

1.7 项目建设期

本项目建设期 36 个月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 127788.18 万元，其中，工程费用 84052.74 万元，工程建设其他费用 32990.16 万元，工程预备费 4535.28 万元，建设期利息 6210.00 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	投资额（万元）	占总投资比例
一	项目总投资	127788.18	
1.1	工程费用	84052.74	65.78%
1.2	工程建设其他费用	32990.16	25.82%
1.3	基本预备费	4535.28	3.55%
1.4	建设期利息	6210.00	4.86%
二	资金筹措	127788.18	
1	融资资金	86000.00	67.30%
	专项债资金	74000.00	
	银行贷款资金	12000.00	
2	资本金	41788.18	32.70%
	单位自筹资金	35788.18	
	专项债资金	6000.00	

1.10 项目当前进展

已取得可行性研究报告批复，批复单位为孟津区发展和改革委员会。（详见《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（孟发改投资〔2025〕85 号））。

1.11 项目主体及运作模式

（1）项目主体及运作模式

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为洛阳国兴投资控股集团有限公司，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。

本项目债券资金申请和使用单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，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。洛阳国兴投资控股集团有限公司应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。本项目申请债券资金到位后，洛阳国兴投资控股集团有限公司依据项目进度向孟津区财政局提出债券资金使用申请，孟津区财政局依据申请拨付债券资金。

本项目资产登记单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，为国有独资公司。资产登记单位保证本项目资产权属清晰，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，项目单位保证:本项目资产不会进行任何抵质押、担保或同一资产重复性融资等影响本项目权益的风险操作。

本项目建成后，独立运营，独立核算。项目收入进入洛阳国兴投资控股集团有限公司的基本账户，洛阳国兴投资控股集团有限公司定期把债券本息转入孟津区财政局指定账户，不存在应由洛阳国兴投资控股集团有限公司自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（2）项目主管部门职责

本项目主管部门为洛阳市孟津区国有资产发展中心。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门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

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）明确：

（一）实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金（《地方政府专项债券禁止类

项目清单》详见附件1）。

专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

附件1：地方政府专项债券禁止类项目清单

一、完全无收益的项目

二、楼堂馆所

（一）党政机关办公用房、技术用房；

（二）党校（行政学院）；

（三）培训中心；

（四）行政会议中心；

（五）干部职工疗养院；

（六）其他各类楼堂馆所。

三、形象工程和政绩工程

（一）巨型雕塑；

（二）过度化的景观提升和街区亮化工程；

（三）文化庆典和主题论坛场地设施；

（四）其他各类形象工程和政绩工程。

四、房地产等项目

（一）除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；

（二）主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施。

五、一般竞争性产业项目

一般竞争性产业是指市场能够有效配置资源、供需平衡、竞争充

分，且不存在足以影响价格的企业或消费者的产业领域。

本项目投向领域不属于“负面清单”，符合专项债券投向领域。本项目债券资金不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

城中村一直是许多新市民、青年人以及外来人口选择的居住地，但与此同时城中村又是发展薄弱、公共服务较为短板的区域。在超大特大城市推动城中村改造能够将供给侧结构改革和需求侧管理对接起来，将提升中心城区空间品质，适应现代社会需求。同时，通过推动城中村改造实现公共服务均等化，全覆盖，解决发展不平衡、不充分的问题。

2023 年 7 月 21 日，国务院常务会议召开，会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》国办发〔2023〕25 号（以下简称“《意见》”）。《意见》指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

《意见》的基本原则为：1.坚持问题导向。从实际出发，稳中求进、积极稳妥，分三类实施改造，具备条件的城中村实施拆除新建；不具备条件的不可强行推进，要开展经常性整治提升，防控风险隐患；介于前两类之间的实施拆整结合。2.坚持目标导向。拆除新建的应按照城市标准规划建设管理，整治提升的应按照文明城市标准整治提升和实施管理，守住安全底线。3.坚持先谋后动。城市人民政府应做好征求村民意见、产业先行搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，确保城中村改造先谋后动、动则必快、动则必成，真正把好事办好、实事办实。4.坚持市场在资源配

置中起决定性作用，更好发挥政府作用。城中村改造坚持规划先行、依法征收，更好发挥政府作用；坚持公平公开、净地出让，发挥市场的决定性作用。5.坚持城市人民政府负主体责任。要尽力而为、量力而行。城市人民政府应做好城中村改造工作的组织实施，省级人民政府应加强领导和政策支持。

同时，意见指出：要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造。成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划。多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求。把城中村改造与保障性住房建设结合好。积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

超大特大城市是当前推进城中村改造的主要范围。按照城区常住人口1000万以上的城市为超大城市，城区常住人口500万以上1000万以下的城市为特大城市划分，根据第七次全国人口普查数据，全国目前有7个超大城市和14个特大城市。超大特大城市实现了快速发展，但这些城市的城中村可以说是经济社会发展的薄弱环节。城中村作为存量房源地，是很多超大特大城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点。城中村布局凌乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差，与光鲜亮丽的城市核心区域形成较大反差。

实施城中村改造有深远意义。积极稳步推进城中村改造有利于消

除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。城市发展成果应该更多惠及城市居民，而城中村脏乱差的环境与人们对住上好房子的期待相去甚远，实施城中村改造能够改善居住环境。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用。推进城中村改造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费。同时，还将有助于补齐超大特大城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

从客观实际看，现阶段推进城中村改造困难大、矛盾多、情况复杂，需要坚持问题导向和目标导向，以新思路新方式破解账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题，探索出一条新形势下城中村改造的新路子。

2022 年洛阳市全年全市生产总值达到 5675.2 亿元，按可比价计算，比上年增长 3.0%。其中，第一产业增加值 257.9 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 2473.9 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 2943.4 亿元，增长 2.6%。三次产业结构为 4.5:43.6:51.9。人均生产总值 80226 元，增长 2.8%。年末常住人口 707.9 万人，比上年末增加 1.0 万人，其中全市城镇常住人口 470.6 万人。经济的增长，人口的增加，特别是城镇人口的不断扩张，必然会带来大量城镇人口住房需求的膨胀，刺激洛阳市房地产行业的发展，保障房建设正是弥补洛阳市中低收入家庭住房需求的亟需策略。

洛阳经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势

必然给洛阳房地产业带来新一轮发展机遇，洛阳市城中村改造项目建设力度的逐步加大，使得洛阳市整体经济不断升温。

孟津区结合辖区实际，把城中村改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进城中村改造，以改善居住环境、提升城市品质、促进服务业发展为目标，孟津区高起点规划、高档次设计、高标准建设、快速推进城中村改造，着力打造美丽宜居新城区。精心谋划包装项目，加大招商引资力度，进一步提高项目签约落地率。该区积极借助中央、省、市城中村改造优惠政策，精心谋划，大力招商引资。组织各镇、办事处、产业园区按照全覆盖无缝隙原则，对辖区内未开发改造地块进行全面细致地的摸底排查，精心谋划包装城中村改造项目。明确国家对城中村改造项目享受资金筹措、土地支持、税费优惠等政策；明确项目所在区域的交通区位优势，把资源优势、区域优势转化为项目的独特吸引力，进而转化为前景良好的投资项目。充分利用人员关系，实行亲情招商；动员已在辖区投资兴业的老板，引荐新的投资者滚动发展，实施以商招商；坚持以诚招商，对客商投资兴业创造宽松良好的环境，说到做到，表里如一。在项目签约落地后，积极协调相关部门办理各种前期手续，协作推进相关事项，建好项目督查台账，落实具体责任单位及责任人，对项目进行全程跟踪优质服务，做到政府与投资商的持续协作，确保项目稳步持续推进。

孟津区持续开展城中村改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收（拆迁）底线，目前，已形成建设的良好局面。根据项目征收（拆迁）、

建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定城中村改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收（拆迁）、进地、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

2.2 社会效益

1、城中村改造能够显著提升一个城市的整体形象，使之看起来更为现代化和国际化。对于外来游客而言，这些变化也增加了他们对该城市的兴趣，从而促进旅游业的发展。提升的城市面貌有利于吸引更多企业和人才来到这个城市，增加城市的综合竞争力。

2、改造后的住宅通常设计更加合理，结构更安全，空间布局更舒适。居民可以获得更好的采光、通风条件，以及更加现代化的设施，如独立卫生间、厨房等。

3、直接就业机会：1、建筑与施工行业：在城中村改造过程中，需要大量的建筑工人、工程师、设计师等专业人员来执行拆除旧建筑、建设新设施的工作。2、规划与设计服务：专业的城市规划师、建筑师和景观设计师的需求会增加，以确保改造项目的高质量实施。3、项目管理与咨询服务：为确保工程顺利进行，还需要项目经理、质量控制专家以及法律顾问等提供相关的管理和咨询工作。

间接就业机会：1、建筑材料及相关行业：随着大量材料被用于新建或翻新建筑物，建材制造、运输等相关产业也会受益，从而创造更多的就业机会。2、服务业发展：改造后的城中村通常会引入更多的商业和服务设施，如超市、餐馆、酒店等，这些都会产生新的就业职位。3、物业管理与维护：改造后的新社区需要定期的物业管理和维护，包括清洁、安保、绿化等岗位。4、教育培训与医疗保健：随着人口结构的变化，可能还会带动教育机构和医疗服务的发展，提供相应的教育工作者和医护人员岗位。

长期就业机会：1、新兴产业引入：如果改造项目能够吸引高科技公司、创意产业或其他新兴企业入驻，那么这些产业将为当地带来持续的就业增长。2、旅游业发展：对于那些具有文化特色或自然景观优势的区域，旅游开发也可能成为重要的经济增长点，并为当地居民提供更多就业选择。

2.3 经济效益

直接经济效益：建筑业的增长：随着项目的启动，建筑行业会得到显著的刺激，因为大量的旧房拆除和新房建设需要建筑材料、劳动力以及相关的服务。就业机会：短期内，城中村改造可以创造大量的就业机会，不仅限于建筑工人，还包括设计师、工程师等专业人才以及相关服务业的工作岗位。投资拉动：政府和社会资本的投资增加，能够促进当地经济活动，推动 GDP 增长。

间接经济效益：服务业的发展：改造过程中及之后，与之配套的服务业如餐饮、住宿、物流等也会随之繁荣。消费增长：随着居住环

境的改善，居民的生活质量提升，可能会增加消费支出，从而刺激消费需求。

2.3 公益效益

城中村改造项目能显著改善居民居住环境，拆除违章建筑、整治空中飞线、完善水电燃气等基础设施，让居民生活更安全、舒适。其次，可提升城市形象，使城中村与周边城市区域更好地融合，打造宜居宜业宜游的社区。还能促进社会公平，为低收入群体提供更优质的居住条件和公共服务，减少城乡差距。此外，通过引入产业、盘活闲置空间，能带动经济发展，创造更多就业机会，增加村集体收入。

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、《孟津区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2018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

本项目债券利率按照 4.5%计算，市场化融资利率按 4.5%计算。

3.4 投资估算

本项目总投资为 127788.18 万元，其中，工程费用 84052.74 万元，工程建设其他费用 32990.16 万元，工程预备费 4535.28 万元，建设期利息 6210.00 万元。

投资估算表如下表所示：

表 3-1 总投资估算表

单位：万元

序号		造价（万元）					技术经济指标			备注
	工程名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单方指标（元）	
一	**工程费用**	**77027.32**	**4865.42**	**2160.00**	**0.00**	**84052.74**				
（一）	**建筑工程**	**77027.32**	**4865.42**	**2160.00**	**0.00**	**84052.74**				
一	**洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目**	**51897.83**	**4865.42**	**0.00**	**0.00**	**56763.25**				
1	**住宅**	**45638.73**	**4278.63**	**0.00**	**0.00**	**49917.36**				
1.1	土建工程	35655.26				35655.26	㎡	142621.02	2500.00	
1.2	装饰工程	9983.47				9983.47	㎡	142621.02	700.00	
1.2.1	室内装修	7131.05				7131.05	㎡	142621.02	500.00	
1.2.2	室外装修	2852.42				2852.42	㎡	142621.02	200.00	
1.3	安装工程		4278.63			4278.63	㎡	142621.02	300.00	
1.3.1	给排水工程（含消防）		1711.45			1711.45	㎡	142621.02	120.00	
1.3.2	强电工程		1140.97			1140.97	㎡	142621.02	80.00	

1.3.3	弱电工程		855.73			855.73	㎡	142621.02	60.00	
1.3.4	通风排烟工程		570.48			570.48	㎡	142621.02	40.00	
2	**商业**	**6259.10**	**586.79**	**0.00**	**0.00**	**6845.89**				
2.1	土建工程	4889.92				4889.92	㎡	19559.69	2500.00	
2.2	装饰工程	1369.18				1369.18	㎡	19559.69	700.00	
2.2.1	室内装修	977.98				977.98	㎡	19559.69	500.00	
2.2.2	室外装修	391.19				391.19	㎡	19559.69	200.00	
2.3	安装工程		586.79			586.79	㎡	19559.69	300.00	
2.3.1	给排水工程（含消防）		234.72			234.72	㎡	19559.69	120.00	
2.3.2	强电工程		156.48			156.48	㎡	19559.69	80.00	
2.3.3	弱电工程		117.36			117.36	㎡	19559.69	60.00	
2.3.4	通风排烟工程		78.24			78.24	㎡	19559.69	40.00	
二	**地下建筑**	**17823.16**				**17823.16**	**㎡**	**44557.9**	**4000.00**	
三	**总图**	**7306.33**	**0.00**	**2160.00**	**0.00**	**9466.33**				
	道路广场工程	826.19				826.19	㎡	23605.3	350.00	
	景观绿化工程	426.91				426.91	㎡	21345.61	200.00	

	室外管网工程	1798.04				1798.04	㎡	44950.91	400.00	
	充电桩			1200.00		1200.00	个	300.00	40000.00	
	大门	30.00				30.00	个	2.00	150000.00	
	围墙	85.20				85.20	m	1420.00	600.00	
	电梯等配套设备			960.00		960.00	部	32.00	300000.00	
	其他社区配套基础设施	4140.00				4140.00	m	690.00	60000.00	
	第一部分工程费用小计	**77027.32**	**4865.42**	**2160.00**	**0.00**	**84052.74**				
二	第二部分工程建设其他费用									
1	土地费用				26337.30	26337.30		91.23	2886912	
2	项目建设管理费				893.84	893.84	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	94230.36		
3	工程勘察费				672.42	672.42	当地市场行情	84052.74	0.80%	
4	工程设计费				1940.14	1940.14	当地市场行情	84052.74		
5	工程监理费				1513.04	1513.04	当地市场行情	84052.74		
6	建设项目前期工作咨询费				98.84	98.84	当地市场行情	84052.74		
7	节能报告费用				29.65	29.65	当地市场行情	84052.74		

8	环境影响咨询服务费				6.20	6.20	当地市场行情	84052.74		
9	招标代理服务费				62.47	62.47	当地市场行情	84052.74		
10	工程造价咨询服务费				376.71	376.71	当地市场行情	81892.74	0.46%	
11	劳动安全卫生评审费				252.16	252.16	当地市场行情	84052.74	0.30%	
12	场地准备及临时设施费				420.26	420.26	当地市场行情	84052.74	0.50%	
13	工程保险费				318.56	318.56	当地市场行情	84052.74	0.38%	
14	消防设施及电气安全检测费				68.56	68.56	当地市场行情	228530.58	3.00	
	第二部分工程建设其他费用小计				**32990.16**	**32990.16**				
	第一、二部分费用合计					117042.90				
三	**基本预备费**				**4535.28**	**4535.28**	**第一、二部分费用合计**	**117042.90**	**5%**	
四	**建设投资**					**121578.18**				
五	**建设期利息**				**6210.00**	**6210.00**		**80000.00**		
六	**总投资**					**127788.18**				

3.5 资金筹措计划

本项目总投资为127788.18万元，资金来源为单位自筹资金、申请地方政府专项债券资金和市场化融资资金。其中，单位自筹资金35788.18万元，占总投资的28.01%；申请地方政府专项债券80000.00万元，占总投资的62.60%，其中：41788.18万元专项债券用作资本金；市场化融资资金12000.00万元，占总投资的9.39%。

本项目资本金为41788.18万元，占比32.70%，资本金来源为单位自筹资金和专项债券资金。其中，单位自筹资金为35788.18万元，专项债券用作项目资本金为6000.00万元。

表3-1资金筹措计划表

项目	金额（万元）	占投资比例
单位自筹资金	35788.18	28.01%
专项债券资金	80000.00	62.60%
其中：用作项目资本金	6000.00	4.70%
市场化融资资金	12000.00	9.39%
总投资	127788.18	100.00%

3.6 资金使用计划

本项目总投资127788.18万元，其中，单位自筹资金35788.18万元，占总投资的28.01%；申请地方政府专项债券80000.00万元，占总投资的62.60%，其中：6000.00万元专项债券用作资本金；市场化融资资金12000.00万元，占总投资的9.39%。本项目建设期专项债券利息由单位自筹资金，不使用专项债券资金和市场化融资支付利息。

本项目拟申请政府专项债券资金80000.00万元，计划2025年度申请40000.00万元，计划2026年度申请40000.00万元。本次申请使用40000.00万元。

本项目计划申请市场化融资12000.00万元，其中2025年计划使用6000.00万元，2026年计划使用6000.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

序号	项目	合计	建设期		
			1	2	3
1	**项目总投资**	**127788.18**	**48070.00**	**50140.00**	**29578.18**
1.1	**建设投资**	**121578.18**	**46000.00**	**46000.00**	**29578.18**
1.2	**建设期利息**	**6210.00**	**2070.00**	**4140.00**	**0.00**
1.2.1	专项债建设期利息	**5400.00**	1800.00	3600.00	0.00
1.2.2	市场化融资建设期利息	**810.00**	270.00	540.00	0.00
2	**资金筹措**	**127788.18**	**48070.00**	**50140.00**	**29578.18**
2.1	**项目资本金**	**41788.18**	**8070.00**	**4140.00**	**29578.18**
2.1.1	自筹资金	**35788.18**	2070.00	4140.00	29578.18
	用于建设投资	**29578.18**	0.00	0.00	29578.18
	用于支付建设期利息	**6210.00**	2070.00	4140.00	0.00
2.1.2	资本金专项债	**6000.00**	6000.00	0.00	0.00
	用于建设投资	**6000.00**	6000.00	0.00	0.00
	用于支付建设期利息	**0.00**			
2.2	**债务资金**	**86000.00**	**40000.00**	**46000.00**	**0.00**
2.2.1	专项债资金	**74000.00**	34000.00	40000.00	0.00
2.2.2	市场化融资	**12000.00**	6000.00	6000.00	0.00

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。

本项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，

纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；对于偿还市场化融资的专项收入，由洛阳国兴投资控股集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由洛阳国兴投资控股集团有限公司根据运营情况及时向孟津区财政局上缴项目运营收益，由洛阳国兴投资控股集团有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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。

第四章 项目组合融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

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

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

（4）《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）《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

（14）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；

（15）河南省财政厅《关于做好用作项目资本金专项债券发行准备工作的通知》（豫财债〔2025〕106 号）；

（16）《项目可行性研究报告》。

4.2 资金使用计划

本项目总投资 127788.18 万元，其中，单位自筹资金 35788.18 万元，占总投资的 28.01%；申请地方政府专项债券 80000.00 万元，占总投资的 62.60%，其中：6000.00 万元专项债券用作资本金；市场化融资资金 12000.00 万元，占总投资的 9.39%。

1、单位自筹资金

本项目单位自筹资金为 35788.18 万元。

2、债券资金使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金80000.00万元，计划2025年度申请40000.00万元，计划2026年度申请40000.00万元。本次申请使用40000.00万元。

根据《河南省财政厅关于在全省建立专债券本金分期偿还机制的

通知》(豫财债(2022)1 号)文件要求：本项目存续期限 5 年，假设债券票面利率 4.50%，在存续期每半年付息一次。存续期内债券每年偿还利息，最后一年偿还本金及利息。

3、市场化融资资金使用计划

本项目计划申请市场化融资 12000.00 万元，其中 2025 年计划使用 6000.00 万元，2026 年计划使用 6000.00 万元。

市场化融资建设期内偿还利息，运营期每年偿还本金及利息。还款计划按照最大偿还能力方式偿还。

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。

4.4 市场化融资偿还责任

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

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）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，收益期 5 年。

（7）本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，配套商业销售收入、车位销售收入、剩余安置房销售收入用于偿还市场化融资的本息。

5.2 项目运营收益分析

1、专项债券对应的项目收益

根据项目建设单位提供资料可知，本项目拆迁整理后腾出可出让土地面积为663亩居住用地及272亩商业用地。（详见下图及下表）

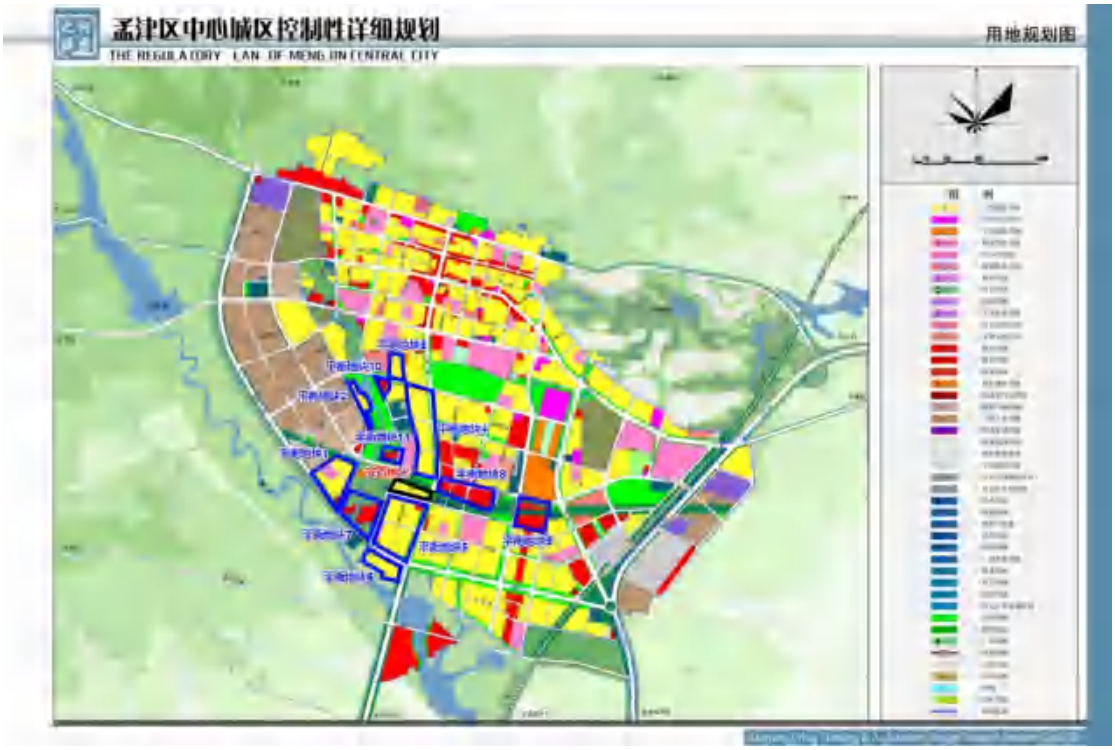


图 5-1 可出让地块位置及规划用途

表 5-2 可出让地块信息一览表

序号	地块编号	面积（亩）	地块位置	用地规划
1	Dk1	180	东至汉魏大道、西至瀍源大道、北至创业路、南至金谷路	居住用地
2	Dk2	82	东至龙泉谷、西至金谷路、北至河图路、南至龙泉谷	居住用地
3	Dk3	76	东至锦绣路、西至孟津中医院新院区、北至南苑路、南至河图路	居住用地
4	Dk4	80	东至王城大道、西至锦绣路、北至河图路、南至汉魏大道	居住用地
5	Dk5	89	东至王城大道、西至龙马路、北至兴华路、南至瀍源大道	居住用地
6	Dk6	156	东至王城大道、西至用地边界、北至瀍源大道、南至用地边界	居住用地
7	Dk7	105	东至龙马路、西至金谷路、北至龙泉谷、南至瀍源大道	商业用地

8	Dk8	149	东至规划道路 J3、西至王城大道、北至汉魏大道、南至兴华路	商业用地
9	Dk10	18	东、南至枫尚雅居小区、西至龙马路、北至河图路	商业用地
合计		935		

从洛阳市公共资源交易中心 http://lyggzyjy.ly.gov.cn 上了解到，孟津区及项目周边近期居住用地及商业用地成交信息，具体如下所示：

表 5-3 孟津区近期用地成交信息一览表

序号	出让编号	位置	规划用途	使用权面积（㎡）	公告摘牌时间	成交价（万元）	单价（万元/亩）
50	MJTD-2023-05	孟津区太和路与兴华路交叉口西南角	城镇住宅用地（居住用地）	38082.22	2023.04.25	13095.33	229.25
51	MJTD-2023-06	孟津区河阳路与太和路交叉口西北角	城镇住宅用地（居住用地）	16210.33	2023.04.25	5607.95	230.63
43	MJTD-2021-70	孟津区城区瀍源大道与小浪底大道交叉口西南角	城镇住宅用地（居住用地）	40075	2022.01.18	13826	230.00
45	MJTD-2020-61	孟津区城区太和路与咸宁路交叉口东北角	城镇住宅用地（居住用地）	33835.37	2021.01.21	18138	357.38
46	MJTD-2020-60	孟津区城区河图东路与太和路交叉口东南角	城镇住宅用地（居住用地）	20537.72	2021.01.21	8377	271.92
47	MJTD-2020-63	孟津区城区永平路与河阳路交叉口东北角	城镇住宅用地（居住用地）	14360.57	2021.01.21	5710	265.08
48	MJTD-2020-62	孟津区城区永平路与兴华路交叉口东南角	城镇住宅用地（居住用地）	36749.93	2021.01.21	17058	309.44
86	MJTD-2023-46	孟津区桂花大道和文昌路交叉口西南角	其他商服用地（商业用地）	2872.35	2023.10.07	832	193.11
107	MJTD-2022-07	孟津区城区永平路西侧	其他商服用地（商业用地）	6272.62	2022.06.05	1647	175.05
108	MJTD-2022-13	孟津区城区永平路与咸宁路交叉口西北角	其他商服用地（商业用地）	8388.25	2022.06.08	2202	175.01

92	MJTD-2021-02	孟津区麻屯镇王村境内	其他商服用地（商业用地）	26738.7	2021.03.05	9495	236.74
93	MJTD-2021-01	孟津区麻屯镇王村境内	其他商服用地（商业用地）	45281.64	2021.03.05	16080	236.74

表 5-4 项目收入测算表

序号	名称	合计	计算期				计算期
			4	5	6	7	8
	营业收入	189380.00	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	42980.00
1	土地出让收入（居住）	145860.00	28600.00	28600.00	28600.00	28600.00	31460.00
-	面积（亩）	663.00	130.00	130.00	130.00	130.00	143.00
-	单价（万/亩）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	土地出让收入（商业）	43520.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	11520.00
-	面积（亩）	272.00	50.00	50.00	50.00	50.00	72.00
-	单价（万/亩）	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00

本项目整理出的可出让土地位于孟津区中心城区南部片区，参照上述表格，同时考虑到出让地块位置条件等，出于谨慎性原则，确定本项目出让居住用地基准地价 220 万元/亩；商业用地基准地价 160 万元/亩。本项目锁定收益地块为 663 亩居住用地以及 272 亩商业用 189380.00 万元。

2、市场化融资对应的项目收益

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 19559.69 ㎡，本项目拟出售约 17000.00 平方米配套商业用于市场化融资还本付息。本项目所在地区周边配套商业销售价格在 8600-14500 元/㎡之间。本项目配套商业销售单价拟定为 10000 元/㎡。



2）停车位销售收入

本项目共涉及安置房套数 1342 套。根据《洛阳市城市规划管理技术规定》中表 6-2 各类建筑物配建停车位标准（2024 版）规定，机动车停车位指标下限值为 1.2 车位/户。因此本项目共配套 1610 个车位。

基于谨慎性原则，本项目按照 40.37%进行停车位租售，共租售车位 650 个，因本项目所在地区周边停车位销售价格在 6-12 万元之间。所以本项目停车位销售单价拟定为 7 万元。

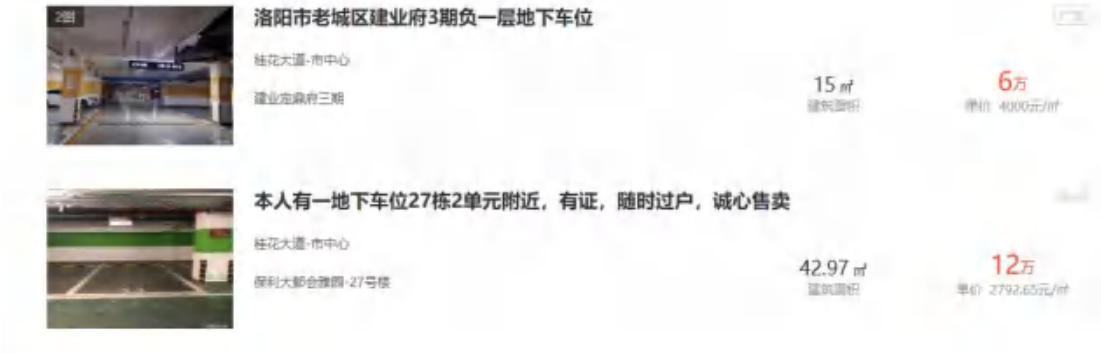


表 5-5 市场化融资收入分析表

单位：万元

序	名称	合计	计算期

号			1	2	3	4	5	6	7	8
一	营业收入	21550.00				4310.00	4310.00	4310.00	4310.00	4310.00
1	配套商业销售收入	17000.00				3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
-	面积	17000.00				3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
-	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2	车位销售收入	4550.00				910.00	910.00	910.00	910.00	910.00
-	数量	650.00				130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
-	单价	70000.00				70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00

5.3 项目运营成本分析

1、专项债券对应的运营成本

本项目成本主要包括上缴省财政资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、土地开发费用、城市建设专项资金等。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。本项目标准为 30 元/㎡。

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

（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）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。

（6）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。

具体成本见下表：

表 5-6 项目运营成本分析表

序号	项目	总计	建设期			运营期				
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	上交省财政资金	5681.40				1098.00	1098.00	1098.00	1098.00	1289.40
2	农业土地开发资金	561.00				108.00	108.00	108.00	108.00	129.00
3	国有土地收益基金	3787.60				732.00	732.00	732.00	732.00	859.60
4	保障性安居工程资金	5681.40				1098.00	1098.00	1098.00	1098.00	1289.40

5	农田水利建设资金	18938.00				3660.00	3660.00	3660.00	3660.00	4298.00
6	教育资金	18938.00				3660.00	3660.00	3660.00	3660.00	4298.00
7	运营成本总额	53587.40				10356.00	10356.00	10356.00	10356.00	12163.40

2、市场化融资对应的运营成本

1）人工成本

本项目配置工作人员 10 人，参考孟津区用工市场标准，本项目平均人员综合薪酬按 6 万元/年计算，考虑到当前利好政策的影响以及物价水平上涨等因素，本项目价格每 3 年价格拟上涨 3.00%。

2）其他费用

本项目其他用费按收入的 1%计提。

表 5-7 项目运营成本分析表

序号	项目	总计	建设期			运营期				
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	人员成本	303.60				60.00	60.00	60.00	61.80	61.80
2	其他成本	215.50				43.10	43.10	43.10	43.10	43.10
3	合计	519.10				103.10	103.10	103.10	104.90	104.90

5.4 相关税费

1、专项债券对应的相关税费

本项目主要包括增值税 9%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%。所得税税率按 25%。

本项目专项债券模式无需缴纳相关税费。

2、市场化融资对应的相关税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税 9%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、安置房销售收入税率按 9%、配套商业销售收入税率按 9%、车位销售收入税率按 9%。

所得税税率按 25%。

表 5-8 市场化融资收入税金表

单位：万元

二	税费									
1	当期应交增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	1661.22				332.24	332.24	332.24	332.24	332.24
1.2	进项税	1661.22				332.24	332.24	332.24	332.24	332.24
1.2.1	运维成本进项税					5.84	5.84	5.84	5.94	5.94
1.2.2	可抵扣固定资产进项税（年初）					2485.38	2158.97	1832.56	1506.16	1179.85
1.2.3	可抵扣固定资产进项税（年末）					2158.97	1832.56	1506.16	1179.85	853.55
2	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税 7%	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加 3%	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加 2%	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5.5 净收益分析

1、专项债券对应的净收益

本项目专项债券对应收益，具体测算数据如下。

表 5-9 专项债券项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	增值税、税金及附加	所得税	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	36600.00	10356.00	0.00	0.00	26244.00
5	36600.00	10356.00	0.00	0.00	26244.00
6	36600.00	10356.00	0.00	0.00	26244.00
7	36600.00	10356.00	0.00	0.00	26244.00
8	42980.00	12163.40	0.00	0.00	30816.60
合计	189380.00	53587.40	0.00	0.00	135792.60

2、市场化融资对应的净收益

本项目市场化融资对应收益，具体测算数据如下。

表 5-10 市场化融资项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	增值税、税金及附加	所得税	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	4310.00	103.10	0.00	0.00	4206.90
5	4310.00	103.10	0.00	0.00	4206.90
6	4310.00	103.10	0.00	0.00	4206.90
7	4310.00	104.90	0.00	0.00	4205.10
8	4310.00	104.90	0.00	0.00	4205.10
合计	21550.00	519.10	0.00	0.00	21030.90

3、本项目总体对应的总净收益

本项目对应总收益，具体测算数据如下。

表 5-11 本项目总体收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	增值税、税金及附加	所得税	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	40910.00	10459.10	0.00	0.00	30450.90
5	40910.00	10459.10	0.00	0.00	30450.90
6	40910.00	10459.10	0.00	0.00	30450.90
7	40910.00	10460.90	0.00	0.00	30449.10
8	47290.00	12268.30	0.00	0.00	35021.70
合计	210930.00	54106.50	0.00	0.00	156823.50

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 5-12 项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							计算期
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	**经营活动净现金流量**	**135792.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**26244.00**	**26244.00**	**26244.00**	**26244.00**	**30816.60**
1.1	现金流入	189380.00	0.00	0.00	0.00	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	42980.00
1.1.1	营业收入	189380.00	0.00	0.00	0.00	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	42980.00
1.1.2	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	53587.40	0.00	0.00	0.00	10356.00	10356.00	10356.00	10356.00	12163.40
1.2.1	经营成本	53587.40	0.00	0.00	0.00	10356.00	10356.00	10356.00	10356.00	12163.40
1.2.2	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-121578.18**	**-59652.30**	**-46630.00**	**-15295.88**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	121578.18	59652.30	46630.00	15295.88					
2.2.1	建设投资	121578.18	59652.30	46630.00	15295.88					
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
3	**筹资活动净现金流量**	**116388.18**	**57552.30**	**43540.00**	**15295.88**					
3.1	现金流入	121788.18	59352.30	47140.00	15295.88					
3.1.1	项目资本金投入	41788.18	19352.30	7140.00	15295.88					
3.1.2	维持运营投资	0.00								
3.1.3	建设投资借款	80000.00	40000.00	40000.00	0.00					

3.1.4	流动资金借款	0.00								
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	105200.00	1800.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	43600.00	41800.00
3.2.1	各种利息支出	25200.00	1800.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	1800.00
3.2.2	偿还借款本金	80000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40000.00	40000.00
3.2.3	股利分配	0.00								
4	**净现金流量**	**135792.60**				**26244.00**	**26244.00**	**26244.00**	**26244.00**	**30816.60**
5	**累计盈余资金**					**26244.00**	**52488.00**	**78732.00**	**104976.00**	**135792.60**

序号	项目	合计	计算期							计算期
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	**经营活动净现金流量**	**21030.90**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4206.90**	**4206.90**	**4206.90**	**4205.10**	**4205.10**
1.1	现金流入	21550.00				4310.00	4310.00	4310.00	4310.00	4310.00
1.1.1	营业收入	21550.00				4310.00	4310.00	4310.00	4310.00	4310.00
1.1.2	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	519.10				103.10	103.10	103.10	104.90	104.90
1.2.1	经营成本	519.10				103.10	103.10	103.10	104.90	104.90
1.2.2	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
3	**筹资活动净现金流量**	**14250.00**	**5730.00**	**5460.00**	**3060.00**					
3.1	现金流入	12000.00	6000.00	6000.00	0.00					
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00					
3.1.2	维持运营投资	0.00								
3.1.3	建设投资借款	12000.00	6000.00	6000.00	0.00					
3.1.4	流动资金借款	0.00								
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	15078.00	270.00	540.00	540.00	1740.00	2886.00	3378.00	3843.00	1881.00

3.2.1	各种利息支出	3078.00	270.00	540.00	540.00	540.00	486.00	378.00	243.00	81.00
3.2.2	偿还借款本金	12000.00	0.00	0.00	0.00	1200.00	2400.00	3000.00	3600.00	1800.00
3.2.3	股利分配	0.00								
4	**净现金流量**	**21030.90**				**4206.90**	**4206.90**	**4206.90**	**4205.10**	**4205.10**
5	**累计盈余资金**					**4206.90**	**8413.80**	**12620.70**	**16825.80**	**21030.90**

5.7 项目应付债券本息情况

1、专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，本项目专项债券还本付息如下：

表 5-13 专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	0.00	40000.00	0.00	40000.00	4.5%	1800.00	1800.00
2	40000.00	40000.00	0.00	80000.00	4.5%	3600.00	3600.00
3	80000.00	0.00	0.00	80000.00	4.5%	3600.00	3600.00
4	80000.00	0.00	0.00	80000.00	4.5%	3600.00	3600.00
5	80000.00	0.00	0.00	80000.00	4.5%	3600.00	3600.00
6	80000.00	0.00	0.00	80000.00	4.5%	3600.00	3600.00
7	80000.00	0.00	40000.00	40000.00	4.5%	3600.00	43600.00
8	40000.00	0.00	40000.00	0.00	4.5%	1800.00	41800.00
合计		80000.00	80000.00			25200.00	105200.00

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。

2、市场化融资应付本息

根据市场化融资期限及使用计划，本项目市场化融资还本付息如下：

表 5-14 市场化融资还本付息表

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	6000.00	0.00	6000.00	4.50%	270.00	270.00
2	6000.00	6000.00	0.00	12000.00	4.50%	540.00	540.00
3	12000.00	0.00	0.00	12000.00	4.50%	540.00	540.00
4	12000.00	0.00	1200.00	10800.00	4.50%	540.00	1740.00
5	10800.00	0.00	2400.00	8400.00	4.50%	486.00	2886.00
6	8400.00	0.00	3000.00	5400.00	4.50%	378.00	3378.00

7	5400.00	0.00	3600.00	1800.00	4.50%	243.00	3843.00
8	1800.00	0.00	1800.00	0.00	4.50%	81.00	1881.00
合计		12000.00	12000.00			3078.00	15078.00

3、本项目总体应付本息

表 5-15 本项目总体还本付息表

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	46000.00	0.00	46000.00	4.50%	2070.00	2070.00
2	46000.00	46000.00	0.00	92000.00	4.50%	4140.00	4140.00
3	92000.00	0.00	0.00	92000.00	4.50%	4140.00	4140.00
4	92000.00	0.00	1200.00	90800.00	4.50%	4140.00	5340.00
5	90800.00	0.00	2400.00	88400.00	4.50%	4086.00	6486.00
6	88400.00	0.00	3000.00	85400.00	4.50%	3978.00	6978.00
7	85400.00	0.00	43600.00	41800.00	4.50%	3843.00	47443.00
8	41800.00	0.00	41800.00	0.00	4.50%	1881.00	43681.00
合计		92000.00	92000.00			28278.00	120278.00

5.8 项目本息覆盖倍数

1、专项债券本息覆盖倍数

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105200.00万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为135792.60万元。本息覆盖倍数为1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-16 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	1800.00	1800.00	0.00
2	0.00	3600.00	3600.00	0.00
3	0.00	3600.00	3600.00	0.00
4	0.00	3600.00	3600.00	26244.00
5	0.00	3600.00	3600.00	26244.00
6	0.00	3600.00	3600.00	26244.00
7	40000.00	3600.00	43600.00	26244.00
8	40000.00	1800.00	41800.00	30816.60
合计	80000.00	25200.00	105200.00	135792.60
本息覆盖倍数	**1.29**			

2、市场化融资本息覆盖倍数

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为21030.90万元；计算的本息覆盖倍数为1.39。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表5-17 市场化融资本息覆盖倍数表

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	270.00	270.00	0.00
2	0.00	540.00	540.00	0.00
3	0.00	540.00	540.00	0.00
4	1200.00	540.00	1740.00	4206.90
5	2400.00	486.00	2886.00	4206.90
6	3000.00	378.00	3378.00	4206.90
7	3600.00	243.00	3843.00	4205.10
8	1800.00	81.00	1881.00	4205.10
合计	12000.00	3078.00	15078.00	21030.90
本息覆盖倍数	**1.39**			

3、项目总体本息覆盖情况

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益合计为 156823.50 万元，融资本息合计 120278.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.30。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍。具体如下：

表 5-18 项目总体本息覆盖倍数表

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	
1.00	0.00	2070.00	2070.00	0.00
2.00	0.00	4140.00	4140.00	0.00
3.00	0.00	4140.00	4140.00	0.00
4.00	1200.00	4140.00	5340.00	30450.90
5.00	2400.00	4086.00	6486.00	30450.90
6.00	3000.00	3978.00	6978.00	30450.90
7.00	43600.00	3843.00	47443.00	30449.10
8.00	41800.00	1881.00	43681.00	35021.70
合计	92000.00	28278.00	120278.00	156823.50
本息覆盖倍数	**1.30**			

5.9 总体评价结果

经测算，本项目收益对组合融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。其中偿还专项债券的收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（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与市场化融资资金。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 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，实行收入分账管理，保障项目按时进行还本付息。

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、市场化融资资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于单位自筹资金和专项债资本金。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孟津区财政局统一管理。

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、融资本息偿付和项目运营成本。

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

融资本息偿付主要包括债券本息偿付和市场化融资本息偿付：

关于债券本息偿付，由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。

关于市场化融资本息偿付，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

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

第九章 事前绩效评估

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

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

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

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

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

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

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

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

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

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

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

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位洛阳国兴投资控股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。

大西村城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二三年一月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 8
第三章 项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 11
3.4 专项债券形成资产内容权属及收支安排情况 14
第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划及期限 15
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18

5.1 应付债券本息情况 18
5.2 经营现金流分析 18
5.3 项目本息覆盖倍数 25
5.4 总体评价结果 25
第六章 风险分析 26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 27
第七章 事前绩效评估 29
7.1 事前绩效评估方法 29
7.2 事前绩效评估内容 30
7.3 事前绩效评估结论 30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

大西村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市洛龙区太康东路街道办事处
统一社会信用代码	11410311063831776U
机构性质	机关
法定代表人	吴品
机构地址	河南省洛阳市洛龙区关圣街 62 号
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区太康东路街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

本项目仅涉及大西村城中村安置房的建设，不涉及拆迁。安置区分为东西两个地块，地块一位于云谷大道以东、数据十六路以西、太康东路以南；地块二位于数据十六路以东、乐天路以西、太康东路以南。

项目规划总用地面积48,517.00平方米，约合72.78亩。其中地块一用地面积24,581.00平方米，约合36.88亩；地块二用地面积23,936.00平方米，约合35.90亩。

1.5 建设规模及内容

大西村城中村改造项目总用地面积为48,517.00平方米（合约72.78亩），总建筑面积为240,349.00平方米，地上建筑面积159,924.00平方米，其中安置住宅面积149,989.00平方米；商业建筑面积4,279.00平方米；社区综合服务中心建筑面积1,440.00平方米（其中包括社区服务站700.00平方米、文化活动站260.00平方米以及老年人日间照料中心480.00平方米）；幼儿园建筑面积2,636.00平方米；社区卫生服务站120.00平方米；物业用房1,000.00平方米；菜鸟驿站10.00平方米；社区综合服务设施390.00平方米；地下建筑面积80,425.00平方米（包含人防工程12,793.92平方米）；机动车停车位1,897个（全部为地下停车位）；住宅套数1,284套，规划居住人数4,109人。

本项目根据安置的人数、户数的实际情况设计安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，

以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目		单位	数值	备注
用地面积		㎡	48,517.00	72.78 亩
规划总建筑面积		㎡	240,349.00	
地上建筑面积		㎡	159,924.00	
其中	住宅建筑面积	㎡	149,989.00	
	商业建筑面积	㎡	4,279.00	
	社区综合服务中心	㎡	1,440.00	其中包括社区服务站 700.00 平方米、文化活动站 260.00 平方米以及老年人日间照料中心 480.00 平方米
	幼儿园	㎡	2,636.00	
	物业用房	㎡	1,000.00	
	社区卫生服务站	㎡	120.00	
	菜鸟驿站	㎡	10.00	
	社区综合服务设施	㎡	390.00	
地下建筑面积		㎡	80,425.00	含人防 12,793.92 ㎡
建筑基底面积		㎡	7,810.00	
建筑密度		%	17.81	
容积率		-	2.85	
绿地率		%	35.00	
住宅套数		户	1,284	
规划居住人数		人	4,109	
机动车停车位		个	1,897	
非机动车停车位		个	1,284	户均 1 辆
全民健身运动场地		㎡	1,359.00	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 2 年，已于 2022 年 9 月开工，由于项目前期资金未到位等原因，项目完工日期推迟至 2026 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 90,594.74 万元。其中：财政预算资金 20,594.74 万

元，专项债券资金70,000.00万元。

表1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入资金	第1年	第2年	合计	占比
财政预算资金	10,858.60	6,000.00	3,736.14	20,594.74	22.73%
专项债券资金		20,000.00	50,000.00	70,000.00	77.27%
合计	10,858.60	26,000.00	53,736.14	90,594.74	100.00%
占比	11.99%	28.70%	59.31%	100.00%	100.00%

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于大西村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2022〕148号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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不存在上述负面清单情况。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处，项目

建设及运营单位均为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区太康东路街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目运营期内，洛阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市财政局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

本项目是典型城中村，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《国务院关于进一步做好城镇城中村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）文件精神，推动洛阳市新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善城中村居民消费环境和居住条件，洛龙区政府审时度势，及时抓住发展机遇，提出了洛阳市洛龙区大西村城中村改造项目。改造完成后，未来大西村安置点将成为一个高档、低碳、节能、设施齐全、环境优美、宜商宜居的置业理想家园。通过城中村改造，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。

综合以上原因分析，特提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《关于进一步加强城镇城中村和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》的政策的需求。

2.3 社会效益

本项目建设，不但为当地居民和产业集聚区工业企业提供便捷完善的基础设施和宜居的生态环境，极大的改善当地居民的生活质量和生活水平。还将有效地推进洛龙区新农村社会事业的发展，使教育、科技和文化、卫生事业更好地服务于农民，为社会主义新农村培育造就新型农民。

2.4 经济效益

本项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。项目的实施，是深化土地节约集约利用、提高土地利用效益的需要，是推进城市建设、解决城市发展瓶颈问题的需要。扎实推进城中村改造，既能改善民生，又能扩大内需，城中村改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。总的说来，本项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的推动作用。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

2.5 项目公益性

本项目的建设将有效解决此区域低收入家庭的住房困难，改善区

域内居民的居住环境和居住质量。通过本项目的改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够使安置区域人民群众感受城市化进程带来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间的感情，增强社会的凝聚力。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资估算范围包括：建设投资估算（工程费用、工程建设其他费用、预备费用）、建设期利息。

3.2 估算说明

（1）《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

（2）《房屋建筑与装饰工程计量规范》GB500854-2013；

（3）《通用安装工程计量规范》GB500854-2013；

（4）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；

（5）《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

（6）《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；

（7）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（8）《河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）》；

（9）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（HA01-31-2016）》；

（10）《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC7-2012）；

（11）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162 号）；

（12）《园林绿化工程计量规范》（GB500858-2013）；

（13）《河南省通用安装工程预算定额（HA02-31-2016）》。

3.3 投资估算表

项目总投资为 90,594.74 万元，其中：工程建设费用 72,693.41 万元，工程建设其他费用 10,158.72 万元，预备费用 2,792.61 万元，建设期利息 4,950.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算造价					主要经济技术指标		
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价（元）
一	工程建设费用	64,495.65	680.58	7,517.18		72,693.41			
1	房屋建筑安装	60,795.84		7,514.09		68,309.93	㎡	240,349.00	
1.1	住宅建筑	36,042.36		4,454.67		40,497.03	㎡	149,989.00	2,700.00
1.2	配套商业	1,104.41		136.50		1,240.91	㎡	4,279.00	2,900.00
1.3	物管及配套用房	1,459.81		180.43		1,640.24	㎡	5,656.00	2,900.00
1.4	地下建筑	22,189.26		2,742.49		24,931.75	㎡	80,425.00	3,100.00
2	总图及附属工程	3,699.81	20.58	3.09		3,723.48			
2.1	给排水	600.87				600.87	m	240,349.00	25.00
2.2	供配电	721.05				721.05	m	240,349.00	30.00
2.3	污水和垃圾处理	6.33	20.58	3.09		30.00	㎡	100.00	3,000.00
2.4	供气工程	299.98				299.98	㎡	149,989.00	20.00
2.5	供热工程	899.93				899.93	㎡	149,989.00	60.00
2.6	二次供水	432.63				432.63	㎡	240,349.00	18.00
2.7	照明工程	432.63				432.63	㎡	240,349.00	18.00
2.8	景观绿化	119.48				119.48	㎡	7,965.30	150.00
2.9	道路硬化	186.91				186.91	㎡	9,345.65	200.00
3	设备及工器具购置		660.00			660.00			
3.1	电梯		660.00			660.00	台	22	300,000.00

序号	工程或费用名称	估算造价					主要经济技术指标		
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价（元）
二	工程建设其他费用				10,158.72	10,158.72			
1	建设用地费				3,639.00	3,639.00	亩	72.78	500,000.00
2	工程勘察费				277.17	277.17			
3	工程设计费				1,059.00	1,059.00			
4	前期工作咨询费				71.65	71.65			
5	环境影响咨询费				21.86	21.86			
6	文物普探费				38.81	38.81			
7	招标代理服务费				40.11	40.11			
8	工程造价咨询服务费				137.05	137.05			
9	水土保持方案编制费				10.00	10.00			
10	工程监理费				779.98	779.98			
11	建设单位管理费				555.48	555.48			
12	消防检测费				29.80	29.80			
13	城市基础设施配套费				2,884.19	2,884.19			
14	施工图审查费				60.27	60.27			
15	场地准备及临时设施费				346.47	346.47			
16	工程保险费				207.88	207.88			
三	预备费				2,792.61	2,792.61			

序号	工程或费用名称	估算造价					主要经济技术指标		
		建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价（元）
1	基本预备费				2,792.61	2,792.61			
四	建设期利息				4,950.00	4,950.00			
五	项目总投资	64,495.65	680.58	7,517.18	17,901.33	90,594.74			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产内容权属及收支安排情况

本项目专项债券形成资产内容权属及收支安排情况相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	住宅建筑用房	149,989.00 ㎡	40,497.03	洛阳市洛龙区太康东路街道办事处	洛阳市洛龙区太康东路街道办事处	土地出让收入	是	74.19%
	商业建筑用房	4,279.00 ㎡	1,240.91					
	物管及配套用房	5,656.0 ㎡	1,640.24					
	机动车停车位	1,897 个	/					
	非机动车停车位		/					
	电梯	22	660					

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70,000.00万元。其中：第1

年计划使用20,000.00万元，第2年计划使用50,000.00万元。本次申请使用16,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	50,000.00		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		20,000.00	50,000.00	4.50%	3,150.00	23,150.00
第 8 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00	52,250.00
合计		70,000.00	70,000.00			22,050.00	92,050.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 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 5 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	安置区建设	土地出让收入	174,000.00	100.00%
合计			174,000.00	100.00%

（1）土地出让收入

①数量：

本项目的收入来源于城中村改造完成后相关土地出让收益，本项目拆迁征收房屋范围位于太康路以南、乐天路以西、开元大道以北区域，计划征收户数 1,070 户，计划征收房屋建筑面积 110,000.00 平方米，项目征收后可供出让土地面积约 300.00 亩。规划用途为普通商品住房用地。计划在五年内出让完毕。具体出让计划如下：

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地收储土地面积（亩）	300.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

②价格：

参考洛阳周边用地价格的出让情况，本项目拟出让居住用地参考

价格如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元	单价（万元/亩）
1	2022/10/13	瀍河区九都东路与启明南路东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	135.97	80,226.00	590.03
2	2022/10/13	涧西区南昌路与河洛路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	69.91	61,519.00	879.97
3	2022/9/22	伊滨区孝文大道与王府路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	47.99	24,956.00	520.03
4	2022/9/16	洛龙区牡丹东路与乐天路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	51.51	38,634.00	750.03
5	2022/1/7	洛龙区龙和西街与关林路东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	13.61	12,891.00	947.17
	平均值			63.80	-	737.45

参考以上洛阳实际土地成交情况，近期平均出让价格为737.45万元/亩，考虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照580.00万元/亩进行测算，运营期不考虑价格增长。

3.项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。洛龙区标准为65.00元/平方米
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。

类型	征收标准
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
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），洛龙区56.00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，按照土地出让收益的10.00%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，按照土地出让收益的10.00%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	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、出让收入	174,000.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
住宅用地收储土地面积（亩）	300.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（万元/亩）		580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
二、成本合计	49,928.00	9,985.60	9,985.60	9,985.60	9,985.60	9,985.60
1.上解省财政费用	5,220.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00
2.农业土地开发资金	390.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
3.国有土地收益基金	3,480.00	696.00	696.00	696.00	696.00	696.00
4.保障性安居工程资金	5,220.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00	1,044.00
5.土地开发费用	3,480.00	696.00	696.00	696.00	696.00	696.00
6.新增建设用地土地有偿使用费	1,120.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
7.教育资金	15,509.00	3,101.80	3,101.80	3,101.80	3,101.80	3,101.80
8.农田水利建设资金	15,509.00	3,101.80	3,101.80	3,101.80	3,101.80	3,101.80
三、净收益	124,072.00	24,814.40	24,814.40	24,814.40	24,814.40	24,814.40

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入资金	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	174,000.00				34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	-
经营活动支出（含税费）	49,928.00				9,985.60	9,985.60	9,985.60	9,985.60	9,985.60	-
经营活动产生的现金净额	124,072.00				24,814.40	24,814.40	24,814.40	24,814.40	24,814.40	-
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	90,594.74	10,858.60	26,000.00	53,736.14						
投资活动产生的现金净额	-90,594.74	-10,858.60	-26,000.00	-53,736.14						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	20,594.74	10,858.60	6,000.00	3,736.14						
债券资金	70,000.00		20,000.00	50,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	70,000.00								20,000.00	50,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	18,000.00				3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	2,250.00

年度	合计	已投入资金	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	2,594.74	10,858.60	26,000.00	53,736.14	-3,150.00	-3,150.00	-3,150.00	-3,150.00	-23,150.00	-52,250.00
四、净现金流量	36,072.00				21,664.40	21,664.40	21,664.40	21,664.40	1,664.40	-52,250.00
五、累计现金流量	36,072.00				21,664.40	43,328.80	64,993.20	86,657.60	88,322.00	36,072.00

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		3,150.00	3,150.00	
第 3 年		3,150.00	3,150.00	24,814.40
第 4 年		3,150.00	3,150.00	24,814.40
第 5 年		3,150.00	3,150.00	24,814.40
第 6 年		3,150.00	3,150.00	24,814.40
第 7 年	20,000.00	3,150.00	23,150.00	24,814.40
第 8 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	70,000.00	22,050.00	92,050.00	124,072.00
本息覆盖倍数	1.35			

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 124,072.00 万元，应付债券本金及利息合计 92,050.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政预算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。

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目
实施方案

财政部门：洛阳市洛龙区财政局

主管部门：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

项目单位：洛阳龙跃产业投资有限公司

日期：二〇二五年九月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 6
1.7 总投资及资金筹措 6
1.8 项目手续 6
1.9 债券资金使用合规性 7
1.10 项目资金保障措施 8
1.11 主管部门责任 9
1.12 项目主体及运作模式 9
第二章 项目社会经济效益 11
2.1 项目的提出 11
2.2 政策背景 13
2.3 社会效益 13
2.4 经济效益 13
2.5 项目公益性 13
第三章 项目投资估算 15
3.1 估算范围 15
3.2 估算说明 15
3.3 投资估算表 15
3.4 专项债券形成资产情况 19
第四章 项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划及期限 20
4.3 债券信息披露 22
4.4 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 应付债券本息情况 24
5.2 经营现金流分析 25
5.3 项目本息覆盖倍数 47
5.4 总体评价结果 49
第六章 风险分析 50
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 50
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 50
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 51
第七章 事前绩效评估 53
7.1 事前绩效评估方法 53
7.2 事前绩效评估内容 54
7.3 事前绩效评估结论 54

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳龙跃产业投资有限公司
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	赵志远
住所	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号
登记机关	洛阳市洛龙区市场监督管理局
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依

单位名称	洛阳龙跃产业投资有限公司
	法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（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）

洛阳龙跃产业投资有限公司系具备独立法人资格的国有企业，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目安置位置位于洛阳市洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。

1.5 建设规模及内容

本项目内容包括洛龙区刘富村的拆迁、补偿、建设及安置，拟建项目总投资约为 437,695.37 万元，其拆迁范围、建设规模及内容如下：

1、拟拆迁区域

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，拆迁范围为洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。本项目拟拆迁区域占地面积约为 1320 亩，拟拆迁户数 2160 户，拟拆迁人口 6200 人。

项目扣除安置区及市政用地后，本项目可出让土地面积为 357 亩。

2、拟安置地点

拟安置地点：拟建安置房地点分为东区和西区两个地块，东区东至新伊大街，西至长夏门街，南至乐天路，北至乐天路；西区东至长厦门街，西至长夏西路，南至乐天路，北至用地界。

项目主要建设内容分为东区和西区两个地块建设，包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

项目安置小区西区拟用地面积 66916.00 平方米（约 100.37 亩），拟建总建筑面积 301106.91 平方米。拟建地上建筑面积 190679.08 平方米，其中拟建安置住宅面积 183173.08 平方米，拟建商业建筑面积 5871.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建物业用房 880.00 平方米，拟建社区综合服务设施 495.00 平方米；拟建地下建筑面积 110427.83 平方米；拟建公共绿地 5286.00 平方米；拟建全民健身场地 1585.00 平方米；拟建机动车停车位 1993 个，拟建非机动车停车位 1652 个；拟居住户数 1652 户，其中 90-144 平方米户型 1016 户， 90 平方米以下户型 570 户,144 平方米以上户型 66 户；拟规划居住人数 5286 人。

项目安置小区东区拟用地面积 117817.00 平方米（约 176.73 亩），拟建总建筑面积 525445.11 平方米。拟建地上建筑面积 352628.82 平方米，其中拟建安置住宅面积 305706.82 平方米，拟建商业建筑面积 13327.00 平方米，拟建社区服务中心建筑面积 2250.00 平方米，拟建商务办公 22100.00 平方米，拟建幼儿园建筑面积 5700.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建公厕 80.00 平方米，拟建垃圾收集站 150.00 平方米，拟建派出所 1200.00 平方米，拟建物业用房 1050.00 平

方米，拟建社区综合服务设施 805.00 平方米；拟建地下建筑面积 172816.29 平方米；拟建公共绿地 8589.00 平方米；拟建全民健身场地 2576.00 平方米；拟建机动车停车位 3926 个，拟建非机动车停车位 2684 个；拟居住户数 2684 户，其中 90-144 平方米户型 1736 户， 90 平方米以下户型 618 户，144 平方米以上户型 330 户；拟规划居住人数 8589 人。

表 1-2 项目西区主要建设技术指标一览表

项目		单位	数值	备注
用地面积		㎡	66916.00	100.37 亩
规划总建筑面积		㎡	301106.91	
地上建筑面积		㎡	190679.08	
其中	住宅建筑面积	㎡	183173.08	
	商业建筑面积	㎡	5871.00	
	开闭所	㎡	260.00	
	物业用房	㎡	880.00	
	社区综合服务设施	㎡	495.00	
地下建筑面积		㎡	110427.83	
建筑基底面积		㎡	9777.51	
计容建筑面积		㎡	190679.08	
建筑密度		%	14.61	
容积率		-	2.85	
绿地率		%	45.00%	
公共绿地		㎡	5286.00	
全民健身场地		㎡	1585.00	人均 0.30 ㎡
住宅套数		套	1652.00	
144 ㎡以上户数		户	66.00	比例 4.00%
90 ㎡-144 ㎡户数		户	1016.00	比例 61.50%
90 ㎡以下户数		户	570.00	比例 34.50%
规划居住人数		人	5286.00	3.20 人/户
机动车停车位		辆	1993.00	户均 1.21 辆
非机动车停车位		辆	1652.00	户均 1.00 辆

表 1-3 项目东区主要建设技术指标一览表

项目		单位	数值	备注
用地面积		㎡	117817.00	176.73 亩
规划总建筑面积		㎡	525445.11	
地上建筑面积		㎡	352628.82	
其中	住宅建筑面积	㎡	305706.82	
	商业建筑面积	㎡	13327.00	包含生鲜超市 2000 ㎡
	社区服务中心建筑面积	㎡	2250.00	包含老年日间照料中心 750 ㎡社区卫生站 120 ㎡，社区服务站 600 ㎡文化活动站 500 ㎡
	商务办公	㎡	22100.00	
	幼儿园	㎡	5700.00	十八班幼托
	开闭所	㎡	260.00	
	公厕	㎡	80.00	
	垃圾收集站	㎡	150.00	
	派出所	㎡	1200.00	
	物业用房	㎡	1050.00	
	社区综合服务设施	㎡	805.00	
地下建筑面积		㎡	172816.29	
建筑基底面积		㎡	19051.46	
计容建筑面积		㎡	352628.82	
建筑密度		%	16.17	
容积率		-	2.99	
绿地率		%	45.00%	
公共绿地		㎡	8589.00	
全民健身场地		㎡	2576.00	人均 0.30 ㎡
住宅套数		套	2684.00	
144 ㎡以上户数		户	330.00	比例 12.30%
90 ㎡-144 ㎡户数		户	1736.00	比例 64.68%
90 ㎡以下户数		户	618.00	比例 23.03%
规划居住人数		人	8589.00	3.20 人/户
机动车停车位		辆	3926.00	户均 1.46 辆
非机动车停车位		辆	2684.00	户均 1.00 辆

1.6 建设期

本项目建设期36个月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 437,695.37 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金88,000.00万元。

表 1-4 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	财政资金	30,000.00	100,000.00	183,695.37	313,695.37	71.67%
	专项债券资金	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00	2.74%
建设资金	专项债券资金	38,000.00	30,000.00	20,000.00	88,000.00	20.11%
	市场化融资	12,000.00	12,000.00	0.00	24,000.00	5.48%
合计		92,000.00	142,000.00	203,695.37	437,695.37	100.00%
占比		21.02%	32.44%	46.54%	100.00%	

除专项债券、市场化融资及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

1.变更可研批复

2025 年 9 月 20 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会作出了《关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目变更业主的批复》，对项目业主单位、项目建设内容和规模、总投资及资金来源等予以批复。

2.可研批复

洛阳市洛龙区发展和改革委员会于2021 年1 月12 日作出《洛龙区发展和改革委员会关于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批〔2021〕1 号），原则同意本项目可行性研究报告，并对项目建设规模、总投资及资金来源等予以批复。

3.用地及规划手续

洛阳市自然资源和规划局于 2020 年 12 月 31 日就本项目颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 410300202000035 号），认为本项目符合国土空间用途管制要求。

洛阳市自然资源和规划局于 2021 年 12 月 11 日就本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第 410300202100080 号），认为本项目用地符合国土空间规划和用途管制要求。

4.环评手续

洛阳市环境保护局洛龙环境保护分局于 2021 年 4 月 7 日就本项目出具《关于洛龙区刘富村城中村改造项目的情况说明》，认为本项目不涉及环境敏感区，无需进行环境影响评价。

综上，本项目已取得可研批复、变更批复、用地及规划手续，且属于环评豁免项目，各项手续真实有效，符合项目建设基本要求。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保

支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。同时专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资情况。

1.10 项目资金保障措施

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

1.项目分账管理办法

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。

本项目土地出让收入和专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目土地出让收入进行专项债券的还本付息资金，本项目的商铺出租出售收入、停车位出租出售收入和物业费收入进行偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收

入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209 号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资

格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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。过去五年，河南省累计分配保障房 90.2 万套，改造农村危房 85.9 万户。

河南省政府下发的《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》，明确要求加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。河南省各地要对 2014 年底前已开工的棚户区改造安置房等保障房小区配套基础设施情况进行排查，将配套基础设施不完备的项目列出清单，纳入本地配套基础设施建设计划。

洛龙区结合辖区实际，把棚户区改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进棚户改造，目前已形成了大拆迁、大建设的良好局面。

以改善居住环境、提升城市品质、促进服务业发展为目标，洛龙区高起点规划、高档次设计、高标准建设、快速推进棚户改造，着力打造美丽宜居新城区。精心谋划包装项目，加大招商引资力度，进一步提高项目签约落地率。该区积极借助中央、省、市棚户改造优惠政策，精心谋划，大力招商引资。组织各镇、办事处、产业园区按照全覆盖无缝隙原则，对辖区内未开发改造地块进行全面细致地的摸底排查，精心谋划包装棚户改造项目。明确国家对棚户区改造项目享受资

金筹措、土地支持、税费优惠等政策；明确项目所在区域的交通区位优势，把资源优势、区域优势转化为项目的独特吸引力，进而转化为前景良好的投资项目。充分利用人员关系，实行亲情招商；动员已在辖区投资兴业的老板，引荐新的投资者滚动发展，实施以商招商；坚持以诚招商，对客商投资兴业创造宽松良好的环境，说到做到，表里如一。在项目签约落地后，积极协调相关部门办理各种前期手续，协作推进相关事项，建好项目督查台账，落实具体责任单位及责任人，对项目进行全程跟踪优质服务，做到政府与投资商的持续协作，确保项目稳步持续推进。

该区持续开展棚户改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收（拆迁）底线，目前，已形成建设的良好局面。根据项目征收（拆迁）、建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定棚户改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收（拆迁）、进地、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

为了提升城市品质、改善人居环境，该区不断自我加压，健全完善有序、高效的工作运行机制，强力推进棚户改造工作，配套开工建设保障性棚户区安置房。

2.2 政策背景

本项目建设符合《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》、河南省政府下发的《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》、根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》、《政洛〔2017〕27 号》等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目改造完成后，未来杜村安置点将成为一个高档、低碳、节能、设施齐全、环境优美、宜商宜居的置业理想家园。通过城中村改造，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。

2.4 经济效益

该项目的建设，符合国家和河南省有关城镇化建设管理政策，符合洛阳市城市发展总体规划，有利于推进洛阳市新型城镇化建设，加快洛阳市社会经济发展。同时，项目的实施还可以盘活土地资产，深化土地节约集约利用，提高土地利用效益，扩大税源，增加财政收入，是拉动城镇经济发展的一个重要的增长点。最后，项目建设将会提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，成为洛阳市经济社会快速发展的一个重要支撑。

2.5 项目公益性

城中村改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快城

中村改造，让更多的城中村居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，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，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。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，包含工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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.《洛阳市工程造价》当期；

7.洛阳市地区现行其他收费文件及标准。

3.3 投资估算表

本项目总投资为 437,695.37 万元（含建设期利息 5,850 万元，由财政资金支付），其中征地拆迁前期费用拟为 103,614.00 万元，占比 23.67%；工程建设及其他费用拟为 318,172.73 万元，占比 72.69%；预备费用拟为 15,908.64 万元，占比 3.63%。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价（万元）					单位造价(元/单位)
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
一	**征地拆迁前期费用**						**103614.00**	**103614.00**	
1	征地费						17160.00	17160.00	
2	拆迁费用						85292.40	85292.40	
3	土地报批费用						1161.60	1161.60	
二	**工程建设及其他费用**			**281424.83**	**1433.75**	**24811.82**	**10502.33**	**318172.73**	
（一）	**工程建设费用**			**281424.83**	**1433.75**	**24811.82**		**307670.40**	
1	房屋建筑安装	㎡	826552.02	270774.53		24796.56		295571.09	
1.1	住宅建筑	㎡	488879.90	156441.57		14666.40		171107.97	3500
1.1.1	土建	㎡	488879.90	127108.77				127108.77	2600
1.1.2	装饰	㎡	488879.90	29332.79				29332.79	600
1.1.3	安装	㎡	488879.90			14666.40		14666.40	300
1.1.3.1	给排水	㎡	488879.90			3911.04		3911.04	80
1.1.3.2	消防	㎡	488879.90			4399.92		4399.92	90
1.1.3.3	强电	㎡	488879.90			3422.16		3422.16	70
1.1.3.4	弱电	㎡	488879.90			2933.28		2933.28	60
1.2	商业建筑	㎡	19198.00	6143.36		575.94		6719.30	3500
1.2.1	土建	㎡	19198.00	4991.48				4991.48	2600
1.2.2	装饰	㎡	19198.00	1151.88				1151.88	600
1.2.3	安装	㎡	19198.00			575.94		575.94	300
1.2.3.1	给排水	㎡	19198.00			153.58		153.58	80
1.2.3.2	消防	㎡	19198.00			172.78		172.78	90
1.2.3.3	强电	㎡	19198.00			134.39		134.39	70
1.2.3.4	弱电	㎡	19198.00			115.19		115.19	60
1.3	商务办公	㎡	22100.00	7514.00		663.00		8177.00	3700
1.3.1	土建	㎡	22100.00	6077.50				6077.50	2750
1.3.2	装饰	㎡	22100.00	1436.50				1436.50	650
1.3.3	安装	㎡	22100.00			663.00		663.00	300
1.3.3.1	给排水	㎡	22100.00			176.80		176.80	80
1.3.3.2	消防	㎡	22100.00			198.90		198.90	90
1.3.3.3	强电	㎡	22100.00			154.70		154.70	70
1.3.3.4	弱电	㎡	22100.00			132.60		132.60	60

1.4	社区服务中心	㎡	2250.00	720.00		67.50		787.50	3500
1.4.1	土建	㎡	2250.00	585.00				585.00	2600
1.4.2	装饰	㎡	2250.00	135.00				135.00	600
1.4.3	安装	㎡	2250.00			67.50		67.50	300
1.4.3.1	给排水	㎡	2250.00			18.00		18.00	80
1.4.3.2	消防	㎡	2250.00			20.25		20.25	90
1.4.3.3	强电	㎡	2250.00			15.75		15.75	70
1.4.3.4	弱电	㎡	2250.00			13.50		13.50	60
1.5	幼儿园	㎡	5700.00	1995.00		171.00		2166.00	3800
1.5.1	土建	㎡	5700.00	1596.00				1596.00	2800
1.5.2	装饰	㎡	5700.00	399.00				399.00	700
1.5.3	安装	㎡	5700.00			171.00		171.00	300
1.5.3.1	给排水	㎡	5700.00			45.60		45.60	80
1.5.3.2	消防	㎡	5700.00			51.30		51.30	90
1.5.3.3	强电	㎡	5700.00			39.90		39.90	70
1.5.3.4	弱电	㎡	5700.00			34.20		34.20	60
1.6	开闭所	㎡	520.00	166.40		15.60		182.00	3500
1.6.1	土建	㎡	520.00	135.20				135.20	2600
1.6.2	装饰	㎡	520.00	31.20				31.20	600
1.6.3	安装	㎡	520.00			15.60		15.60	300
1.6.3.1	给排水	㎡	520.00			4.16		4.16	80
1.6.3.2	消防	㎡	520.00			4.68		4.68	90
1.6.3.3	强电	㎡	520.00			3.64		3.64	70
1.6.3.4	弱电	㎡	520.00			3.12		3.12	60
1.7	物业用房	㎡	1930.00	617.60		57.90		675.50	3500
1.7.1	土建	㎡	1930.00	501.80				501.80	2600
1.7.2	装饰	㎡	1930.00	115.80				115.80	600
1.7.3	安装	㎡	1930.00			57.90		57.90	300
1.7.3.1	给排水	㎡	1930.00			15.44		15.44	80
1.7.3.2	消防	㎡	1930.00			17.37		17.37	90
1.7.3.3	强电	㎡	1930.00			13.51		13.51	70
1.7.3.4	弱电	㎡	1930.00			11.58		11.58	60
1.8	社区综合服务设施	㎡	1300.00	416.00		39.00		455.00	3500
1.8.1	土建	㎡	1300.00	338.00				338.00	2600
1.8.2	装饰	㎡	1300.00	78.00				78.00	600
1.8.3	安装	㎡	1300.00			39.00		39.00	300
1.8.3.1	给排水	㎡	1300.00			10.40		10.40	80
1.8.3.2	消防	㎡	1300.00			11.70		11.70	90
1.8.3.3	强电	㎡	1300.00			9.10		9.10	70

1.8.3.4	弱电	㎡	1300.00			7.80		7.80	60
1.9	其他建筑用房	㎡	1430.00	457.60		42.90		500.50	3500
1.9.1	土建	㎡	1430.00	371.80				371.80	2600
1.9.2	装饰	㎡	1430.00	85.80				85.80	600
1.9.3	安装	㎡	1430.00			42.90		42.90	300
1.9.3.1	给排水	㎡	1430.00			11.44		11.44	80
1.9.3.2	消防	㎡	1430.00			12.87		12.87	90
1.9.3.3	强电	㎡	1430.00			10.01		10.01	70
1.9.3.4	弱电	㎡	1430.00			8.58		8.58	60
1.10	地下建筑	㎡	283244.12	96303.00		8497.32		104800.32	3700
1.10.1	土建	㎡	283244.12	79308.35				79308.35	2800
1.10.2	装饰	㎡	283244.12	16994.65				16994.65	600
1.10.3	安装	㎡	283244.12			8497.32		8497.32	300
1.10.3.1	给排水	㎡	283244.12			1699.46		1699.46	60
1.10.3.2	消防	㎡	283244.12			2265.95		2265.95	80
1.10.3.3	强电	㎡	283244.12			1699.46		1699.46	60
1.10.3.4	弱电	㎡	283244.12			1416.22		1416.22	50
1.10.3.5	通风	㎡	283244.12			1416.22		1416.22	50
2	总图及附属工程			10650.30	101.75	15.26		10767.32	
2.1	给排水	m	826552.02	2066.38				2066.38	25
2.2	供配电	m	826552.02	2479.66				2479.66	30
2.3	污水和垃圾处理	㎡	247.20	31.31	101.75	15.26		148.32	6000
2.4	二次供水	㎡	826552.02	1487.79				1487.79	18
2.5	照明工程	㎡	826552.02	1487.79				1487.79	18
2.6	景观绿化	㎡	83129.85	1496.34				1496.34	180
2.7	道路硬化	㎡	72774.18	1601.03				1601.03	220
3	设备及工器具购置				1332			1332.00	
3.1	电梯	台	74		1332			1332.00	180000
（二）	**工程建设其他费用**						**10502.33**	**10502.33**	
1	建设单位管理费						1230.68	1230.68	
2	工程监理费						1907.56	1907.56	
3	工程项目前期咨询费						184.60	184.60	
4	工程勘察费						615.34	615.34	
5	工程设计费						3230.54	3230.54	
6	环境影响咨询服务费						61.53	61.53	

7	场地准备及临时施设费						1538.35	1538.35	
8	工程保险费						923.01	923.01	
9	招标代理服务费						67.69	67.69	
10	工程造价咨询费						323.05	323.05	
11	竣工图编制费						258.44	258.44	
12	施工图审查费						161.53	161.53	
三	**预备费**						**15908.64**	**15908.64**	
1	基本预备费						15908.64	15908.64	
2	涨价预备费								
四	**项目总投资**			**281424.83**	**1433.75**	**24811.82**	**130024.97**	**437695.37**	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

资产类型		数量	预估价值	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
无形资产	土地	357 亩	103,614.00	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	土地出让收入	是	0.46
固定资产	商铺	19,198.00 ㎡	13,657.36	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	商铺出租出售收入	是	0.15
	物业费	488,879.90 ㎡	270,774.53	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	物业费收入	是	
	停车场	5919 个	96,303.00	洛阳龙跃产业投资有限公司	洛阳龙跃产业投资有限公司	停车场出租出售收入	是	

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

本项目总投资 437,695.37 万元，项目组合使用专项债券和市场化

融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 325,695.37 万元，占比 74.41%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请债券资金总额 100,000.00 万元，其中计划 2025 年申请 50,000.00 万元，2026 年申请 30,000.00 万元，2027 年申请 20,000.00；2025 年 9 月已发行 1,000.00 万元，本次申请 7,900.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

3.市场化融资资金使用计划

与银行签订的借款合同用于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目项目建设，借款金额为 24,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率按照 4.20%计算。

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、还作高效衔接地方政府及财政部门做好专

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

1、本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第一年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第二年	50,000.00	30,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00	3,600.00
第三年	80,000.00	20,000.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第四年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第五年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第六年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第七年	100,000.00		50,000.00	50,000.00	4.50%	4,500.00	54,500.00
第八年	50,000.00		30,000.00	20,000.00	4.50%	2,250.00	32,250.00
第九年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.50%	900.00	20,900.00
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

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。

2.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 24,000.00 万元，与银行签订的借款合同用于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，借款金额为 24,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率按照 4.20%计算。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 2 年	24,000.00	12,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 3 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 4 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 5 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 6 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 7 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 8 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 9 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 10 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 11 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 12 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 13 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 14 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 15 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 16 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 17 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 18 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 19 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00	1,008.00
第 20 年	24,000.00		24,000.00		4.20%	1,008.00	25,008.00
合计		24,000.00	24,000.00			20,160.00	44,160.00

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，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 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 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-3 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	安置住房	土地出让收入	229,245.40	80.66%
2	商铺和地下停车场	商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入	54,980.17	19.34%
合计			**284,225.57**	**100.00%**

（1）拟出让面积

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 357 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（2）出让价格

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

表 5-4 土地出让价格参考表

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
1	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
2	瀍河区启明南路与下园东路西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-06-21	10.36	7,662.00	739.89
3	老城区九都东路以南、金业路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99
4	伊滨区兰台路与道湛街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18
5	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-06-21	4.03	2,975.00	737.99
平均值						802.68

经测算，上述地块的平均单价为 802.68 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 802.68 万元/亩的 80%（642.144 万元/亩）确认。假设项目可出让土地分五年出让完毕。

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
出让收入	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	229,245.40
土地出让面积	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	357.00
土地出让价格	642.14	642.14	642.14	642.14	642.14	3,210.70

3.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	20.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
2、土地征收补偿费用	

类型	征收标准
支付土地出让业务费	按照土地出让收入的 3%
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
上缴省财政费用	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	6,877.35
农业土地开发基金	42.84	42.84	42.84	42.84	42.84	214.20
国有土地收益基金	916.98	916.98	916.98	916.98	916.98	4,584.90
新增建设用地有偿使用费	95.20	95.20	95.20	95.20	95.20	476.00
土地出让业务费	916.98	916.98	916.98	916.98	916.98	4,584.90
保障性安居工程资金	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	1,375.47	6,877.35
教育资金	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	20,563.05
农田水利建设资金	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	4,112.61	20,563.05
合计	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	64,740.80

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，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	土地收入	土地成本	项目收益
第 4 年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第 5 年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第 6 年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第 7 年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
第 8 年	45,849.08	12,948.16	32,900.92
合计	229,245.40	64,740.88	164,504.60

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 5-5 项目现金流量分析表

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,245.40				45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	45,849.08	
经营活动支出（含税费）	64,740.80				12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	12,948.16	
经营活动产生的现金净额	164,504.60				32,900.92	32,900.92	32,900.92	32,900.92	32,900.92	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	437,695.37	92,000.00	142,000.00	203,695.37						
投资活动产生的现金净额	-437,695.37	-92,000.00	-142,000.00	-203,695.37						
三、融资活动产生的现金										
自有资金	313,695.37	30,000.00	100,000.00	183,695.37						
债券资金	100,000.00	50,000.00	30,000.00	20,000.00						
银行借款	24,000.00	12,000.00	12,000.00							
偿还债券本金	100,000.00							50,000.00	30,000.00	20,000.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
偿还银行借款本金										
支付债券利息	21,150.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,250.00	900.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	292,545.37	80,000.00	130,000.00	203,695.37	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-54,500.00	-32,250.00	-20,900.00
四、净现金流量	43,354.60				28,400.92	28,400.92	28,400.92	-21,599.08	650.92	-20,900.00
五、累计现金流量	43,354.60				28,400.92	56,801.84	85,202.76	63,603.68	64,254.60	43,354.60

6.专项收入成本分析

（1）商铺出租出售收入

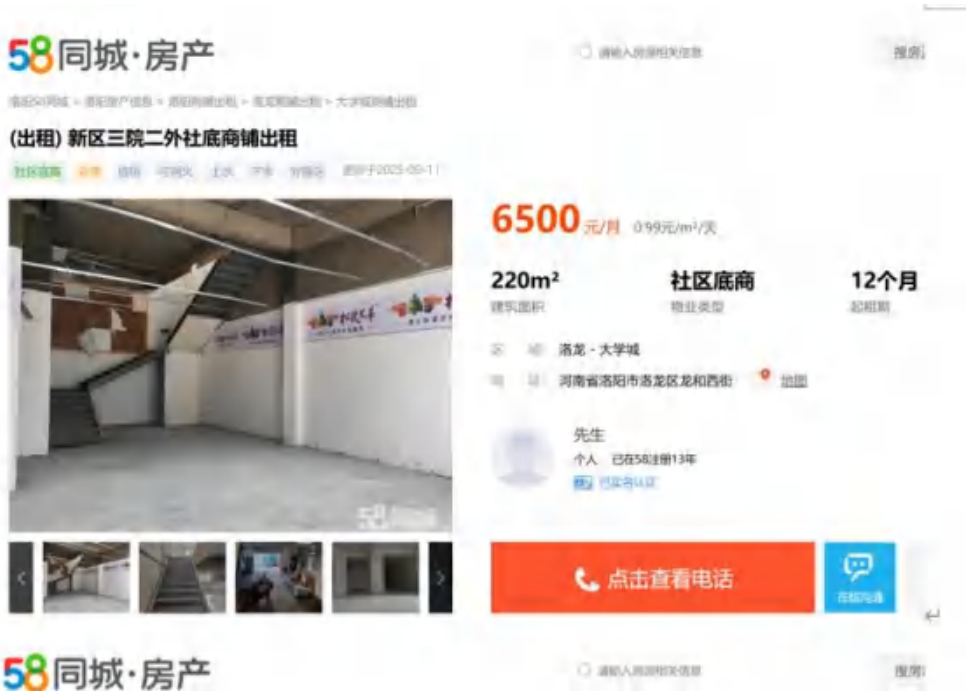
①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设商铺 19,198.00 ㎡，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	面积（㎡）	单价（元/㎡/月）
1	洛阳市洛龙区龙和西街	商铺	220.00	29.54
2	洛龙区泉舜财富中心 牡丹大道	商铺	210.00	30.95
3	洛龙区关圣街	商铺	330.00	30.03
平均取数				30.17







根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目运营期第一年出租单价按照 29.00 元/㎡/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00%进行测算。

④商铺出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对商铺进行出售，每年的出售 4,000.00 平方米。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	面积（㎡）	单价（元/㎡）
1	洛龙区关林街道广利街	商铺	105.00	11,900.00
2	洛龙区开元大道厚载门街口	商铺	110.00	11,600.00
3	洛龙区宝龙城市广场	商铺	103.63	12,500.00
平均取数				12,000.00







根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 9,000.00 元/㎡。

（2）物业费收入

①面积

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的面积是 488,879.90

㎡。

②价格

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.25 元/㎡/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00%进行测算。

（3）停车位出租出售收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 5919 个，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/㎡/月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00
			325.00





根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 290 元/㎡/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照95.00%进行测算。

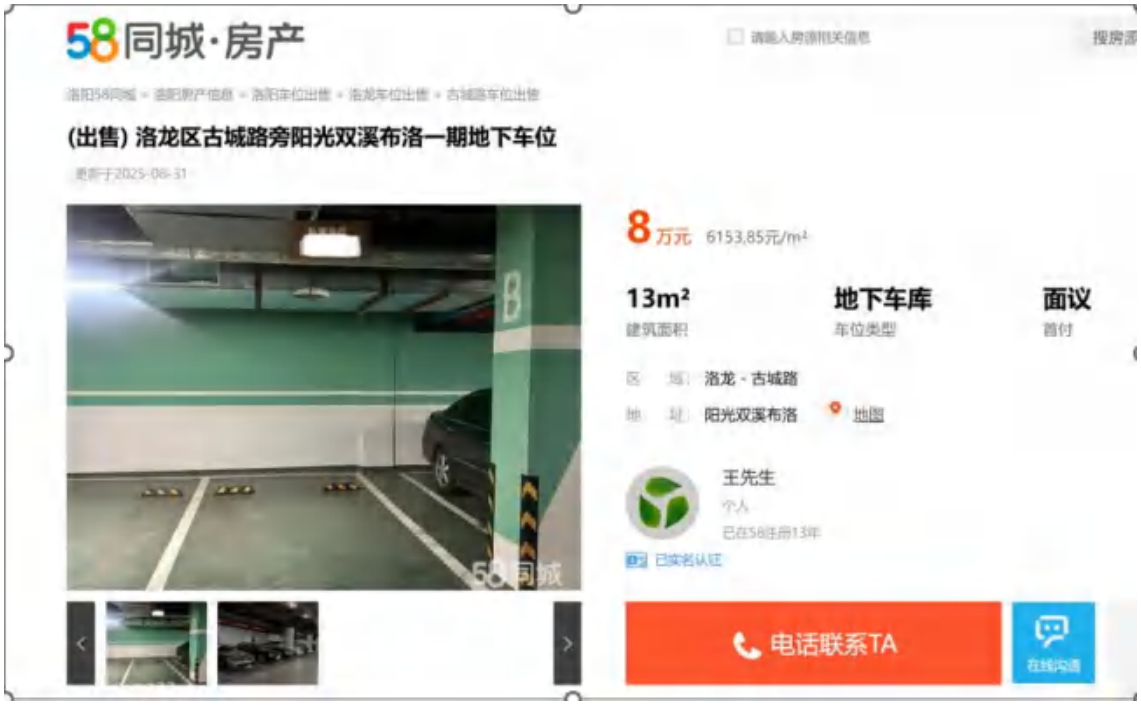
④停车位出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对停车位进行出售，每年出售 1000 个。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰泷府	停车位	70,000.00
			73,000.00


58同城·房产
(出售) 洛龙区古城路旁阳光双溪布洛一期地下车位
8万元 6153.85元/m²
13m²
建筑面积
地下车库
车位类型
面议
首付
区 域: 洛龙 - 古城路
地 址: 阳光双溪布洛
地图
王先生
个人
已在58注册13年
已实名认证
电话联系TA
在线沟通


58同城·房产
(出售) 绿都塞纳春天，六号楼前，负二层车位
价格可面议
6.9万元 4600元/m² (价格可面议)
15m²
建筑面积
地下车库
车位类型
面议
首付
区 域: 洛龙 - 宝龙城市广场
地 址: 河南省洛阳市洛龙区关林街道厚载门街与香山...
地图
李武伟
个人
已实名认证
电话联系TA
在线沟通



根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 53,000.00 元/个。

（4）外购燃料及动力费

本项目年用电量为 15.56 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.61 元/度测算；年用水量为 6.07 万吨，根据当地水价情况，非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。考虑物价上涨因素，项目运营期电价、水价均按照每年 2.00%增长率增长。

（5）工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，其中管理人员 3 人，维修技术人员 2 人，后勤服务人员 5 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2020 年、2021 年、2022 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,463.00 元、40,101.00 元和 40,790.00 元；故假设本项目人均工资及福利按 5.00 万元/年/人计算。考虑物价上涨因素，项目运营期人均

工资及福利费按照每年2.00%增长率增长。

（6）维修护理费

本项目运营期第一年的修理费按固定资产的 0.06%计算，随后每年在前一年的基础上增长2.00%。

（7）管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 1.00%计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

（8）税费

①增值税：根据增值税规定，增值税进项税水费按 9.00%计算，电费、维修护理费、充电桩重置成本按13.00%计算，管理及其他费用按 6.00%测算；增值税销项厂房出租收入、停车位出租收入、办公楼出租收入增值税率为9.00%，充电桩收入增值税率为13.00%；

②附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的 5.00%、3.00%和 2.00%计算；

③房产税：房产税以房产租金收入为计税依据，税率为12.00%；

④企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目的企业所得税税率为25.00%，企业所得税按照每年收益扣除前期开办费用摊销及固定资产投资折旧、专项债券利息金额后计算（前期开办费用摊销及固定资产投资折旧按照总投资摊销折旧年限 30 年计算）。

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 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	营业收入	54,980.17	1,179.80	1,258.45	1,337.10	1,446.72	1,527.08	1,527.08	1,560.04
1	商铺出租出售收入	21,775.15	501.07	534.47	567.88	613.31	647.38	647.38	660.29
	面积（㎡）		19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00
	价格（元/㎡/月）	-	29.00	29.00	29.00	29.58	29.58	29.58	30.17
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业费收入	14,485.08	549.99	586.66	623.32	675.83	713.37	713.37	730.09
	面积（㎡）		488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格（元/㎡/月）	-	1.25	1.25	1.25	1.28	1.28	1.28	1.31
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	18,719.94	128.74	137.32	145.90	157.58	166.33	166.33	169.66
	数量（个）		5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00
	单价（元个/月）	-	290.00	290.00	290.00	295.80	295.80	295.80	301.72

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	月份	-	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	10,318.50	420.14	431.89	443.74	457.46	469.72	477.21	486.75
1	燃料动力费	857.25	35.59	36.30	36.99	37.70	38.40	39.10	39.87
	电费	221.72	9.49	9.65	9.80	9.96	10.11	10.27	10.43
	水费	635.53	26.10	26.65	27.19	27.74	28.29	28.83	29.44
2	人员工资及福利	1,213.60	50.00	51.00	52.00	53.00	54.10	55.20	56.30
3	维修护理费	6,380.85	262.62	267.87	273.23	278.69	284.26	289.95	295.75
4	管理及其他费用	549.78	11.80	12.58	13.37	14.47	15.27	15.27	15.60
5	税费	1,317.02	60.13	64.14	68.15	73.60	77.69	77.69	79.23
三	净收益	44,661.67	759.66	826.56	893.36	989.26	1,057.36	1,049.87	1,073.29

（续）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	营业收入	1,560.04	1,560.04	1,593.28	1,593.28	1,593.28	1,627.03	1,627.03	1,627.03
1	商铺出租出售收入	660.29	660.29	673.42	673.42	673.42	686.99	686.99	686.99
	面积（㎡）	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00	19,198.00
	价格（元/㎡/月）	30.17	30.17	30.77	30.77	30.77	31.39	31.39	31.39
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业费收入	730.09	730.09	746.81	746.81	746.81	763.53	763.53	763.53
	面积（㎡）	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格（元/㎡/月）	1.31	1.31	1.34	1.34	1.34	1.37	1.37	1.37
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	169.66	169.66	173.05	173.05	173.05	176.51	176.51	176.51
	数量（个）	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00	5,919.00
	单价（元个/月）	301.72	301.72	307.75	307.75	307.75	313.91	313.91	313.91
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	494.53	502.42	512.44	520.69	529.11	539.63	548.41	557.33
1	燃料动力费	40.63	41.39	42.15	42.92	43.74	44.56	45.38	46.21
	电费	10.58	10.74	10.89	11.05	11.20	11.36	11.51	11.67
	水费	30.05	30.65	31.26	31.87	32.54	33.20	33.87	34.54
2	人员工资及福利	57.40	58.50	59.70	60.90	62.10	63.30	64.60	65.90
3	维修护理费	301.67	307.70	313.85	320.13	326.53	333.06	339.72	346.51
4	管理及其他费用	15.60	15.60	15.93	15.93	15.93	16.27	16.27	16.27
5	税费	79.23	79.23	80.81	80.81	80.81	82.44	82.44	82.44

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
三	净收益	1,065.51	1,057.62	1,080.84	1,072.59	1,064.17	1,087.40	1,078.62	1,069.70

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	1,661.07	1,661.07	9,680.25	9,680.25	9,680.25
1	商铺出租出售收入	700.78	700.78	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	面积（㎡）	19,198.00	19,198.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	价格（元/㎡/月）	32.02	32.02	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	月份	12	12			
	负荷率	95.00%	95.00%			
2	物业费收入	780.25	780.25	780.25	780.25	780.25
	面积（㎡）	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90	488,879.90
	价格（元/㎡/月）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
	月份	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位出租出售收入	180.04	180.04	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	数量（个）	5,919.00	5,919.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价（元个/月）	320.19	320.19	53,000.00	53,000.00	53,000.00
	月份	12	12	-	-	-

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	负荷率	95.00%	95.00%			
二	成本支出	568.53	577.93	583.68	593.47	603.42
1	燃料动力费	47.19	48.22	49.26	50.30	51.35
	电费	11.98	12.29	12.60	12.91	13.23
	水费	35.21	35.93	36.66	37.39	38.12
2	人员工资及福利	67.20	68.50	69.90	71.30	72.70
3	维修护理费	353.44	360.51	367.72	375.07	382.57
4	管理及其他费用	16.61	16.61	96.80	96.80	96.80
5	税费	84.09	84.09	-	-	-
三	净收益	1,092.54	1,083.14	9,096.57	9,086.78	9,076.83

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	土地出让收入	229,245.40	164,504.60	100,000.00	131,500.00	1.25
市场化融资	商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入	54,980.17	44,661.67	24,000.00	43,656.00	1.02

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 164,504.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 还本付息计算表

年度	本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第一年		2,250.00	2,250.00	
第二年		3,600.00	3,600.00	
第三年		4,500.00	4,500.00	
第四年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第五年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第六年		4,500.00	4,500.00	32,900.91
第七年	50,000.00	4,500.00	54,500.00	32,900.91
第八年	30,000.00	2,250.00	54,500.00	32,900.91
第九年	20,000.00	900.00	32,250.00	

合计	**100,000.00**	**31,500.00**	**131,500.00**	**164,504.55**
本息覆盖倍数	1.25			

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

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 44,661.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-8 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		504.00	504.00	759.66
第 2 年		1,008.00	1,008.00	826.56
第 3 年		1,008.00	1,008.00	893.36
第 4 年		1,008.00	1,008.00	989.26
第 5 年		1,008.00	1,008.00	1,057.36
第 6 年		1,008.00	1,008.00	1,049.87
第 7 年		1,008.00	1,008.00	1,073.29
第 8 年		1,008.00	1,008.00	1,065.51
第 9 年		1,008.00	1,008.00	1,057.62
第 10 年		1,008.00	1,008.00	1,080.84
第 11 年		1,008.00	1,008.00	1,072.59
第 12 年		1,008.00	1,008.00	1,064.17
第 13 年		1,008.00	1,008.00	1,087.40
第 14 年		1,008.00	1,008.00	1,078.62
第 15 年		1,008.00	1,008.00	1,069.70
第 16 年		1,008.00	1,008.00	1,092.54

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 17 年		1,008.00	1,008.00	1,083.14
第 18 年		1,008.00	1,008.00	9,096.57
第 19 年	12,000.00	1,008.00	1,008.00	9,086.78
第 20 年	12,000.00	1,008.00	25,008.00	9,076.83
合计	24,000.00	19,656.00	43,656.00	44,661.67
本息覆盖倍数	1.02			

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目

实施方案

项目单位：新安县住房和城乡建设局

主管部门：新安县住房和城乡建设局

财政部门：新安县财政局

日　　期：二〇二三年二月

目录

第一章项目概况 4
1.1 项目名称 4
1.2 项目单位 4
1.3 主管部门 4
1.4 项目性质 4
1.5 建设地点 5
1.6 建设规模及内容 5
1.7 项目建设期 6
1.8 项目总投资 6
1.9 项目经济技术指标及投资估算表 6
1.10 项目当前进展 12
1.11 项目主体及运营模式.....12
1.12 债券资金使用合规性说明 13
第二章项目背景及效益分析 14
2.1 项目背景 14
2.2 效益分析 17
第三章项目投资估算与资金筹措 19
3.1 估算依据 19
3.2 估算范围 19
3.3 估算说明 20
3.4 投资估算 21

3.5 资金筹措计划 21
3.6 资金使用计划 22
3.7 项目资金保障措施 23
第四章 项目专项债券融资方案 24
4.1 编制依据 24
4.2 债券申请使用计划及期限 25
4.3 投资者保护措施 25
第五章项目收益与融资自求平衡分析 27
5.1 基本假设条件及依据 27
5.2 项目运营收益分析 27
5.3 项目运营成本分析 29
5.4 净收益分析 31
5.5 现金流量分析 32
5.6 项目应付债券本息情况 34
5.7 项目本息覆盖倍数 34
5.8 总体评价结果 35
第六章风险分析 36
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 36
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 38
第七章还款保障情况 40
7.1 还款责任及保障 40

7.2 项目资产管理 40
7.3 项目收入管理 40
7.4 资金管理方案 41
第八章信息披露计划 43
第九章事前绩效评估 44
9.1 事前绩效评估工作开展情况 44
9.2 评估结论 46

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是新安县住房和城乡建设局。

名称	新安县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410323735525772Y
机构性质	机关
负责人	王三虎
机构地址	河南省新安县新城上海路建设大厦
赋码机关	中共新安县委机构编制委员会公室
颁发日期	2019 年 4 月 28 日

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

1.3 主管部门

本项目主管部门是新安县住房和城乡建设局。

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

1.5 建设地点

本项目建设地点位于新安县龙泉新城。

1.6 建设规模及内容

根据《新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目可行性研究报告》和新安县发展和改革委《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（新发改审批【2023】8 号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目将在龙泉新城陈湾村、石庙村、宋村建设安置住宅，总占地面积约 110.82 亩，总建筑面积 193186.39 ㎡，共建设安置房 9 栋，及地下车库、商业服务、游园、健身中心等，配套建设院区硬化、绿化、亮化、供水、雨污水处理、供电、供暖、燃气、强弱电照明等配套基础设施。

陈湾安置房项目总占地面积 52.11 亩，拟建安置房 3 栋，总建筑面积 73225.39 ㎡，其中住宅面积 44266.76 ㎡，公共服务设施 1291.38 ㎡，商业建筑面积 1349.49 ㎡，地下建筑面积 26317.76 ㎡，安置房套数 312 套；

石庙安置房项目总占地面积 33.56 亩，拟建安置房 3 栋，总建筑面积 65225.00 ㎡，其中住宅面积 41975.00 ㎡，公共服务设施 650.00 ㎡，商业建筑面积 1100.00 ㎡，地下建筑面积 21500.00 ㎡，安置房套数 303 套。

宋村安置房项目总占地面积 25.15 亩，拟建安置房 3 栋，总建筑

面积 54736 ㎡，其中住宅面积 34176.00 ㎡，公共服务设施 1750.00 ㎡，商业建筑面积 1177.00 ㎡，地下建筑面积 17633.00 ㎡，安置房套数 260 套。

1.7 项目建设期

本项目建设期 3 年，计划开工日期 2025 年 3 月，预计完工日期 2028 年 2 月。

1.8 项目总投资

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 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	工程项目	投资估算（万元）	指标说明	备注
一	**工程费用**			
1	陈湾安置房工程费用	20100.54		
2	石庙安置房工程费用	18162.88		
3	宋村安置房工程费用	15299.30		
	工程费用合计	**53562.72**		
二	**工程建设其它费**			
1	工程设计费	428.50	工程费用的 0.8%	计价格[2002]10 号
2	工程勘察费	53.56	按工程费 0.1%估算	计价格[2002]10 号

3	工程监理费	267.81	按工程费0.5%估算	发改价格[2007]670 号
4	工程招标费	65.43		计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	45.00		计价格[1999]1283 号
6	造价咨询费	34.28		建标造函[2007]8 号
7	建设单位管理费	348.50		财建[2016]504 号
	小　计	**1243.09**		
三	**预备费(6%)**	**3288.35**		
四	**建设期利息**	**4950.00**		
五	**建设投资总计**	**63044.16**		

陈湾安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积（㎡）	经济指标（元/m^2）	投资估算（万元）
一	建筑物			
1	住宅建筑	44266.76	2380	10535.49
1.1	土建	44266.76	2200	9738.69
1.2	给排水及消防	44266.76	65	287.73
1.3	电气	44266.76	50	221.33
1.4	暖通	44266.76	35	154.93
1.5	燃气	44266.76	30	132.80
2	公共服务设施	1291.38	2380	307.35
2.1	土建	1291.38	2200	284.10
2.2	给排水及消防	1291.38	65	8.39
2.3	电气	1291.38	50	6.46
2.4	暖通	1291.38	35	4.52
2.5	燃气	1291.38	30	3.87

3	商业	1349.49	2600	350.87
3.1	土建	1349	2200	296.89
3.2	给排水及消防	1349	120	16.19
3.3	电气	1349	105	14.17
3.4	暖通	1349	80	10.80
3.5	燃气	1349	95	12.82
4	地下总建筑面积	26317.76	3000	7895.33
4.1	土建	26318	2800	7368.97
4.2	给排水及消防	26318	160	421.08
4.3	电气	26318	40	105.27
	小计	73225.39		19089.03
二	室外工程			
1	绿化景观	5485.07	160	87.76
2	道路广场	6453.41	240	154.88
3	室外管网			768.87
3.1	给排水及消防	73225.39	35	256.29
3.2	电气	73225.39	32	234.32
3.3	暖通	73225.39	18	131.81
3.4	燃气	73225.39	20	146.45
	小计			1011.51
	合计			20100.54

石庙安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积（㎡）	经济指标（元/m^2）	投资估算（万元）
一	建筑物			
1	住宅面积	41975	2380	9990.05
1.1	土建	41975	2200	9234.50

1.2	给排水及消防	41975	65	272.84
1.3	电气	41975	50	209.88
1.4	暖通	41975	35	146.91
1.5	燃气	41975	30	125.93
2	公共服务设施	650	2380	154.70
2.1	土建	650	2200	143.00
2.2	给排水及消防	650	65	4.23
2.3	电气	650	50	3.25
2.4	暖通	650	35	2.28
2.5	燃气	650	30	1.95
3	商业	1100	2600	286.00
3.1	土建	1100	2200	242.00
3.2	给排水及消防	1100	120	13.20
3.3	电气	1100	105	11.55
3.4	暖通	1100	80	8.80
3.5	燃气	1100	95	10.45
4	地下总建筑面积	21500	3000	6450.00
4.1	土建	21500	2800	6020.00
4.2	给排水及消防	21500	160	344.00
4.3	电气	21500	40	86.00
	小计	65225		16880.75
二	室外工程			
1	绿化景观	12497.92	160	199.97
2	道路广场	16554.38	240	397.31
3	室外管网			684.86
3.1	给排水及消防	65225	35	228.29

3.2	电气	65225	32	208.72
3.3	暖通	65225	18	117.41
3.4	燃气	65225	20	130.45
	小计			1282.13
	合计			18162.88

宋村安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积（㎡）	经济指标（元/m^2）	投资估算（万元）
一	建筑物			
1	住宅建筑	34176	2380	8133.89
1.1	土建	34176	2200	7518.72
1.2	给排水及消防	34176	65	222.14
1.3	电气	34176	50	170.88
1.4	暖通	34176	35	119.62
1.5	燃气	34176	30	102.53
2	商业建筑	1177	2600	306.02
2.1	土建	1177	2200	258.94
2.2	给排水及消防	1177	120	14.12
2.3	电气	1177	105	12.36
2.4	暖通	1177	80	9.42
2.5	燃气	1177	95	11.18
3	公共服务设施	1750	2380	416.50
3.1	土建	1750	2200	385.00
3.2	给排水及消防	1750	65	11.38
3.3	电气	1750	50	8.75
3.4	暖通	1750	35	6.13
3.5	燃气	1750	30	5.25

4	地下总建筑面积	17633	3000	5290.00
4.1	土建	17633	2800	4937.33
4.2	给排水及消防	17633	160	282.13
4.3	电气	17633	40	70.53
	小计	54736		14146.41
二	室外工程			
1	绿化景观	12344.06	160	197.50
2	道路广场	15860.46	240	380.65
3	室外管网			574.73
3.1	给排水及消防	54736	35	191.58
3.2	电气	54736	32	175.16
3.3	暖通	54736	18	98.53
3.4	燃气	54736	20	109.47
	小计			1152.89
	合计			15299.30

项目工程建设其他费用表

序号	工程建设其它费	投资估算（万元）	指标说明	备注
1	工程设计费	428.50	工程费用的0.5%	计价格[2002]10 号
2	工程勘察费	53.56	按工程费0.1%估算	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	267.81	按工程费0.8%估算	发改价格[2007]670 号
4	工程招标费	65.43		计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	45.00		计价格[1999]1283 号
6	造价咨询费	34.28		建标造函[2007]8 号
7	建设单位管理费	348.50		财建[2016]504 号

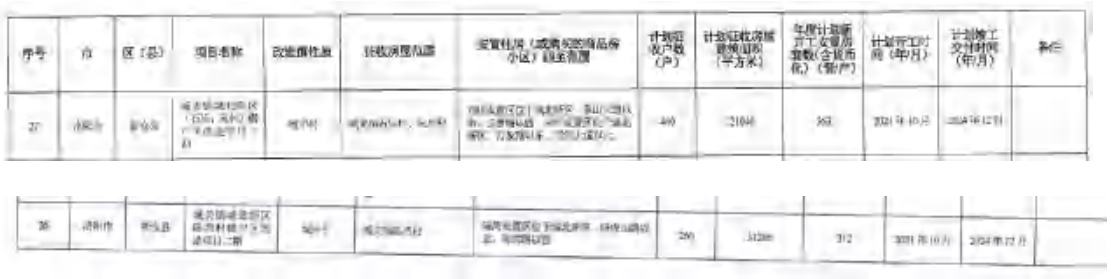
	合计	**1243.09**		

1.10 项目当前进展

已取得新安县自然资源局《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目的规划意见》;

已取得新安县发展和改革委员会《关于新安县龙泉新城安置区（一期)建设项目可行性研究报告的批复》(新发改审批【2023】8号)。

已纳入河南省2021年城市棚户区改造项目计划台账。



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、运营单位均为新安县住房和城乡建设局，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

本项目建设后由新安县住房和城乡建设局负责运营，新安县住房和城乡建设局与新安县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。新安县住房和城乡建设局运营该项目，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

本项目主管部门为新安县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门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

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，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，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。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生工程。2015～2017 年，河南省将改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 100 万套和农村危房 60 万户。新安经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升，这一趋势必然给当地房地产业带来新一轮发展机遇，新安县棚户区改造项目建设力度的逐步加大，使得县区整体经济不断升温。

本项目区域内房屋多建于上世纪五十至八十年代，房屋简陋，面积较小，使用年限较长，部分房屋质量差，有一定的安全隐患，而且还存在居民生活质量差，安全隐患多，使用功能不完善，市政基本配套设施不健全等问题，给该区域内居民带来了很大的不便。为改善区域环境，新安县人民政府提出并申请对该区域实施改造，新安县棚户区改造工作领导小组办公室对上报资料进行审核和现场察验，同意将

该区域列入棚户区改造范围。

（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。支持转型中的融资平台公司、转型后市场化运作的国有企业、民间资本依法合规参与棚改。提升棚改安置房建设品质，落实绿色、健康、环保、高效理念，注重安置地块周边交通和公共服务设施的优化布局，提升服务功能。发展保障性租赁住房。郑州、洛阳、南阳等市合理确定保障性租赁住房发展模式和计划，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，可将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房，尽快形成有效供给。“十四五”期间全省筹集保障性租赁住房 30 万套左右，解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

（3）项目背景

新安县结合辖区实际，把棚户区改造作为城市内涵式发展的重要抓手，着力改善城市发展品质和人居环境，强力推进棚户改造，目前已形成了大拆迁、大建设的良好局面。新安县持续开展棚户改造项目建设竞赛活动，坚守和谐征收（拆迁）底线，目前已形成建设的良好局面。根据项目征收（拆迁）、建设以及投资任务完成、手续办理以及谋划招商项目签约落地等情况，制定棚户改造项目建设竞赛百分考核办法；对在建、计划开工、积极推进、谋划招商四类项目倒排工期，明确时间节点，明确具体任务，明确责任人员，明确办理时限；提升服务效能，完善县级领导分包、周上报、月督导、季排名、半年讲评、年终总评的工作机制和项目观摩活动机制，着力解决项目征收（拆迁）、进地、施工过程中的瓶颈和难题，加快项目前期手续办理及落地开工

进度，推进项目攻坚，保障重点项目建设按时间节点稳步推进。

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，可以促进新安县土地的有效、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，从而更好地为新安县经济社会发展服务，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。随着该城中村改造工程的实施，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，通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，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，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

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、《洛阳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：按照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计算；

2）项目前期工作咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283 号文件规定计算；

3）工程勘察费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件规定并结合市场情况计算；

4）工程设计费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件规定并结合市场情况计算；

5）工程监理费：按照豫建监协〔2015〕19 号文件规定并结合市场情况计算；

6）造价咨询费：按照建标造函[2007]8 号文件规定并结合市场情

况计算；

7）招标代理服务费：按照豫发改收费〔2011〕627 号文件规定计算。

（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 6%计入。

（4）建设期利息

本项目使用债券资金 50000.00 万元，债券利率按照 4.5%计算，建设期债券利息共计 4950.00 万元。

3.4 投资估算

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 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	53562.72	84.96%
2	工程建设其他费用	万元	1243.09	1.97%
3	基本预备费	万元	3288.35	5.22%
4	建设期利息	万元	4950.00	7.85%
5	项目总投资	万元	63044.16	100.00%

3.5 资金筹措计划

项目总投资63044.16万元，资金来源为财政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50000.00万元，占总投资的79.31%；财政资金13044.16万元，占总投资的20.69%。

本项目资本金占比20.69%，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
财政资金	13044.16	20.69%
专项债券	50000.00	79.31%
总投资	63044.16	100.00%

3.6 资金使用计划

本项目总投资63044.16万元，其中财政配套资金13044.16万元；申请使用政府专项债券资金50000.00万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，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50000.00万元，其中2025年计划使用专项债券20000.00万元，2026年计划使用专项债券20000.00万元，2027年计划使用专项债券10000.00万元。2025年已使用专项债券11200.00万元，本次申请使用3200.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年
专项债券（万元）	50000.00	20000.00	20000.00	10000.00
财政资金（万元）	13044.16	4000.00	4000.00	5044.16
总投资（万元）	63044.16	24000.00	24000.00	15044.16

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50000.00万元，其中2025年计划使用专项债券20000.00万元，2026年计划使用专项债券20000.00万元，2027年计划使用专项债券10000.00万元。2025年已使用专项债券11200.00万元，本次申请使用3200.00万元。

（2）期限及还本付息计划

本项目债券存续期限7年，假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每年付息一次，本金到期一次性偿还。

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）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，收益期 4 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。具体测算如下：

（1）出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目全部完成后可腾出土地 1513.72 亩，其中可出让住宅和商业面积为 1058.24 亩。本次新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目，计划出让土地 633.16 亩用于偿还专项债券本息。

（2）出让价格

经查询新安县公共资源交易中心数据，参考近三年新安县土地出让价格，出让价格在 176-243 万元/亩之间，平均土地出让价格为 196.375 万元/亩。具体如下：

表 5-1 新安县土地出让价格分析表

地块位置	土地用途	总面积（亩）	土地价格（万元）	单价（万元/亩）	供应方式	日期
新安经济技术开发区滨河路北侧	住宅用地	8.53	1663.35	195.00	挂牌出让	2022.11.23
新安县绿云路西侧	住宅用地	16.365	2880.24	176.00	挂牌出让	2021.12.31
新安县城北新城万象路与清河大道东北角	住宅用地	52.579	9727.12	185.00	挂牌出让	2021.7.26
新安县黄河大道北侧、职教中心东侧	住宅用地	3.505	771.1	220.00	挂牌出让	2021.1.19
新安县水城道南路南侧、滨河路北侧	住宅用地	48.304	8694.72	180.00	挂牌出让	2020.12.1
新安县城北新区清河大道	住宅兼商业用地	80.115	14901.39	186.00	挂牌出让	2021.9.10
新安县城北新区龙源路	住宅兼商业用地	77.834	14477.12	186.00	挂牌出让	2021.9.10
新安县磁涧镇滨河北路	住宅兼商业用地	54.384	13215.31	243.00	挂牌出让	2022.7.19
平均土地出让价格				196.375		

基于谨慎性考虑，本项目土地出让价格按 185 万元/亩计算。本项目土地出让价格按照每年上涨 2.1%进行测算。

表 5-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	债券存续期（年）								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	运营收入	123496.55				19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00

	土地出让收入	123496.55				19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00
	面积	633.16				105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	108.16
	单价	185.00				185.00	188.89	192.86	196.91	201.05	205.27

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。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十三等，本项目标准为 25 元/㎡。

（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)，新安县为第十三等16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。

表5-3项目运营成本分析表

单位：万元

序号	成本类别	合计	债券存续期（年）								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	上交省财政资金	3704.90				582.75	595.00	607.51	620.27	633.31	666.06
2	农业土地开发资金	316.76				52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	54.11
3	国有土地收益基金	2469.94				388.50	396.67	405.01	413.51	422.21	444.04
4	保障性安居工程资金	3704.90				582.75	595.00	607.51	620.27	633.31	666.06
5	土地开发费用	2469.94				388.50	396.67	405.01	413.51	422.21	444.04
6	农田水利建设资金	12349.67				1942.50	1983.35	2025.03	2067.56	2111.03	2220.20
7	教育资金	12349.67				1942.50	1983.35	2025.03	2067.56	2111.03	2220.20
8	新增建设用地使用费	675.37				112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	115.37
9	运营成本总额	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08

5.4 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 123496.55 万元，运营成本为 38041.15 万元，净收益合计 85455.40 万元。

表 5-4 项目收益表

单位：万元

年份	项目预期收入	项目运营支出	项目净收益
1	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00
4	19425.00	5992.03	13432.97
5	19833.45	6114.57	13718.88
6	20250.30	6239.63	14010.67
7	20675.55	6367.21	14308.34
8	21110.25	6497.63	14612.62
9	22202.00	6830.08	15371.92
合计	123496.55	38041.15	85455.40

5.5 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。具体如下表：

表 5-5 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	债券存续期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
经营活动净现金流量（1.1-1.2）	85461.40				13432.97	13718.88	14011.67	14309.34	14614.62	15373.92
现金流入	123502.55				19425.00	19833.45	20251.30	20676.55	21112.25	22204.00
运营收入	123496.55				19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00
现金流出	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08
经营成本	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08
投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-58094.16	-19364.72	-19364.72	-19364.72						
现金流入	0.00									
现金流出	58094.16	19364.72	19364.72	19364.72						
建设投资	58094.16	19364.72	19364.72	19364.72						
筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-2705.84	19364.72	19364.72	19364.72	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-22250.00	-21350.00	-10450.00
现金流入	63044.16	20264.72	21164.72	21614.72						
发行专项债券	50000.00	20000.00	20000.00	10000.00						
政府财政资金	13044.16	264.72	1164.72	11614.72						
现金流出	65750.00	900.00	1800.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	22250.00	21350.00	10450.00
各种利息支出	15750.00	900.00	1800.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	1350.00	450.00
偿还债务本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	20000.00	10000.00
应付利润（股利分配）	0.00									
净现金流量（1+2+3）	24661.40	0.00	0.00	0.00	11182.97	11468.88	11761.67	-7940.66	-6735.38	4923.92
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	11182.97	22651.85	34413.52	26472.86	19737.48	24661.40

5.6 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 5-6 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	20000.00	0.00	40000.00	4.5%	1800.00	1800.00
3	40000.00	10000.00	0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
4	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
5	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
6	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
7	50000.00		20000.00	30000.00	4.5%	2250.00	22250.00
8	30000.00		20000.00	10000.00	4.5%	1350.00	21350.00
9	10000.00		10000.00	0.00	4.5%	450.00	10450.00
合计		50000.00	50000.00			15750.00	65750.00

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。

5.7 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 65750.00 元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 85455.40 万元。本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 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	1800.00	1800.00	0.00
3	0.00	2250.00	2250.00	0.00

4	0.00	2250.00	2250.00	13432.97
5	0.00	2250.00	2250.00	13718.88
6	0.00	2250.00	2250.00	14010.67
7	20000.00	2250.00	22250.00	14308.34
8	20000.00	1350.00	21350.00	14612.62
9	10000.00	450.00	10450.00	15371.92
合计	50000.00	15750.00	65750.00	85455.40
本息覆盖倍数	**1.30**			

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 1.30，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。

5.8 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 85455.40 万元，应付债券本金及利息合计 65750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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。债券的偿债资金来源主要是项目建成后的土地出让收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资

金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（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，会导致项目单位的运营成本改变，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。

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。

综上所述，通过预测本项目存在的各项风险，制定相关的风险防范措施，能够有效地控制本项目的风险，确保本项目顺利实施，确保

本项目发行的政府专项债券如期还本付息。

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）及《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）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

本项目主管部门为新安县住房和城乡建设局。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新安县财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，

并报送相关要件，审核后拨付。

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

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

第九章 事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《中华人民共和国预算法实施条例》（2020 修订）、《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）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61 号）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新安县住房和城乡建设局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。

叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）

实施方案

项目单位：叶县房产事务服务中心

主管单位：叶县房产事务服务中心

日期：2022 年 11 月

目录

目录 1
第一章项目基本情况 3
1.1 项目名称 3
1.2 项目单位 3
1.3 项目性质 3
1.4 项目地点 3
1.5 项目建设内容及规模 3
1.6 建设期 6
1.7 项目总投资 6
1.8 主要技术经济指标 6
1.9 主管部门责任 7
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划 8
2.1 国家大政方针 8
2.2 省市规划 9
第三章项目社会经济效益 10
3.1 社会效益 10
3.2 项目的公益性 10
3.3 经济效益 11
第四章项目投资估算与资金筹措 13
4.1 估算范围 13
4.2 估算依据 13

4.3 投资估算 13
4.4 资金筹措计划 14
4.5 项目资金保障措施 15
4.6 事前绩效评估情况 15
第五章项目专项债券融资方案 17
5.1 编制依据 17
5.2 债券规模和期限安排 17
5.3 债券资金使用合规性 18
5.4 投资者保护措施 18
第六章项目收益与融资自求平衡分析 20
6.1 现金流入 20
6.2 现金流出 22
6.3 预期收益融资平衡分析 23
6.4 结论 24
第七章风险分析 26
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 26
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 26
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 28
附件投资估算表 37

第一章项目基本情况

1.1 项目名称

叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）。

1.2 项目单位

本项目主管部门为叶县房产事务服务中心，项目单位为叶县房产事务服务中心。

叶县房产事务服务中心是依法成立的事业单位法人，统一社会信用代码为124104224169656827。具有合法民事权利能力和民事行为能力，具备以本项目申请地方政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

该项目是具有一定收益的公益性项目。

1.4 项目地点

本项目位于位于叶县化工滨河新型社区（棚户区改造项目）以北，滨河大道以南，规划节庄路以西，规划常李路以东。

1.5 项目建设内容及规模

（1）项目建设内容及规模

①建设规模

项目规划总用地面积13455.57㎡（合20.18亩），其中：总建

筑面积 46130.44 ㎡，绿化面积 4710.91 ㎡，道路及硬化面积 4716.06 ㎡。规划总建筑面积 46130.44 ㎡，其中地上建筑面积 33356.99 ㎡，地下建筑面积 12773.45 ㎡。地上建筑包含 3 栋 17F 住宅楼，建筑面积 29684.62 ㎡；配套服务用房建筑面积 3404.92 ㎡；物业管理用房建筑面积 147.33 ㎡。地下建筑面积 12773.45 ㎡，包括地下机动车库及非机动车库。项目建成后，可提供安置房 240 套，可安置人数 768 人，机动车停车位 334 个，非机动车停车位 740 个。

②建设内容

项目主要建设内容 3 栋 17 层住宅楼、配套服务用房、物业管理用房及地下车库等。包括电梯 10 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

（2）项目手续办理情况

2022年11月4日，叶县发展和改革委员会下发叶发改审服【2022】197 号文件，批复同意北京中金万瑞工程咨询有限公司编制的《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》（项目代码：2208-410422-04-01-780924）。

2022 年 10 月 17 日，叶县自然资源局出具《证明》，明确本项目不涉及新增建设用地，可不进行建设项目用地预审。

2022 年 11 月 8 日，平顶山市生态环境局叶县分局出具《证明》，明确本项目不涉及敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

（3）项目建设运营情况

1.项目建设模式

本项目建设模式为自建制。由叶县房产事务服务中心通过招标形式确定施工单位。项目施工招标后，由中标施工单位按照招标要求在合同期限内负责本项目施工建设。项目资产登记单位为叶县房产事务服务中心。

叶县房产事务服务中心严格按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《河南省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》、河南省招投标有关其他规定，就本项目在勘察、设计、施工、监理及与建设项目有关的重要设备、重要材料的采购等环节均进行招标。项目前期可研批复等相关手续均已办理完毕。

2.项目运营模式

本项目建成后由叶县房产事务服务中心负责运营，以土地出让收入作为专项债本息偿还的资金来源。项目偿债资金充盈，还款有保障。

本项目实施通过了合规的项目预算、项目编制、项目申报等程序，严谨地对项目进行了可行性研究分析，并对市场及客户进行了科学地调研，对建设现场进行了实地考察，特别是对项目运营收支平衡做了详细的评估，并通过合规的决策程序。目前，该项目前期各项准备工作已完全就绪，人、财、物等基础条件能够得到充分保障，建立了完整的项目管理制度，并且其运营团队有长期运营经验，风险可控，项目建设及运营可以得到有效保证。

1.6 建设期

本项目计划建设周期为36个月。预计开工日期2023年1月，竣工日期2025年12月。

1.7 项目总投资

本项目总投资20,957.74万元，其中工程费用16,126.22万元，基本预备费1,552.43万元，工程建设其他费用3,279.09万元。

项目投资估算表见附件。

1.8 主要技术经济指标

技术经济指标一览表

序号	项目	数值	单位
1	用地面积	13455.57	㎡
2	总建筑面积	46130.44	㎡
2.1	地上建筑面积	33356.99	㎡
其中	住宅	29684.62	㎡
	配套服务用房	3404.92	㎡
	物业管理用房	147.33	㎡
	门卫	101.40	㎡
	出地面楼梯间	18.72	㎡
2.2	地下建筑面积	12773.45	㎡
其中	地下机动车库	10885.08	㎡
	地下车库顶盖	84.12	㎡
	地下非机动库	1784.34	㎡
	地下非机动车库顶盖	19.91	㎡

3	建筑基地面积	4028.60	㎡
4	建筑密度	29.94%	
5	容积率	2.479	
6	绿地率	35.01%	
7	绿地面积	4710.91	㎡
8	户数	240.00	户
9	人数	768.00	人
10	机动车停车位	334.00	个
11	非机动车停车位	740.00	个
其中	地上非机动车位	340.00	个
	地下非机动车位	400.00	个

1.9 主管部门责任

本项目的主管部门为叶县房产事务服务中心。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。

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 国家大政方针

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

各省（区、市）应根据棚改目标任务，统筹考虑财政承受能力等因素，制定本地区政府购买棚改服务的管理办法。市、县人民政府要公开择优选择棚改实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口，确需举借政府债务弥补的，市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。

2021 年，财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）中明确指出 2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设市、国家重大战略项目、保障性安居工程（城镇老旧小区改造；保障性租赁住房；棚户区改造，主要支持在建项目，适度支持新建项目）等领域。不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目。

2.2 省市规划

2019 年 8 月，财政部、住建部重新制定印发了《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2019〕31 号），对中央城镇保障房相关政策进行了调整完善，为完善省级保障房专项资金管理办法提供了重要参考。河南省重新制定了《河南省省级财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，进一步规范专项资金管理，提高财政资金使用效益。

参照中央专项资金管理办法，按“公租房保障和城市棚户区改造资金”、“老旧小区改造资金”和“住房租赁市场发展资金”分别明确资金分配方式。根据河南实际，将老旧小区改造资金分配因素进行了调整：老旧小区改造资金，一是采取因素法，按照各市县年度老旧小区改造户数、改造面积、概算投资额、绩效评价结果等因素以及相应权重，结合财政困难程度进行分配；二是根据各市县养老服务设施建设改造面积以及相应的补助标准进行分配。

第三章项目社会经济效益

3.1 社会效益

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照叶县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

征迁范围内多数房屋建造时间久，规划标准较低，建筑间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，存在消防安全隐患，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。因此，许多居民希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，居民迫切需要对居住环境进行整体改造。项目建成后，可大大缓解本项目拆迁区域范围内居民居住环境“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、

净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是满足住房需求，改善人居环境得需要。

由此可见，本项目具有重要的现实意义和深远的历史意义，社会效益明显。

3.2 项目的公益性

本项目的建成投入使用将为叶县的土地开发腾出空间，使更多土地充分利用，同时，集居住、商业、管理于一体，更能优化城市功能，加强带动地方经济效益的同时，改善城市面貌及居民居住条件。棚户区改造既是重大民生工程也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，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。这对于平抑过快上涨的房价有积极作用，推进棚户区改造项目建设，不仅能提升群众生活质量，扩大消费，改善城市面貌，而且是宏观调控的重要举措，有利于房地产健康发展，有利于保持经济平稳较快发展和调整产业结构。

加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会

的需要。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

3.3 经济效益

当前，随着经济社会的快速发展，城市建设的不断扩张和城市人口的不断增长，城市对交通、住宅、商贸等的依赖逐渐增加，根据叶县大力发展工业经济和农业经济的实际情况，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城市化建设，加快实施棚户区(城中村)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，项目建设是加快叶县城市发展的需要。

本项目的建设能盘活城乡宅基地，减少农村建设用地数量，有效增加耕地，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的农村建房点多、面广等状况，节约出大量土地可以复垦为耕地或调整为建设用地。

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

第四章项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及工器具购置费以及室外配套设施等工程费用；建设单位管理费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、建设工程项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、环境影响咨询服务费、城市基础设施配套费、劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费、工程保险等工程建设其他费用；基本预备费等。本报告估算项目总投资不包含征收补偿安置费用。

4.2 估算依据

⑴《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

⑵《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

⑶《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

⑷《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

⑸《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资（2006）1325号）；

⑹《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

⑺《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

⑻《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

⑼《河南省建设工程工程量清单综合单价E园林绿化工程》

（2008）；

⑽《河南省绿色建设工程预算定额》（2019）；

⑾《河南省建设工程消防技术中心关于发布2022年1~6月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消协〔2022〕2号文）；

⑿《平顶山工程造价》（2022年第4期）；

⒀河南省相关的造价文件。

4.3 投资估算

本项目总投资20,957.74万元，其中工程费用16,126.22万元，基本预备费1,552.43万元，工程建设其他费用3,279.09万元。

4.4 资金筹措计划

本项目总投资20,957.74万元，其中：专项债券资金18,000.00万元，期限7年，占总投资的85.89%，剩余资金2,957.74万元，由财政资金解决，占总投资的14.11%。债券资金去拿不用于项目建设支出。

本项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年
1	财政资金	957.74	1,000.00	1,000.00
2	专项债券资金	18,000.00	0	0
合计		20,957.74		

4.5 项目资金保障措施

（1）确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

（2）确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

（3）确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

4.6 事前绩效评估情况

（1）事前绩效评估报告开展基本情况

本项目实施通过了合规的项目预算、项目编制、项目申报等程序，严谨地对项目进行了可行性研究分析，并对市场及客户进行了科学地调研。本项目严格按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《河南省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》、河南省招投标有关其他规定，就本项目在勘察、设计、施工、监理及与建设项目有关的重要设备、重要材料的采购等环节均进行招标。项目前期可研批复等相关手续均已办理完毕。本项目特别是对项目运营收支平衡做了详细的评估，并通过合规的决策程序。

目前，本项目前期各项准备工作已完全就绪，人、财、物等基础条件能够得到充分保障，建立了完整的项目管理制度，并且其运营团队有长期运营经验，风险可控，项目建设及运营可以得到有效保证。

（2）评估结论

本项目围绕优化布局、调整结构、提升功能，居民住房条件的提高，离不开硬件条件的改善。在增加人员配置，提高人员技能，加强制度管理之外，还需要相应规模的建筑条件以及设备力量。

本项目建设统一建设形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的农村建房点多、面广等状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2、《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）；

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

4、《关于印发地方政府专项债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；

5、《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；

6、《叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》。

5.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请专项债券资金18000.00万元，期限7年，债券利率为4.5%。本批次申请使用债券资金18000.00万元。

在债券存续期内，按每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.3 债券资金使用合规性

本项目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等专项债券资金投向禁止领域。

5.4 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。叶县人民医院急诊急救综合楼项目将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、按期偿付债券本息

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

3、积极配合债券存续期内信息披露工作

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

第六章项目收益与融资自求平衡分析

6.1 现金流入

本项目为异地拆迁安置，已纳入河南省棚户区改造计划名录，项目通过拆迁安置和土地综合整治，共整理出土地 7000.00 亩，土地性质为工业用地。

本项目收入主要为土地出让收入。本项目可用于出让土地采用项目拆迁腾出地块，总出让面积 2200.00 亩，均为工业用地。根据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 500.00 亩、2027 年出让 500.00 亩、2028 年出让 600.00 亩、2029 年出让 600.00 亩。

经查中国土地市场，2021-2022 年网叶县土地出让信息，选取 5 宗位于本项目周边的土地出让信息如下：

序号	位置	用途	亩数	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	平顶山叶县尼龙新材料产业集聚区规划沙河四路南侧	工业用地	218.32	4,804.00	22.00
2	平顶山叶县神马大道西侧	工业用地	172.41	3,794.00	22.01
3	平顶山叶县尼龙新材料产业聚集区化工四路东侧	工业用地	14.43	333.00	23.07
4	平顶山叶县尼龙新材料产业集聚区化工一路西侧	工业用地	190.51	4,001.00	21.00
5	平顶山叶县尼龙新材料产业集聚区化工三路西侧、沙河二路北侧	工业用地	10.12	225.00	22.23
平均单价（万元/亩）					22.06

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为19.00万元/亩。

根据国家年度统计公报，2021年居民消费价格上涨幅度为0.90%，本次预测地价目标增长率按照2021年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

年度	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第1年（2023年）	19.00
第2年（2024年）	19.17
第3年（2025年）	19.65
第4年（2026年）	20.14
第5年（2027年）	20.65
第6年（2028年）	21.16
第7年（2029年）	21.69

结合叶县的基本情况，本项目可出让土地拟于2026年出让500.00亩、2027年出让500.00亩、2028年出让600.00亩、2029年出让600.00亩。则项目现金流入情况如下：

年度	土地出让单价（万元/亩）	土地出让面积（亩）	收入合计（万元）
第4年	20.14	500.00	10,070.77
第5年	20.65	500.00	10,322.54
第6年	21.16	600.00	12,696.72
第7年	21.69	600.00	13,014.14
合计		2,200.00	**46,104.17**

6.2 现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	16.00 元/平米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	302.12	309.68	380.90	390.42	1,383.12
农业土地开发基金	200.00	200.00	240.00	240.00	880.00
国有土地收益基金	201.42	206.45	253.93	260.28	922.08
新增建设用地有偿使用费	533.34	533.34	640.00	640.00	2,346.68
保障性安居工程资金	302.12	309.68	380.90	390.42	1,383.12
教育资金	853.18	876.34	1,080.10	1,109.30	3,918.92
农田水利建设资金	853.18	876.34	1,080.10	1,109.30	3,918.92

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
合计	**3,245.36**	**3,311.83**	**4,055.93**	**4,139.72**	**14,752.84**

根据上述各项收支测算，本项目运营收入总额为 46,104.17 万元，运营成本总额为 14,752.84 万元，项目净收益为 31,351.33 万元。各年度收益情况如下表：

单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	10,070.77	3,245.36	6,825.41
第 5 年	10,322.54	3,311.83	7,010.71
第 6 年	12,696.72	4,055.93	8,640.79
第 7 年	13,014.14	4,139.72	8,874.42
合计	**46,104.17**	**14,752.84**	**31,351.33**

6.3 预期收益融资平衡分析

融资成本测算方面，根据 2021 年、2022 年度河南省专项债券发行情况，申请使用专项债券资金 18000.00 万元，其中 2024 年发行 3000 万元，2025 年发行 3000 万元，2026 年发行 9000 万元，2027 年发行 3000 万元。假设债券利率为 4.5%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	3,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 3 年	6,000.00	9,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00	3,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 7 年	18,000.00		18,000.00		4.50%	810.00	18,810.00
合计		18,000.00	18,000.00			4,320.00	23,670.00

项目收益与融资平衡测算表具体情况如下表所示：

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		135.00	135.00	
第 2 年		270.00	270.00	
第 3 年		675.00	675.00	
第 4 年		810.00	810.00	6,825.41
第 5 年		810.00	810.00	7,010.71
第 6 年		810.00	810.00	8,640.79
第 7 年	18,000.00	810.00	18,810.00	8,874.42
合计	18,000.00	4,320.00	22,320.00	31,351.33
本息覆盖倍数	**1.40**			

6.4 结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本

项目运营收入总额为46,104.17万元，运营成本总额为14,752.84万元，项目净收益为31,351.33万元。对本期债券本息的覆盖倍数为1.40倍。项目收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

第七章风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，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（包括承包商不能履行合同时确定损失额条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

1、项目收支变动风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生了负面影响，本债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

（2）如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

（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。

2、税务政策变动风险

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

针对该风险，在债券存续期内，使用人将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

附件投资估算表

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	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分工程费用									
1	住宅	8014.85	1632.65	400.00	0.00	10047.50				
1.1	建筑工程	8014.85				8014.85	㎡	29684.62	2700	
1.2	给排水工程		267.16			267.16	㎡	29684.62	90	
1.3	暖通工程		267.16			267.16	㎡	29684.62	90	
1.4	电气工程		385.90			385.90	㎡	29684.62	130	
1.5	燃气工程		356.22			356.22	㎡	29684.62	120	

1.6	消防工程		356.22			356.22	㎡	29684.62	120	
1.7	电梯			400.00		400.00	部	10.00	400000	
2	配套服务用房	885.28	132.79	0.00	0.00	1018.07				
2.1	建筑工程	885.28				885.28	㎡	3404.92	2600	
2.2	给排水工程		27.24			27.24	㎡	3404.92	80	
2.3	暖通工程		23.83			23.83	㎡	3404.92	70	
2.4	电气工程		40.86			40.86	㎡	3404.92	120	
2.5	消防工程		40.86			40.86	㎡	3404.92	120	
3	物业管理用房	38.31	5.75	0.00	0.00	44.05				
3.1	建筑工程	38.31				38.31	㎡	147.33	2600	
3.2	给排水工程		1.18			1.18	㎡	147.33	80	
3.3	暖通工程		1.03			1.03	㎡	147.33	70	

3.4	电气工程		1.77			1.77	㎡	147.33	120	
3.5	消防工程		1.77			1.77	㎡	147.33	120	
4	地下室	3576.57	600.35	0.00	0.00	4176.92				
4.1	建筑工程	3576.57				3576.57	㎡	12773.45	2800	
4.2	给排水工程		102.19			102.19	㎡	12773.45	80	
4.3	暖通工程		153.28			153.28	㎡	12773.45	120	
4.4	电气工程		191.60			191.60	㎡	12773.45	150	
4.5	消防工程		153.28			153.28	㎡	12773.45	120	
5	室外工程	330.62	509.06	0.00	0.00	839.68				
5.1	道路及硬化	141.48				141.48	㎡	4716.06	300	
5.2	绿化工程	103.64				103.64	㎡	4710.91	220	
5.3	围墙	55.50				55.50	m	370.00	1500	
5.4	大门及门卫	30.00				30.00	项	1.00	300000	
5.5	给排水工程		84.84			84.84	㎡	9426.97	90	

5.6	消防工程		75.42			75.42	㎡	9426.97	80	
5.7	电气工程		150.83			150.83	㎡	9426.97	160	
5.8	燃气工程		113.12			113.12	㎡	9426.97	120	
5.9	热力工程		84.84			84.84	㎡	9426.97	90	
	第一部分工程建设费用小计	12845.62	2880.60	400.00	0.00	16126.22				
二	第二部分工程建设其它费用									
1	项目建设管理管理费				363.23	363.23	第一部分工程费用	19042.09		基本建设项目建设成本管理规定（财建〔2016〕504号）
2	工程勘察费				63.04	63.04	第一部分工程费用	16126.22		《建筑设计服务计费指导》2015修订
3	工程设计费				525.31	525.31	第一部分工程费用	16126.22		

4	工程监理费				403.16	403.16	第一部分工程费用	16126.22		河南省建设工程施工监理费计费规则《豫监协（2015）19号》
5	项目前期工作费				260.00	260.00	第一部分工程费用	16126.22		执行发改价格〔2015〕299号文，参考计价格〔1999〕1283号文、发改价 格〔2011〕534号文并结合市场情况计入
6	招标代理服务费				35.84	35.84	第一部分工程费用	16126.22		发改价格【2011】534号、发改办价格【2003】857号、计价格【2002】1980号
7	工程造价咨询服务费				80.63	80.63	第一部分工程费用	16126.22	0.50%	依据中价协〔2013〕35号文并结合市场情况计入
8	环境影响咨询服务费				10.63	10.63	第一部分工程费用	16126.22		参照豫发改收费〔2011〕627号文件计入
9	城市基础设施配套费				553.57	553.57	总建筑面积	46130.44	120.00	参照平政〔2020〕19号文计入
10	劳动安全卫				80.63	80.63	第一部分工程费用	16126.22	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入

	生评价费									
11	工程保险费				96.76	96.76	第一部分工程费用	16126.22	0.60%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	场地准备及临时设施费				806.31	806.31	第一部分工程费用	16126.22	5.00%	参照建标〔2007〕164号文计入
	第二部分工程建设其他费用小计				3279.09	3279.09				
	第一、第二部分费用合计					19405.31				
三	基本预备费					1552.43	一+二部分工程费用	19405.31	8.0%	
五	项目总投资					20957.74				

林州市城西下申街村 、胡家庄村

棚户区改造项目实施方案

项目单位：林州市住房和城乡建设局

2020 年 5 月 27 日

目录

第一章 项目概况.....4

1.1 项目名称.....4

1.2 项目单位.....4

1.3 项目性质.....4

1.4 项目地点.....4

1.5 建设规模及内容.....4

1.6 建设期.....5

1.7 项目总投资.....5

1.8 主要经济指标.....6

1.9 主管部门责任.....6

第二章 项目公益性及收益性.....7

2.1 项目公益性分析.....7

2.2 项目收益性分析.....8

第三章 项目投资估算与资金筹措情况.....9

3.1 项目投资估算范围.....9

3.2 项目投资估算依据及说明.....9

3.3 项目投资估算.....11

3.4 资金筹措情况及计划.....12

3.5 资金保障措施.....12

3.6 事前绩效评估.....12

第四章 项目专项债券融资方案.....17

4.1 编制依据.....17

4.2 专项债券规模及期限安排.....19

4.3 投资者保护措施.....19

4.4 债券信息披露.....20

第五章 项目收益情况.....21

5.1 项目预期收入及支出依据.....21

5.2 项目预期收入情况.....22

5.3 项目预期支出情况.....23

5.4 项目预期收益情况.....23
第六章 项目收益与融资平衡情况分析.....25
6.1 专项债券还本付息情况.....25
6.2 预期收益与融资平衡分析.....25
6.3 结论.....26
第七章 风险分析.....26
7.1 项目合法性、合理性遭质疑的风险.....27
7.2 项目可能造成环境破坏的风险.....28
7.3 群众抵制征收的风险.....28
7.4 群众对生活环境变化的不适风险.....29
7.5 项目可能引发社会矛盾的风险.....30
7.6 融资风险.....30
7.7 项目承建单位的选择风险.....31

第一章　项目概况

1.1 项目名称

林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目。

1.2 项目单位

林州市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 项目地点

本项目主要对林州市城乡结合部的下申街村、胡家庄村两个自然村进行征收改造，改造前性质均为城中村，改造范围为北至红旗渠大道，南至商业街，西至天河路，东至王相路。项目采用异地安置，安置区位于兴林街以南、商业街以北、王相路以西、西环路以东。

1.5 建设规模及内容

项目征收区域总占地面积约3,362.25亩，1,819户，征收房屋总建筑面积309,250.00㎡。

项目共新建安置房3,093套，占地面积187,654.00㎡（合281.48亩），用地性质为二类居住用地，共分为下申街村及胡家庄村两个安置区，计划建设安置房3,093套，规划总建筑面积583,692.51㎡，其

中地上建筑面积431,120.67㎡：包括安置住宅406,532.47㎡，配套公建用房24,588.20㎡；地下建筑面积152,571.84㎡：包括地下机动车库107,952.19㎡，储藏间22,511.88㎡，非机动车库22,107.77㎡。

项目建设规模及内容总表

序号	名称	单位	小计	备注
1	规划用地面积	㎡	187,654.00	合281.48亩
2	总建筑面积	㎡	583,692.51	
2.1	地上建筑面积	㎡	431,120.67	
其中	安置住宅	㎡	406,532.47	
	配套公建	㎡	24,588.20	
2.2	地下建筑面积	㎡	152,571.84	
其中	地下车库	㎡	107,952.19	
	储藏间	㎡	22,511.88	
	非机动车库	㎡	22,107.77	
3	建筑基底占地面积	㎡	32,342.98	
4	道路、广场硬化面积	㎡	88,736.68	
5	绿地面积	㎡	66,572.34	
6	容积率	—	2.297	＜2.3
7	建筑密度	%	17.24	≤25%
8	绿地率	%	35.48	≥35
9	居住户数	户	3,093.00	
10	总居住人数	人	9,897.00	3.2人/户
11	机动车停车位	辆	3,314.00	
其中	地上	辆	255.00	
	地上	辆	3,059.00	10%的充电桩
12	非动车停车位	辆	6,884.00	100%充电

1.6 建设期

本项目建设期 36 个月，开工日期为 2019 年 10 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 261,685.32 万元，其中：

（1）拆迁费用

拆迁费用9,524.90万元，包括拆迁补偿费用8,040.50万元，拆迁工程及管理费用1,484.40万元。

（2）安置房建设费用

安置房建设投资252,160.42万元，其中下申街村安置区建设投资166,246.27万元，胡家庄安置区建设投资85,914.15万元。

1.8 主要经济指标

本项目总收益371,147.09万元，债券融资本息274,835.00万元，覆盖率1.35，可以覆盖发债本息，实现自求平衡。

1.9 主管部门责任

本项目的主管部门为林州市住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、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　项目公益性及收益性

2.1 项目公益性分析

本项目是促进林州市城镇化进程的棚户区改造项目，项目实施社会意义重大。项目的建设能为当地的社会环境、人文条件所接纳，当地政府、居民支持本项目的建设与发展。具体表现在以下几个方面：

（1）项目的实施是在林州市有关部门的正确领导下，以“三个代表”重要思想为指导，认真贯彻落实国家新型城镇化及棚户区改造的基本政策，为人民群众创造健康、安全的生活环境。

（2）项目的实施是顺应人民群众的意愿和呼声，切实维护最广大人民根本利益的必然要求。项目的建设能为村民改变“脏、乱、差”的居住环境，让村民住上环境优美、配套设施齐全的居住小区，村民普遍持欢迎态度。

（3）本工程的实施会涉及多个部门、单位，需要政府组织各部门和单位积极配合与参与，这些部门也是项目的直接或间接受益者，他们普遍对本工程的建设持支持和配合态度。

综上所述，项目建设对于林州市新型城镇化建设、经济发展等方面具有十分重要的意义，其需求充分、效益明显，顺应民意，是一项利国利民的好事，项目能够被当地社会环境、人文条件所接纳，与当地社会环境具有良好的相互适应性。

2.2 项目收益性分析

本项目效益主要体现在综合效益和社会效益方面，本项目的建成投入使用将为林州市的土地开发腾出空间，优化城市功能，使林州市的综合投资环境和生态环境得到根本改善，是一项功在当代、利在千秋，造福于后代子孙的事业。

（1）本项目通过现代化安置小区的建设，可改善村民当前“脏、乱、差”的生活环境，使之搬入环境优美、设施齐全的新型社区，使广大群众感受到党和政府的关怀，体现以人文本的发展理念，社会发展成果人民共享，促进家庭和谐幸福。

（2）项目的实施可有效提升林州市的整体形象，有助于加快城市建设步伐，促进经济转型升级，推动城市经济社会快速发展。

（3）项目建设有利于区域土地节约集约利用，更好的服务于城市规划，完善城市功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化，充分体现人与环境的和谐发展。

因此，项目的实施对于改善民生环境、提高地区的整体形象、促进经济发展等方面具有积极的影响，其社会效益及经济效益显著。

第三章　项目投资估算与资金筹措情况

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算费用包括拆迁费用、安置房建设投资两部分。

3.2 项目投资估算依据及说明

3.2.1 估算依据

（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

（3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（7）《安阳市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补

偿标准的通知》（安政〔2016〕32 号）；

（8）《林州市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补

偿标准的通知》（林政〔2015〕11 号）；

（9）《林州市人民政府城乡建设征收安置补偿实施办法》；

（10）项目房屋征收补偿安置方案；

（11）其他有关造价的文件。

3.2.2 安置房建设费用

（1）工程费用

本项目工程费用根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和林州市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价计入。

（2）工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、招标代理服务费等。上述费用均按照有关计算规定，并结合实际情况计取，具体取费标准如下：

安置区土地费用：安置区土地由政府出让取得，单价参考周边土地近期出让价格，暂按 320 万元/亩计入。

建设管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》财建〔2016〕504 号文件规定计入；

根据《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），环境影响咨询服务费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费等均依据市场价计入。

除项目前期咨询费参照公司对同类项目的收费标准外，其余支出暂按照相关取费标准计算计入：

环境影响咨询服务费：计价格〔2002〕125 号；

勘察设计费：豫发改收费〔2006〕1158 号；

招标代理：计价格〔2002〕1980 号；

工程监理：依据豫建监协〔2015〕19 号计算；

节能评估咨询费：按经验市场价估算。

工程造价咨询服务费：按照《关于规范全省工程造价咨询服务收费（暂行）标准有关问题的通知》（豫发改委收费〔2004〕1765号），以第一部分工程费用的0.7%计入，主要包括设计概算的编制与审核、标底投标报价编制、编制竣工结算、编制工程量清单等。

施工图审查费：以设计收费的5%计入；

场地准备及临时设施费：按照工程费用的0.3%计入；

（3）基本预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

3.3 项目投资估算

本项目总投资261,685.32万元，其中拆迁费用9,524.90万元，安置房建设费用252,160.42万元。

（1）拆迁费用

拆迁补偿费包括搬迁补助费、临时安置补助费及搬迁奖励费，拆迁工程及管理费用，共计9,524.90万元。

（2）安置房建设费用

安置房建设费用包括下申街村安置区建设投资166,246.27万元，胡家庄安置区建设投资85,914.15万元，合计252,160.42万元。

3.4资金筹措情况及计划

本项目总投资261,685．32万元。其中资本金52,685．32万元，按照总投资的20．13%进行投入，资金来源为财政出资。截止2020年1月财政已投入资金2，005.00万元，其中下申街村安置房建设已完成清表、施工围挡、施工道路和施工用电工作，11栋楼已具备基槽开挖条件，4栋楼正在基槽开挖。胡家庄村安置房建设涉及的土地征收费用已拨付到位，已具备进场清表条件。

本项目剩余部分拟通过申请地方政府专项债券进行解决，本项目计划申请使用债券资金总额209,000.00万元，已于2020年使用债券资金64，300.00万元，2021年使用债券资金45，900.00万元，2022年使用债券资金21，100.00万元，使用调整资金4，956.5万元，2025年计划使用债券资金15，000万元，已使用13，400万元，本次申请使用1，600.00万元，期限7年。

3.5资金保障措施

林州市棚户区改造项目将严格按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预（2017）89号、《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预（2018）28号〉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。按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强土地储备项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

3.6事前绩效评估

1.事前绩效评估报告开展基本情况

C1）前期准备

确定评估对象。根据林州市发展和改革委员会出具《关于林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目建议书的批复》林发改(2019) 132号，确定事前绩效评估对象评估对象为林州市住房和城乡建设局。

明确事前绩效评估任务。依据市省财政厅《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》明确评估组织实施形式，确定评估目的、内容、任务、依据、评估时间及要求。

成立事前绩效评估工作组。林州市住房和城乡建设局、林州市财政局组织成立事前绩效评估工作组，组织开展事前绩效评估各项工作。

(2）事前绩效评估实施阶段

1）拟定工作方案。评估工作组按要求拟定具体的事前绩效评估工作方案。

2）收集审核资料。评估工作组收集审核项目资料，通过咨询专业人士、集中座谈等方式，多渠道获取项目信息。

3）进行预评估。评估工作组对项目相关数据进行摘录、汇总、分析，完成预评估工作。

4）召开正式评估会。评估组通过审核项目资料和听取项目负责人员汇报，对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成评估结论。

5）事前绩效评估总结。根据评估小组事前评估情况，出具评估意见。

（3）评估方案

论证思路：项目的相关性，主要针对政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性和产出与效果相关性等进行分析；项目预期绩效的可实现性，主要针对绩效目标明确合理性、绩效目标细化量化程度和项目预期效益可实现程度等进行分析；项目实施方案的有效性，主要针对项目内容明确性、决策程序规范性、预算编制科学合理性、项目资金保障条件、组织机构健全有效性、技术方案科学合理性、项目管理制度和项目管控措施健全有效性等进行分析；项目预期绩效的可持续性，主要针对政策的可持续性、预期产出及效果的可持续性和组织管理机构的可持续性等进行分析；财政资金投入的可行性风险，主要针对财政投入能力风险、财政资金重复投入风险、支持方式导致的财政资金投入风险和项目执行风险导致的财政资金投入风险等进行分析。

论证方法：1）成本效益分析法； 2）因素分析法； 3）最低成本法；4）公众评判法。

评估具体方法：采取现场调研、专家咨询、资料研判等方式。

2.评估结论

经论证，林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施方案有效，项目的实施具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。综合评价，对该项目应“予以支持”。实施部门应加强实施环节管理，建立对项目实行“目标分解、责任落实、日常检查、验收考核”的办法，有效控制风险。

3.绩效目标表

地方政府专项债券项目绩效目标申报表

（ 2022 年度）

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="4">林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>林州市住房和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td colspan="2">林州市住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="3">261685.32</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="3">52685.32</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="3">209000</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>绩效目标</td><td colspan="6">实施目标</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">目标 1：改变村民“脏、乱、差”的居住环境，创造健康、安全、配套基础设施齐全的小区环境。
目标 2：有利于区域土地集约利用，更好的服务于城乡规划，推动城市经济高质量发展。
目标 3：改善民生环境，提高地区整体形象。促进经济发展。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td colspan="2">指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td colspan="2">规划用地面积</td><td colspan="2">281.48 亩</td></tr>
<tr><td colspan="2">总建筑面积</td><td colspan="2">583692.51 平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">地上建筑面积</td><td colspan="2">431120.67 平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下建筑面积</td><td colspan="2">152571.84 平方米</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td colspan="2">工程竣工验收合格率</td><td colspan="2">100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程竣工配套基础设施正常使用率</td><td colspan="2">100%</td></tr>
</table>

			工程安全事故发生率	0 次
		时效指标	项目按时开工建设	按计划完成
			项目建设按期完工	按计划完成
			项目资金按计划支出	按计划完成
		成本指标	总投资	261685.32 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			设施配置实际使用率	≥90%
		社会效益指标	优化人居环境	优化
			改善生活条件	改善
			促进土地集约高效利用率	促进
		生态效益指标	施工噪音	符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》标准
		可持续影响指标	运营期间总收入	511179.52 万元
	满意度指标	服务对象满意度指标	被拆迁居民满意度	≥90%

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

（3）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（4）《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》；

（5）《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》；

（6）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）；

（7）住房和城乡建设部、发展改革委员会、财政部等《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）；

（8）国家七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）；

（9）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

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

（11）《国务院办公厅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）；

（12）财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（豫财〔2017〕87号）；

（13）《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（14）《河南省新型城镇化规划(2014—2020年)》；

（15）《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）

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

（17）《河南省人民政府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〔2015〕88号）；

（18）《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；

（19）《河南省人民政府办公厅关于进一步规范房屋征收与拆迁行为的通知》（豫政办〔2016〕5号）；

（20）《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）；

（21）《河南省住建厅关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49号）；

（22）《安阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（23）《安阳市人民政府关于进一步加快推进棚户区改造的意见》（安政〔2014〕1号）；

（24）《安阳市人民政府办公室关于印发安阳市推进棚户区改造

实施方案的通知》 （安政办（2014） 82号）；

(25）《安阳市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》 （安政（2016） 32号）：

(26） 《林州市人民政府关于加快推进城市棚户区改造的意见》（林政（2014） 22号〉；

(27）《林州市人民政府关于调整我市国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》 （林政（2015） 11号）；

(28） 《林州市土地利用总体规划（2010-2020年）》：

(29） 《林州市城市总体规划（2009-2030年〉 》：

(30）其他法律法规及文件：

(31）编制人员调查的有关资料、数据。

4.2专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额209,000.00万元，已于2020年使用债券资金64,300.00万元，2021年使用债券资金45,900. 00万元， 2022年使用债券资金21,100.00万元，使用调整资金4 9 5 6 . 5万元，2025年计划使用债券资金15，000万元，已使用13，400万元，本次申请使用1，600.00万元，期限7年。

4.3投资者保护措施

(1）应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预

期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

4.4 债券信息披露

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

第五章　项目收益情况

5.1 项目预期收入及支出依据

本项目收入主要为国有土地使用权出让收入，根据林州市最近三年土地出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息。详细情况如下表：

序号	宗地编号	用地位置	出让面积（亩）	出让金(万元)	出让单价（万元/亩）	出让方式	土地用途
1	LZ2018-61 号	政北路与振林路西南	66.59	17,312.49	259.99	拍卖	居住
2	LZ2018-146 号	林虑大道与龙安路西南	50.00	11,884.00	237.68	拍卖	居住
3	LZ2019-7 号	铁牛沟水库西侧	104.00	32,140.00	309.04	拍卖	居住
4	LZ2018-159 号	电厂南路与陵阳路交叉口东南角	3.00	379.00	126.33	拍卖	商服
5	LZ2018-163 号	翠微路与致远大道交叉口东北角	5.00	499.00	99.80	拍卖	商服
6	LZ2019-11 号	红旗渠大道与文化路西北	2.00	366.00	183.00	拍卖	商服

经测算，3 宗居住用地出让均价为 229.40 万元/亩，3 宗商服用地出让均价为 110.81 万元/亩。谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 206.46 万元/亩，商服用地 99.73 万元/亩。同时考虑未来土地的升值，按照林州市近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。

本项目主要支出为土地出让收入应上交的各项政策性基金。依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让

金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

5.2 项目预期收入情况

根据当地规划局出具的有关数据，本项目改造完成后，腾出的土地扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，以及原地安置占用的土地后，可整理出可出让土地约2,120亩，根据林州市城市总体规划，腾出土地拟规划为居住用地约1,696亩，商服用地约424亩。林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目收入511,176.52万元，具体情况如下表：

年度	规划用途	出让收入		
		出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	各年度出让收入
2020年	居住	0	218.85	0
	商服	0	105.71	0
2021年	居住	0	231.98	0
	商服	0	112.05	0

2022 年	居住	424	245.9	104,261.60
	商服	106	118.77	12,589.62
2023 年	居住	424	260.65	110,515.60
	商服	106	125.9	13,345.40
2024 年	居住	424	276.29	117,146.96
	商服	106	133.45	14,145.70
2025 年	居住	424	292.87	124,176.88
	商服	106	141.46	14,994.76
合计		511,176.52		

5.3 项目预期支出情况

项目预期支出主要为应上交的各项政策性基金，具体明细如下：

年度	规划用途	各项计提					
		省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金
2020 年	居住	0	0	0	0	0	0
	商服	0	0	0	0	0	0
2021 年	居住	0	0	0	0	0	0
	商服	0	0	0	0	0	0
2022 年	居住	3,127.85	254.4	2,085.23	3,127.85	9,982.88	9,982.88
	商服	377.69	63.6	251.79	377.69	1,188.57	1,188.57
2023 年	居住	3,315.47	254.4	2,210.31	3,315.47	10,589.52	10,589.52
	商服	400.36	63.6	266.91	400.36	1,261.88	1,261.88
2024 年	居住	3,514.41	254.4	2,342.94	3,514.41	11,232.76	11,232.76
	商服	424.37	63.6	282.91	424.37	1,339.51	1,339.51
2025 年	居住	3,725.31	254.4	2,483.54	3,725.31	11,914.66	11,914.66
	商服	449.84	63.6	299.9	449.84	1,421.87	1,421.87
合计		140,029.43					

5.4 项目预期收益情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农

田水利资金和教育资金的情况，项目收益金额为371,147.09万元，具体情况如下：

项目预期收益情况表

项目名称	出让收入	各项计提	项目收益
林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目	511,176.52	140,029.43	371,147.09

第六章项目收益与融资平衡情况分析

6.1专项债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额209,000.00万元，已于2020年使用债券资金64,300.00万元，2021年使用债券资金45,900.00万元。 2022年使用债券资金21,100.00万元，使用调整资金4956.5 万元，2025年计划使用15，000万元，已使用13，400万元，本次申请使用1，600万元，期限7年。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
2020 年		209,000.00		209,000.00		-
2021 年	209,000.00	-		209,000.00	9,405.00	9,405.00
2022 年	209,000.00			209,000.00	9,405.00	9,405.00
2023 年	209,000.00			209,000.00	9,405.00	9,405.00
2024 年	209,000.00			209,000.00	9,405.00	9,405.00
2025 年	209,000.00			209,000.00	9,405.00	9,405.00
2026 年	209,000.00			209,000.00	9,405.00	9,405.00
2027 年	209,000.00		209,000.00	-	9,405.00	218,405.00
合计		209,000.00			65,835.00	274,835.00

6.2预期收益与融资平衡分析

按照上述测算结果，本项目总收益371,147.09万元，债券融资本息274,835.00万元，覆盖率1.35，可以覆盖发债本息，实现自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

项目名称	出让收入	各项计提	项目收益	债券本息	覆盖倍数
林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目	511,176.52	140,029.43	371,147.09	274,835.00	1.35

6.3 结论

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2020年林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，保证林州市棚户区建设的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，可以满足林州市政府募投项目还本付息要求。

第七章　风险分析

本项目与其他行业建设项目在风险因素识别方面存在显著区别。

本项目作为棚户区改造项目，其风险主要存在于房屋征收拆迁及安置的过程中。其中房屋征收引发的社会稳定风险，即政府在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给人民群众的生活、生产、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。房屋征收对征收范国的人群影响是多方面的：失去收益性物业、失去宅基地及住宅、原有生活方式和邻里关系改变、产生失落感、剥夺感等。另外，不同时间之间、不同区域之间、不同征收性质之间的补偿方式不同，有可能导致群众对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感等。因城市房屋征收需要而迁出原居住地的被征收人，他们不得不离开家园，失去原有的生存空间，去适应一个新的未知环境。

针对项目特点对下述几项主要风险因素进行评价及有关措施说明：

7.1 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；征收补偿方案是否合理可行，工作措施是否完善。

风险评价：本项目合法，手续完备，程序合法，本项目经过充分

可行性论证，严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法规实施，程序合法，手续齐全。整个项目符合林州市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

7.2 项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：该项目需征收大量房屋，把办公、生产、生活区变成建设用地，可能会对区域的植物造成一定程度的破坏。另外项目在建设期可能也会对周边环境造成一定程度的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险很小。该项目所在区域比较完整，所有房屋（建筑物）征收后，为了保护生态环境，统一封闭处理。周边各条道路红线都进行了后退，施工建设时有防护措施，不影响周边居民的生产、生活；根据规划，区域内有多处公园、广场。

本项目建成后不仅不会对周边环境造成破坏，还能进一步提升区域环境质量。

7.3 群众抵制征收的风险

风险内容：由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。项目涉及的房屋征收需要住宅的拆除和搬迁，对其生活会造成一些不便和冲击。如果补偿不合理，即使是少数人不满

意，也有可能影响项目的进度和社会的不稳定。

风险评价：群众抵制房屋征收的风险较小，为了赢得群众对房屋征收的支持，地区征收部门已在房屋征收过程中摸索出了一套成熟的做法，可以有效地化解群众对棚改项目的不理解、不支持。在以前项目中，积极与被征收群众联系沟通，向被征收人解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策；同时对关系到群众切身利益的补偿数据，反复核对，积极帮助解决力所能及的补偿问题，顺利、高效推进征收工作。为该项目的征收积累了经验，打下了较好的群众基础。且本项目征收区域均在林州市老城区，实施棚户区改造是广大拆迁居民的共同心愿。

7.4 群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：该项目所在地是县城城中村，非常破旧的居住区，环境相对封闭和稳定。该项目房屋征收将打破原来的生存现状，使得他们与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成内心的不安与担忧。另外，本项目大多采用异地安置，异地安置会使长期形成的邻里关系解体，不得不重新组建并适应新的社会关系，这些都会使被征收人在短期内感到惶恐和不适。

风险评价：该项目房屋征收意味着居民生存方式将会面临改变，让他们感到不适应。不过，这种不适应仅仅是短期的，随着该区域配套设施的建成，居民的生活、就业、出行等条件将得到明显改善，并能长期从该项目所带动的城市化进程中受益。且本项目拆迁安置基本

是同一区域集中安置，熟悉的片区居民将会安置在同一个小区，可缓解这种陌生不安的心理。

7.5 项目可能引发社会矛盾的风险

风险内容：该项目在房屋征收补偿过程中，个别居民可能会因为对补偿方案的不满意而拒绝搬迁、抵制征收。另外，不排除有民间组织通过收买当地居民的补偿“权利”而介入反征收活动，滋事生非，干扰项目进展，并从中牟利益。

风险评价：项目可能引发的社会治安风险较小

本项目房屋征收补偿工作精心布置，组织严密，在征收补偿过程中尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪，以情感人，以理服人。早在征收工作开展之初，征收部门就会同区域办事处、规划、土地、司法、城管执法等部门和单位对征收工作周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征收补偿方案时，召开座谈会、听证会，反复征求被征收群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。开展宣传教育，针对居民所提意见和关心的问题，认真解答居民对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的村民，采用换位思考的理念对其进行开导，消除其对抗心理。

7.6 融资风险

风险内容：资金是否及时到位，对项目顺利实施显得尤为重要。本项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是

否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期借款等在总投资的构成比例。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

风险评价：经分析，本项目融资金额较多，融资风险高，融资的成败将直接影响项目的成败。因此该风险是项目建设的主要风险，建设单位应重点控制的风险。根据目前的融资政策，本项目拟通过申请专项债券的方式融资，实施单位需按照省财政厅的有关要求提供各项手续及材料，争取完成债券申请。

7.7 项目承建单位的选择风险

风险内容：建设单位的选择能否按时、保质、保量完成的关键，建设单位的资质、信誉、管理水平等都对建设项目的成本控制、进度控制、质量控制、安全控制有较大影响。

风险评价：本项目在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施，风险较小。

凤冠社区城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二二年十一月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 2
1.7 建设期 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
第二章 项目社会经济效益 6
2.1 项目建设背景 6
2.2 项目的提出 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 9
2.5 公益性 11
第三章 项目投资估算与资金筹措 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算 12
3.4 资金筹措计划 17
3.5 债券资金使用合规性 18
3.6 项目资金保障措施 18
3.7 专项债券形成资产情况 19
第四章 项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划 20
4.3 债券信息披露 21
4.4 投资者保护措施 21

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 23
5.1 应付债券本息情况 23
5.2 经营现金流入 23
5.3 项目本息覆盖倍数 28
5.4 总体评价结果 29
第六章 风险分析 30
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 30
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 30
第七章 事前绩效评估 32
7.1 评估对象 32
7.2 评估方式和方法 32
7.3 评估内容与结论 33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

凤冠社区城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室为本项目主管部门。

2. 项目单位

新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

根据中共新乡市平原示范区工委于2019年12月27日作出的《中共新乡市平原示范区工委关于增设机构的通知》（平工文〔2019〕10号），因工作需要决定成立沿黄生态建设办公室，加挂新乡城镇化建设办公室牌子，参照新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会人事体制改革方案精神，纳入经济建设体系管理。

新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会新型城镇化建设办公室无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管

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

1.4 建设地点

本项目拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村 3 个村。

本项目采用异地安置的方式，安置地点在新乡市平原城乡一体化示范区 G327 国道以北、阿尔泰山路以西。

1.5 建设规模及内容

本项目在《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号）计划中。

根据《凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告》以及新乡市平原一体化示范区管委会发展改革局《关于凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新平发改〔2020〕11 号）文件：本项目主要建设内容包括：本项目征收房屋建筑面积约 440,002 平方米，征收户数约 1,833 户。项目建设总用地面积约 330 亩，总建筑面积约 550,002 平方米，其中地上建筑面积约 440,002 平方米，地下建筑面积约 110,000 平方米，建设安置房共 2,613 套，安置人口约 7,333 人。

1.6 项目手续

项目审批情况如下：

1. 项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月

26 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），本项目已列入河南省 2020 年棚户区改造项目计划表。根据河南省 2020 年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为祝楼乡夹堤村、姚村、王录村，安置住房四至范围为 G327 国道以北、阿尔泰山路以西，年度计划情况为年度计划征收户数 1100 户，年度计划征收房屋建筑面积 226958 平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）2751 套/户，计划开工时间 2020 年 6 月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2. 项目立项审批

根据发展和改革委员会于 2020 年 2 月 14 日作出的《关于<凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告>的批复》（新平发改〔2020〕11 号），原则同意凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告。

3.项目规划审批

根据新乡市平原示范区规划国土管理局于 2020 年 5 月 27 日颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 410725202000012 号），本建设工程符合城乡规划要求，取得建设工程规划许可。

4.项目环评备案

根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20204107000100000112。本项目已于 2020 年 5 月

28 日完成环评备案。

1.7 建设期

本项目开工日期为 2022 年 5 月，完工日期预计为 2026 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 278,300.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	技术经济指标		
		单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用			
1	地基处理工程	㎡	440,002.00	90.00
2	建筑工程			
2.1	高层住宅	㎡	403,348.00	1,500.00
2.2	配套商业	㎡	30,800.00	1,000.00
2.3	地上公共配套服务用房	㎡	5,854.00	1,000.00
2.4	地下车库、地下室 (部分兼人防工程)	㎡	110,000.00	2,500.00
3	装饰工程			
3.1	高层住宅	㎡	403,348.00	800.00
3.2	配套商业	㎡	30,800.00	500.00
3.3	地上公共配套服务用房	㎡	5,854.00	600.00
3.4	地下车库、地下室 (部分兼人防工程)	㎡	110,000.00	200.00
4	电气工程 (强电、弱电)	㎡	550,002.00	130.00
5	给排水及消防工程	㎡	550,002.00	120.00
6	采暖工程	㎡	403,348.00	80.00
7	通风及防排烟工程	㎡	550,002.00	30.00
8	天然气工程	㎡	403,348.00	60.00
9	电梯工程	㎡	550,002.00	50.00
10	总图	㎡	550,002.00	380.00
10. 1	室外供、排水工程	㎡	550,002.00	70.00

序号	项目名称	技术经济指标		
		单位	数量	单位价值(元)
10.2	室外供电配电工程 (含 1000 米外电源引入费用)	㎡	550,002.00	150.00
10.3	天然气工程	㎡	403,348.00	30.00
10.4	暖气工程	㎡	403,348.00	40.00
10.5	信息系统及智能化工程	㎡	550,002.00	20.00
10.6	消防报警系统 消防水、防排烟系统	㎡	550,002.00	30.00
11	景观绿化	㎡	77,000.00	150.00

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

1.我国棚户区改造概况

城中村改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2014 年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014- 2020 年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域，今后我国城中村改造已统一纳入棚户区改造范围。城中村改造是重大的民生工程和发展工程。 2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将城中村改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1,260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2.河南省棚户区改造现状

2016 年，全省实际开工棚户区改造 38.81 万套，为目标任务的 107.8%。基本建成 28.79 万套，为目标任务的 192%。全省新分配公租房 17.89 万套，为目标任务的 119%。2017 年全省计划新开工棚户区

改造42万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房58.85万套，开工率为105.09%，基本建成 64.29 万套，基本建成率为责任目标的160.72%，新增公租房分配13.36万套。2017年，全省保障性安居工程的责任目标为新开工棚户区改造安置房56万套,基本建成40万套，2014 年年底前政府投资公租房要完成分配 70%。从各项任务完成情况看，均超额完成了预定目标。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），下达2018年计划城市棚户区改造项目438个，计划新开工（筹集）安置住房541,261套（户）。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），下达 2018年计划城市棚户区改造项目158个，计划开工安置住房177,153套（户),其中新建住房套数152,436套;货币化安置套数24,717套(户)。

2.2 项目的提出

本项目城中村改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于新乡市平原城乡一体化示范区城市形象的提升。

根据摸底情况，片区内共征收房屋建筑面积约440,002平方米，征收户数约1,833户。城中村开发改造工作直接关系到城市环境的改善和群众居住水平的提高，城中村改造是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。随着新乡市平

原城乡一体化示范区城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及新乡市平原城乡一体化示范区各级政府关于城中村改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对祝楼乡进行开发改造。

2.3 社会效益

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

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

城中村改造可以优化配珞土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源

得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.4 经济效益

目前，新乡市平原城乡一体化示范区城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业来新乡市投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通讯等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

本项目的建设能减少城市建设用地数量,节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

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

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

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

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

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

社会的和谐发展。

2.5 公益性

根据新乡市平原城乡一体化示范区政府相关文件，项目建成后可使新乡市平原城乡一体化示范区城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，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。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于新乡市平原城乡一体化示范区、新乡市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置房建设费用（包括工程费、其他费用、基本预备费）和拆迁补偿费。

3.2 估算说明

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

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299 号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504 号文件进行计算；

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

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19 号文件确定的费率计算；

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

3.3 投资估算

本项目总投资 278,300.00 万元。其中工程费用为 174,612.13 万元，占总投资的 62.74%；工程建设其他费用为 80,672.82 万元（含土地相关费用 6,9036 万元），占总投资比例 28.99%；基本预备费为 12,764.25 万元，占总投资比例为 4.59%。建设期利息为 10,250.80 万元，占总投资比例为 3.68%

项目投资估算表如下：

表 1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
一	工程费用	133,141.70	38,720.42	2,750.01		174,612.13			
1	地基处理工程	3,960.02				3,960.02	㎡	440,002.00	90.00
2	建筑工程	91,667.60				91,667.60			
2.1	高层住宅	60,502.20				60,502.20	㎡	403,348.00	1,500.00
2.2	配套商业	3,080.00				3,080.00	㎡	30,800.00	1,000.00
2.3	地上公共配套服务用房	585.40				585.40	㎡	5,854.00	1,000.00
2.4	地下车库、地下室 (部分兼人防工程)	27,500.00				27,500.00	㎡	110,000.00	2,500.00
3	装饰工程	36,359.08				36,359.08			
3.1	高层住宅	32,267.84				32,267.84	㎡	403,348.00	800.00
3.2	配套商业	1,540.00				1,540.00	㎡	30,800.00	500.00
3.3	地上公共配套服务用房	351.24				351.24	㎡	5,854.00	600.00
3.4	地下车库、地下室 (部	2,200.00				2,200.00	㎡	110,000.00	200.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程 费	设备购置安 装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
	分兼人防工程)								
4	电气工程 (强电、弱电)		7,150.03			7,150.03	㎡	550,002.00	130.00
5	给排水及消防工程		6,600.02			6,600.02	㎡	550,002.00	120.00
6	采暖工程		3,226.78			3,226.78	㎡	403,348.00	80.00
7	通风及防排烟工程		1,650.01			1,650.01	㎡	550,002.00	30.00
8	天然气工程		2,420.09			2,420.09	㎡	403,348.00	60.00
9	电梯工程			2,750.01		2,750.01	㎡	550,002.00	50.00
10	总图						㎡	550,002.00	380.00
10.1	室外供、排水工程		3,850.01			3,850.01	㎡	550,002.00	70.00
10.2	室外供电配电工程 (含1000 米外电源引入费用)		8,250.03			8,250.03	㎡	550,002.00	150.00
10.3	天然气工程		1,210.04			1,210.04	㎡	403,348.00	30.00
10.4	暖气工程		1,613.39			1,613.39	㎡	403,348.00	40.00
10.5	信息系统及智能化工程		1,100.00			1,100.00	㎡	550,002.00	20.00
10.6	消防报警系统 消防水、		1,650.01			1,650.01	㎡	550,002.00	30.00
	防排烟系统								
11	景观绿化	1,155.00				1,155.00	㎡	77,000.00	150.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
二	工程建设其他费用	取费标准			80,672.82	80,672.82	㎡		
1	土地费				66,000.00	66,000.00	亩	330.00	2,000,000.00
2	土地契税	土地费的 4%			2,640.00	2,640.00			
3	土地使用税	暂按 3 年计取，6 元/㎡			396.00	396.00	㎡	220,001.00	18.00
4	建设单位管理费	财建【2016】504 号			523.84	523.84		174612. 13	0.30%
5	城市基础设施配套费	120 元/㎡			6,600.02	6,600.02	㎡	550,002.00	120
6	工程勘察费	参照计价格【2002】10 号计取			523.84	523.84		174612. 13	0.30%
7	工程设计费	参照计价格【2002】10 号计取			1746. 12	1746. 12		174612. 13	1.00%
8	建设工程监理费	参照国家发改委、建设部 (【2007】670 号)			1,134.98	1,134.98		174612. 13	0.65%
9	招标代理服务费	参照计价格【2002】1980 号计取			180.00	180.00			
10	工程造价咨询费	第一部分工程费的 0.30%			523.84	523.84		174612. 13	0.30%
11	临时设施费	第一部分工程费的 0.2%			349.22	349.22		174612. 13	0.20%
12	可行性研究报告编制费	参照计价格【1999】1283 号计取			15	15	项	1	
13	节能评估费				14	14	项	1	
14	地震安全评价费		14.00	14.00	项	1			
15	环境影响评价费	参照计价格【2002】125 号计取	11.97	11.97	项	1			
三	预备费	第一、二部分费用的 5%	12,764.25	12,764.25		255285	5%		

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值(元)
四	建设投资	一+二+三		268,049.20					
五	建设期利息		10,250.80	10,250.80					
六	项目总投资估算	四+五		278,300.00					

注：项目建设期利息由财政承担；本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资约为278,300.00万元，项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措：该项目拟申请债券资金155,000.00万元，2022年申请债券资金33,000.00万元，2023年申请债券资金21,000.00万元，2024年申请债券资金101,000.00万元。财政安排资金123,300.00万元。

单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	财政资金	123,300.00	44.30%
	小计	123,300.00	44.30%
2.债务资金	专项债券资金	155,000.00	55.70%
	小计	155,000.00	55.70%
合计		278,300.00	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比44.30%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

表2 投资计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	以前年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	财政资金投入	23,300.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	40,000.00	123,300.00
2	专项债券资金	33,000.00	21,000.00	19,000.00	82,000.00		155,000.00
合计		**56,300.00**	**41,000.00**	**39,000.00**	**102,000.00**	**40,000.00**	**278,300.00**

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

3.7 专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：本项目征收房屋建筑面积约440,002平方米，征收户数约1,833户。项目建设总用地面积约330亩，总建筑面积约550,002平方米，其中地上建筑面积约440,002平方米，地下建筑面积约110,000平方米，建设安置房共 2,613套，安置人口约7,333人。

经预估，项目建成后形成资产价值为278,300.00万元。

项目资产权益归属于安置居民，资产持有单位为安置居民。本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为土地出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益 236,846.83 万元，全额上缴财政。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

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

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

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

11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目申请专项债券资金 155,000.00 万元，2022 年已发行债券资

金 33,000.00 万元，2023 年资金用途调整至本项目 21,000.00 万元，2024 年已发行债券资金 19,000.00 万元，2025 年计划发行 82,000.00 万元。本次申请使用 5,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目在 2022 年河南省专项债四十八期（棚改专项债）已发行 11,000 万元，期限 7 年，利率 2.88%；在 2022 年河南省专项债五十八期（棚改专项债）已发行 22,000 万元，期限 7 年，利率 2.92%。

已申请调整 21,000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（十一期）——2022 年河南省政府专项债券（三十九期）中 21,000.00 万元资金用途调整本项目，实际利率 2.91%，期限 7 年，2029 年 5 月 30 日到期，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

项目拟申请债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本 付息合计
2022 年		33,000.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2023 年	33,000.00	21,000.00		54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2024 年	54,000.00	19,000.00		73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
2025 年	73,000.00	82,000.00		155,000.00	4.00%	6,200.00	6,200.00
2026 年	155,000.00			155,000.00	4.00%	6,200.00	6,200.00
2027 年	155,000.00			155,000.00	4.00%	6,200.00	6,200.00
2028 年	155,000.00		54,000.00	101,000.00	4.00%	6,200.00	60,200.00
2029 年	101,000.00			101,000.00	4.00%	4,040.00	4,040.00
2030 年	101,000.00		19,000.00	82,000.00	4.00%	4,040.00	23,040.00
2031 年	82,000.00		82,000.00		4.00%	3,280.00	85,280.00
合计		155,000.00	155,000.00			41,240.00	196,240.00

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

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不

利影响；

（7）可行性研究报告。

2.项目运营模式

项目运营期内，项目单位将清表土地交付至新乡市自然资源部门，新乡市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目拆迁区域占地面积1,603亩，拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村3个村，其中330亩为建设安置房所用，剩余1,273亩可全部出让。

（2）出让价格

参考新乡市平原城乡一体化示范区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	电子监管号	土地位置	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
1	2019-7-28	4107252019B00172	恒山路以东，燕山街以西，洋河街以南，平原大道以北	挂牌	23245.75	274.9938016

序号	宗地出让时间	电子监管号	土地位置	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
2	2020-4-14	4107252020B00078-2	九莲山路以东、沁河路以南、万仙山路以西、丹江路以北	挂牌	22689.92	241.9958249
3	2021-10-16	4107252021B00930	经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北	挂牌	15613.44	256.0037362
4	2020-2-17	4107252019B00545-1	秦岭路以东，赤水河街以南，规划经五路以西，嘉陵江路以北	挂牌	14943.7	289.9914724
平均单价（万元/亩）				265.7462088		

结合以上信息，本项目居住用地单价第一年按260万元/亩进行测算。

（3）出让计划

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于2025-2029年年出让，预计第2025年出让200亩、第2026年出让200亩、2027年出让273亩、2028年出让300亩、2029年出让300亩。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
面积/（亩）	200.00	200.00	273.00	300.00	300.00	1,273.00
单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
出让收入（万元）	**52,000.00**	**52,000.00**	**70,980.00**	**78,000.00**	**78,000.00**	**330,980.00**

4.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%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金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市平原城乡一体化示范区标准为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资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），平原示范区14元/平方米。

类型	征收标准
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上解省财政费用	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
农业土地开发资金	100.00	100.00	136.50	150.00	150.00	**636.50**
国有土地收益基金	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
保障性安居工程资金	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
土地开发费用	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
土地开发费用	186.48	186.48	254.55	279.72	279.72	**1,186.95**
教育资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
农田水利建设资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
合计	**14,789.18**	**14,789.18**	**20,187.25**	**22,183.78**	**22,183.78**	**94,133.17**

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 69,421.18 万元，具体如下：

表 4 项目收益表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
收储土地类型及面积(亩)	200.00	200.00	273.00	300.00	300.00	1,273.00
单价	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
一、出让收入	**52,000.00**	**52,000.00**	**70,980.00**	**78,000.00**	**78,000.00**	**330,980.00**
土地出让基金及费用	**5,486.48**	**5,486.48**	**7,489.05**	**8,229.72**	**8,229.72**	**34,921.45**

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上解省财政费用	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
农业土地开发资金	100.00	100.00	136.50	150.00	150.00	**636.50**
国有土地收益基金	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
保障性安居工程资金	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
土地开发费用	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
新增建设用地使用费	186.48	186.48	254.55	279.72	279.72	
土地出让收益（1-2）	**46,513.52**	**46,513.52**	**63,490.95**	**69,770.28**	**69,770.28**	**296,058.55**
土地收益提取各类资金	**9,302.70**	**9,302.70**	**12,698.20**	**13,954.06**	**13,954.06**	**59,211.72**
教育资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
农田水利建设资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
二、成本合计	**14,789.18**	**14,789.18**	**20,187.25**	**22,183.78**	**22,183.78**	**94,133.17**
三、收益	**37,210.82**	**37,210.82**	**50,792.75**	**55,816.22**	**55,816.22**	**236,846.83**

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5 本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		1,320.00	1,320.00	
2023 年		2,160.00	2,160.00	
2024 年		2,920.00	2,920.00	
2025 年		6,200.00	6,200.00	37210.82
2026 年		6,200.00	6,200.00	37210.82
2027 年		6,200.00	6,200.00	50792.75

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2028 年	54,000.00	6,200.00	60,200.00	55816.22
2029 年		4,040.00	4,040.00	55816.22
2030 年	19,000.00	4,040.00	23,040.00	
2031 年	82,000.00	3,280.00	85,280.00	
合计	155,000.00	41,240.00	196,240.00	236,846.83
本息覆盖倍数	1.21			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 236,846.83 万元，应付债券本金及利息合计 196,240.00 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和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

7.1 评估对象

项目名称：凤冠社区城中村改造项目

实施单位：新乡市平原示范区新型城镇化建设办公室

主管部门：新乡市平原示范区新型城镇化建设办公室

项目投资额：27.83 亿元

其中申请债券资金：15.5 亿元

项目概况： 为推进新乡市城中村改造建设，改善群众居住条件，促进新乡市建设，实现土地资源高效利用，按照市委、市政府的有关要求，在新乡市平原示范区开展凤冠社区城中村改造项目建设工作。

7.2 评估方式和方法

7.2.1 评估程序

1.下达评估通知。安置服务科根据要求，通知新城办相关科室在规定的时间内对项目进行绩效考核。

2.拟定工作方案。结合事前绩效评估工作要求，拟定工作方案。

3.形成专家组。评估组由新城办安置服务科、项目建管科形成专家评估组。

4.现场开展绩效考核等工作。由评估组赴项目现场进行绩效考核评估工作。

5.获取评估结论。完成绩效评估报告。

7.2.2 论证思路及方法

主要针对项目的相关性、项目绩效的可实现性、项目实施方案的有效性等方面进行评估。

7.2.3 评估方式

评估主要采取现场评估、辅以资料分析、资料检查等形式进行评估。

7.3 评估内容与结论

7.3.1 建设的必要性

1.是提高和改善当地居民的生活水平和生活质量的需要；

2. 是整合土地资源，实现土地节约集约利用的需要；

3. 是改善投资环境、提升土地价值的需要；

4. 是加快城市发展，拓展城市发展空间的需要；

5. 是响应国家 3 年棚改攻坚计划的需要。

7.3.2 绩效目标科学性

本项目从社会经济效益、投资估算及资金筹措、项目收益、风险分析、环境保护、绿色建筑等方面论证绩效目标的科学性。

7.3.3 实施可行性

本项目的可研报告已通过发改批复。

7.3.4 筹资合理性

本项目的建设资金由财政资金和地方政府专项债券资金保证。

7.3.6 结论

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，

资金筹措合规，债券偿还能力较强。项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目

实施方案

日期：二〇二五年八月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 10
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 11
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 12
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况 12
第四章 项目专项债券融资方案 17
4.1 编制依据 17
4.2 债券使用计划及期限 18
4.3 债券信息披露 18
4.4 投资者保护措施 18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 20

5.1 应付债券本息情况.....20
5.2 经营现金流分析.....20
5.3 项目本息覆盖倍数.....27
5.4 总体评价结果.....27
第六章 风险分析.....28
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....28
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....29
第七章 事前绩效评估.....31
7.1 事前绩效评估方法.....31
7.2 事前绩效评估内容.....32
7.3 事前绩效评估结论.....32

第一章　项目概况

1.1 项目名称

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为新乡市红旗区城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡市华府置业有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	新乡市华府置业有限公司		
法定代表人	王文定	**成立日期**	2025-04-24
注册资本	10,000 万元人民币	**营业期限**	2025-04-24 至无固定期限
统一社会信用代码	91410700MAEH75720G		
注册地址	河南省新乡市科隆大道与镇中路交叉口向西 100 米智能制造创业园 3 号厂房		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	新乡市鸿润建设投资有限公司持股 100%，股权关系穿透后新乡红旗区财政局持股 100%		

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新乡市红旗区规划一路以东、新一街以西、规划二路以北、荣校东路以南。



1.5 建设规模及内容

安置区规划总用地面积27.48亩，总建筑面积65,927.97㎡，其中地上建筑面积50,523.17㎡，包括安置房建筑面积49,879.35㎡（18#楼，23#楼，29#楼，30#楼，共计464套），公共配套建筑面积643.82㎡；地下建筑面积15,404.80㎡，包括机动车停车位13,920.00㎡（464个，含电动汽车充电位47个），非机动车停车位1,484.80㎡（928个，含非机动车充电位464个）；安置房室外配套集中绿地742.49㎡，活动场地846.42㎡，道路硬化1,102.20㎡，雨水管网

180m，污水管网 200m，电气管网 230m 等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称			数值	单位	备注
1	地上建筑面积			50,523.17	㎡	
	其中	安置房建筑面积		49,879.35	㎡	464 户，1485 人
		公共配套建筑面积	未成年人活动场所	37.12	㎡	20 ㎡-30 ㎡/千人
			社区综合服务用房	249.40	㎡	住宅面积的 0.5%
			群众健身相关设施	148.50	㎡	人均≥0.1 ㎡
			养老服务设施	139.20	㎡	每百户≥30 ㎡
			托育服务设施	69.60	㎡	每百户≥15 ㎡
2	室外道路硬化面积			1,102.20	㎡	
3	集中绿地			742.49	㎡	人均≥0.5 ㎡
4	安置房室外配套		老年人活动场地	148.50	㎡	人均≥0.1 ㎡
			未成年人活动场地	66.82	㎡	40 ㎡-60 ㎡/千人
			群众健身场地	445.50	㎡	人均≥0.3 ㎡
			托育活动场地	185.60	㎡	每百户≥40 ㎡
5	安置房室外配套管网		雨水管网	180.00	m	DN300PVC 管材
			污水管网	200.00	m	DN200PVC 管材
			电气管网	230.00	m	DN50PVC 管材
6	地下建筑面积			15,404.80	㎡	
	其中	机动车停车位		13,920.00	㎡	1 个/户，464 个，30 ㎡/个（含公区），含 10%（47 个）充电桩车位
		非机动车停车位		1,484.80	㎡	2 个/户，928 个，1.6 ㎡/个（含公区）
备注	安置房室外配套为居民活动场地，安置房室外配套管网仅针对居民活动场地，其余室外配套管网建设均不在本次债券资金投资中完成					

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2025 年 12 月，预计完工日期 2027 年 11 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 26,590.13 万元。其中：财政资金 12,590.13 万元，

专项债券资金14,000.00万元。

表1-3项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第1年	第2年	合计	占比
资本金	财政资金	6,000.00	6,590.13	12,590.13	47.35%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	12,000.00	14,000.00	52.65%
合计		8,000.00	18,590.13	26,590.13	100.00%
占比		30.09%	69.91%	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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比47.35%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8项目手续

1.立项审批

本项目已取得新乡市红旗区发展和改革委员会文件《关于新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（红发改〔2025〕41号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2.台账计划

根据2017年8月17日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室文件《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》

（豫保安居办〔2017〕46号），项目已经列入2018年省棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市华府置业有限公司，主管部门为新乡市红旗区城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市华府置业有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市华府置业有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市华府置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，由新乡市华府置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，由新乡市华府置业有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

河南省委、省政府高度重视城市更新建设工作。《河南省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，“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。”《“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》明确指出“实施城市更新行动。调整优化城市结构，补齐城市基础设施和公共服务设施短板，提升城市品质，建设宜居、韧性、智能城市，使城市更健康、更安全、更宜居。”“以街区为单元，以居民需求为导向，统筹推进城中村、老市场、老厂院、老旧街区、老旧楼宇综合改造整治和低效利用土地再开发，建设功能完善、规模适中、环境优美的城市街区。”

新乡市坚持把推进高质量城市更新行动作为落实“以人民为中心”发展思想的关键举措，以城市更新激发新活力、培育新功能，持续推进城市有机更新。《新乡市“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》提出实施城市更新行动，明确了城市更新的总体目标和重点任务。2023年，新乡市政府印发《新乡市城市更新实施办法（试行）》，通过实施提升居住品质、优化土地资源配置、塑造城市特色风貌、完善城市功能、改善生态环境等多类城市更新项目，持续完善

和优化调整城市空间形态与功能，着力增强城市发展的内生动力。同年，新乡市相关部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，提出有序推进棚户区改造和城市更新，与城市更新行动形成政策协同，共同推动城市品质提升。

2024 年 7 月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确提出“十四五”期末力争基本完成 2024 年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。这一政策为 2025 年的棚户区改造工作提供了明确的政策指引和目标。国家层面持续出台一系列支持棚户区改造建设的政策措施，包括财政补贴、税收优惠、金融支持等。这些政策为棚户区改造项目的实施提供了坚实的政策保障。各地政府纷纷制定具体的棚户区改造实施方案，加大财政投入，优化土地供应，简化审批流程。

红旗区印染厂棚户区改造项目自 2014 年启动，因资金以及疫情原因，至今仍有 464 户未得到安置，地方政府迫切想解决并落实所遇到的问题，地方人民群众也多次向政府提出申请，因此，为了满足地方政府与地方人民群众的共同需求并抓住宏观政策的时机，提出了本项目的建设。

2014 年，新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目启动，经摸底调查，初步上报需征收补偿安置的居民为 1,352 户。根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》，新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目在上报计划前征求了居民意见，其中有 1,150 户选择意向为产权调换，202 户

选择意向为货币补偿。考虑征收难度，所以上报的年度计划只征收1,000户，年度计划征收住宅建筑面积65,000㎡，年度计划安置1,150户，新建住房规模120,000㎡。征收范围为牧野大道以东，规划路以北，卫河以南，新一街以西，安置住房四至范围为牧野大道以东，规划路以北，卫河以南，新一街以西，原地安置。但在2021年签订征收补偿安置协议前，根据上级规划，卫河沿河公园建设及荣校路即将打通的惠民消息传来，原选择意向为货币补偿的202户中，有178户意向为货币补偿的居民又强烈要求变为产权调换，原地回迁安置，因此，出现了原计划项目一期安置686户的情况变为一期安置了864户。

新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目计划分为3期，一期安置户数864户，新建住房规模70,120.65㎡；二期安置户数464户，新建住房规模49,879.35㎡；三期无安置计划，全部为拆迁后腾出的净地。截止目前，一期已经建设完成并完成回迁，二期项目规划设计方案已通过新国土规委（〔2025〕2号）会议审批通过。新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目实施过程中，所涉及的货币补偿费用、搬迁费用、奖励及优惠等所有费用，除临时安置费以外均已结清，现待回迁的464户均为同意产权调换的住户，只需在二期交房前继续支付临时安置费用即可。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡

危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号）、《新乡市“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》等政策文件要求。

2.3 社会效益

居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元，是党和政府联系、服务人民群众的“最后一公里”。居住社区建设以安全健康、设施完善、管理有序为目标，使其成为满足人民群众日常生活需求的完整单元。项目以完善功能、改善环境为重点，聚焦“一老一小一青壮”，推进全龄友好包容社会建设，打造适老社区、儿童友好型社区，全面提升公共服务设施和公共活动空间，完善5～15分钟公共服务圈，补齐社区功能短板，建设生活便利、环境优美、管理有序的新型城市社区，提升人民群众获得感、幸福感、安全感，使人民群众生活得更方便、更舒心、更美好。

2.4 经济效益

随着社会经济的持续快速发展，我国目前正处于城市化加速发展时期，城市的发展对土地的需求将会经历一个迅速增长的过程。目前城市化建设用地需求给城市土地供应带来了很大的压力，在我国土地资源普遍短缺的现实情况下，导致城郊耕地被占用现象越来越严重。同时，由于人们对生态环境重视不足，造成城市建设用地中工业用地比重过大、功能分区不尽合理，绿地湿地面积不足，又导致生态用地

面临被破坏的趋势。因此，如何能够既满足城市化的必然进程对建设用地的合理需求，又尽量保护耕地和生态用地，达到城市的可持续发展和土地资源的可持续利用，最终实现经济、社会和生态环境的协调发展，已成为现阶段城市土地利用亟待解决的重要问题。

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至新乡市经济社会的健康发展是非常有利的。

2.5 项目公益性

通过本项目的实施，加速建设安置住宅，完善基础设施配套，进一步加强区域住房保障和人才安居，对促进消费、拉动社会投资具备一定的利好，有利于改善当前居民储蓄意愿强，消费意愿弱的局面，有利于促进市场经济平稳运行。项目建成后，可为当地居民提供安置房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，有利于改善居民环境和提高生活质量，使社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新乡市经济社会发展服务。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

2.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7.《新乡市建设工程造价信息》；

8.河南省其他相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目只针对棚户区改造涉及范围和内容进行专项债申请，投资估算的内容只计算安置房相关建设内容，包括涉及到安置房的公共配套建筑及地下建筑。

本项目工程总投资26,590.13万元，其中工程费用18,481.54万元，工程建设其他费用5,811.03万元，预备费1,457.55万元，建设期利息840.00万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	13,718.40	4,575.14	188.00		18,481.54			
1	地上建筑工程	10,405.92	3,468.64			13,874.56			
1.1	安置住宅	10,287.62	3,429.21			13,716.82	㎡	49,879.35	2,750.00
1.1.1	土建及装饰装修工程	8,230.09	2,743.36			10,973.46	㎡	49,879.35	2,200.00
1.1.2	给排水及消防工程	748.19	249.40			997.59	㎡	49,879.35	200.00
1.1.3	采暖及通风工程	374.10	124.70			498.79	㎡	49,879.35	100.00
1.1.4	燃气工程	374.10	124.70			498.79	㎡	49,879.35	100.00
1.1.5	电气工程	561.14	187.05			748.19	㎡	49,879.35	150.00
1.2	配套建筑设施	118.30	39.43			157.74	㎡	643.82	2,450.00
1.2.1	土建及装饰装修工程	96.57	32.19			128.76	㎡	643.82	2,000.00
1.2.2	给排水及消防工程	9.66	3.22			12.88	㎡	643.82	200.00
1.2.3	采暖及通风工程	4.83	1.61			6.44	㎡	643.82	100.00
1.2.4	电气工程	7.24	2.41			9.66	㎡	643.82	150.00
2	室外道路硬化面积	24.80	8.27			33.07	㎡	1,102.20	300.00
3	公共配套室外活动场地工程	35.34	14.12			49.46			
3.1	绿化及照明	12.99	5.57			18.56	㎡	742.49	250.00

序号	名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
3.2	硬质铺装	19.04	6.35			25.39	㎡	846.42	300.00
3.3	管网综合	3.31	2.20			5.51			
3.3.1	雨水管网	1.30	0.86			2.16	m	180.00	120.00
3.3.2	污水管网	1.32	0.88			2.20	m	200.00	110.00
3.3.3	电气管网	0.69	0.46			1.15	m	230.00	50.00
4	地下建筑工程	3,252.34	1,084.11			4,336.45	㎡	15,404.80	2,815.00
4.1	土建及装饰装修工程	2,772.86	924.29			3,697.15	㎡	15,404.80	2,400.00
4.2	给排水及消防工程	231.07	77.02			308.10	㎡	15,404.80	200.00
4.3	通风工程	75.10	25.03			100.13	㎡	15,404.80	65.00
4.4	电气工程	173.30	57.77			231.07	㎡	15,404.80	150.00
5	充电桩			188.00		188.00	个	47.00	40,000.00
二	工程建设其他费用				5,811.03	5,811.03			
1	土地费用				3,104.97	3,104.97			
2	临时安置费				1,556.24	1,556.24			
3	前期工作咨询费				20.00	20.00			
4	建设单位管理费				157.37	157.37			
5	工程勘察设计费				367.72	367.72			
6	工程监理费				289.89	289.89			
7	招标代理费				24.35	24.35			

序号	名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
8	造价咨询费				50.22	50.22			
9	消防设施及电气安全检测服务费				-	-			
10	工程保险费				55.44	55.44			
11	场地准备及临时设施费				184.82	184.82			
三	基本预备费				1,457.55	1,457.55			
四	建设期利息				840.00	840.00			
五	总投资	13,718.40	4,575.14	188.00	8,108.59	26,590.13			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致.

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括地上建筑面积50,523.17㎡，其中安置房建筑面积49,879.35㎡（18#楼，23#楼，29#楼，30#楼，共计464套），公共配套建筑面积643.82㎡；地下建筑面积15,404.80㎡，其中机动车停车位13,920.00㎡（464个，含电动汽车充电位47个），非机动车停车位1,484.80㎡（928个，含非机动车充电位464个）；安置房室外配套集中绿地742.49㎡，活动场地846.42㎡，道路硬化1,102.20㎡，雨水管网180m，污水管网200m，电气管网230m等。

经预估，项目建成后形成资产价值为26,590.13万元，项目资产权益归属于项目单位新乡市华府置业有限公司，资产登记在项目单位新乡市华府置业有限公司。

本项目债券存续期内预计土地出让收入为30,479.40万元，相关成本8,788.56万元，总收益21,690.84万元。本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即82.62%。

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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意

见》（国办发〔2024〕52号）；

12.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14,000.00万元。其中：2025年计划使用2,000.00万元，2026年计划使用12,000.00万元；本次申请使用2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	12,000.00		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 3 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 4 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 5 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 6 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 7 年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	4.00%	560.00	2,560.00
第 8 年	12,000.00		12,000.00	0.00	4.00%	480.00	12,480.00
合计		14,000.00	14,000.00			3,920.00	17,920.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7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（即债券整体存续的第3年），收益期6年。

2.项目运营收入分析

表5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	棚户区改造	土地出让收入	30,479.40	100.00%
合计			**30,479.40**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

（1）数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总面积为100.05亩，扣除安置区27.48亩，腾出可出让土地约72.57亩，土地性质为居住用地，土地平整工作已完成，满足土地出让条件。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第3年开始土地挂牌交易，分6年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考新乡市同类型出让土地价格如下：

电子监管号	宗地位置	土地性质	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4107002024B000127	平原路与新一街西北角	居住	3.04	1,370.25	451.00
4107002024B000080	东明大道与人民东路东北角	居住	52.15	23,467.93	450.00
4107002023B000097	东明大道与人民东路西南角	居住	53.83	26,917.58	500.00

电子监管号	宗地位置	土地性质	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4107002022B02408	人民路和新五街东南角	居住	96.43	53,034.99	550.00
4107002022B02228	宏力大道与茹岗西街西北角	居住	55.19	27,043.80	490.00
4107002022B02207	牧野区宏力大道与茹岗西街东北角	居住	79.25	38,835.00	490.00
平均价格					**488.50**

参考上述案例，近三年居住用地出让均价为488.50万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目土地出让价格为420.00万元/亩，预测期内土地出让价暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第3-8年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	
居住用地	12.09	12.09	12.09	12.10	12.10	12.10	72.57

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市红旗区标准为59.00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

类型	征收标准
	管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%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），新乡市红旗区标准为48.00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10.00%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10.00%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

序号	项目	单位/取费标准	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
一	出让收入		5,077.80	5,077.80	5,077.80	5,082.00	5,082.00	5,082.00	30,479.40
	收储土地类型及面积（亩）	居住用地	12.09	12.09	12.09	12.10	12.10	12.10	72.57
	单价（万元/亩）		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	
二	成本合计		1,464.16	1,464.16	1,464.16	1,465.36	1,465.36	1,465.36	8,788.56
1	土地出让基金及费用	万元	560.74	560.74	560.74	561.20	561.20	561.20	3,365.81
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	152.33	152.33	152.33	152.46	152.46	152.46	914.37
	农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	14.27	14.27	14.27	14.28	14.28	14.28	85.65
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	101.56	101.56	101.56	101.64	101.64	101.64	609.60
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	152.33	152.33	152.33	152.46	152.46	152.46	914.37
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	101.56	101.56	101.56	101.64	101.64	101.64	609.59
	新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	38.69	38.69	38.69	38.72	38.72	38.72	232.23
	土地出让收益	万元	4,517.06	4,517.06	4,517.06	4,520.80	4,520.80	4,520.80	27,113.59
2	土地收益提取各类资金	万元	903.42	903.42	903.42	904.16	904.16	904.16	5,422.74
	教育资金	土地出让收益的 10%	451.71	451.71	451.71	452.08	452.08	452.08	2,711.37

序号	项目	单位/取费标准	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	451.71	451.71	451.71	452.08	452.08	452.08	2,711.37
三	收益	万元	3,613.64	3,613.64	3,613.64	3,616.64	3,616.64	3,616.64	21,690.84

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。具体如下：

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	30,479.40		5,077.80	5,077.80	5,077.80	5,082.00	5,082.00	5,082.00
2	经营活动支出（含税费）	8,788.56		1,464.16	1,464.16	1,464.16	1,465.36	1,465.36	1,465.36
	经营活动产生的现金净额	21,690.84		3,613.64	3,613.64	3,613.64	3,616.64	3,616.64	3,616.64
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	26,590.13	26,590.13						
	投资活动产生的现金净额	-26,590.13	-26,590.13						
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	12,590.13	12,590.13						
2	债券资金	14,000.00	14,000.00						
3	偿还债券本金	14,000.00						7,000.00	7,000.00

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
4	支付运营期债券利息	3,080.00		560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	280.00
	融资活动产生的现金净额	9,510.13	26,590.13	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-7,560.00	-7,280.00
四	净现金流量	4,610.84	-	3,053.64	3,053.64	3,053.64	3,056.64	-3,943.36	-3,663.36
五	累计现金流量	4,610.84	-	3,053.64	6,107.28	9,160.92	12,217.56	8,274.20	4,610.84

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		280.00	280.00	
第 2 年		560.00	560.00	
第 3 年		560.00	560.00	3,613.64
第 4 年		560.00	560.00	3,613.64
第 5 年		560.00	560.00	3,613.64
第 6 年		560.00	560.00	3,616.64
第 7 年	7,000.00	560.00	7,560.00	3,616.64
第 8 年	7,000.00	280.00	7,280.00	3,616.64
合计	14,000.00	3,920.00	17,920.00	21,690.84
本息覆盖倍数	1.21			

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

5.4 总体评价结果

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 21,690.84 万元，应付债券本金及利息合计 17,920.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章　事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目

实施方案

日期：二〇二三年二月

目录

第一章　项目概况 1

1.1 项目名称 1

1.2 项目参与单位 1

1.3 项目性质 1

1.4 建设地点 2

1.5 建设规模及内容 2

1.6 建设期 3

1.7 总投资及资金筹措 4

1.8 项目手续 4

1.9 债券资金使用合规性 4

1.10 项目资金保障措施 5

1.11 主管部门责任 5

1.12 项目主体及运作模式 6

第二章　项目社会经济效益 7

2.1 项目的提出 7

2.2 政策背景 8

2.3 社会效益 8

2.4 经济效益 9

2.5 项目公益性 10

第三章　项目投资估算与资金筹措 11

3.1 估算范围 11

3.2 估算说明 11

3.3 投资估算表 12

第四章　项目专项债券融资方案 14

4.1 编制依据 14

4.2 债券使用计划及期限 15

4.3 债券信息披露 15

4.4 投资者保护措施 15

第五章　项目收益与融资自求平衡分析 17

5.1 应付债券本息情况 17

5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 24
5.4 总体评价结果 24
第六章　风险分析 25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章 事前绩效评估 28
7.1 事前绩效评估方法 28
7.2 事前绩效评估内容 29
7.3 事前绩效评估结论 29

第一章　项目概况

1.1 项目名称

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为封丘县王村乡人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

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

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

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

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



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：

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

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

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

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 ㎡，绿地面积 20,794.59 ㎡，建设机动车停车位 938 个（地上 178 个，地下 760 个），并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

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

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2027 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

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

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年 1-9 月	合计	占比
财政预算资金	6,950.11	7,000.00	7,000.00	7,000.00	27,950.11	37.54%
专项债券资金	7,300.00	16,000.00	31,900.00		46,500.00	62.46%
合计	**14,250.11**	**23,000.00**	**38,900.00**	**7,000.00**	**74,450.11**	100.00%
占比	19.14%	30.89%	52.25%	9.40%	100.00%	

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

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得封丘县发展和改革委员会《关于封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（封发改〔2022〕196 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已经列入河南省 2023 年棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

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

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

关于项目收益收缴，由封丘县王村乡人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由封丘县王村乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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

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

此次实施的封丘县王村乡前方庄、城关乡中孟村、西孟村三个城中村集体土地上房屋及附属物，征收范围占地面积 1,020.75 亩。区域内部城市形象较差，居民生活比较落后，现状主要以居民砖混、砖木住宅为主，道路级别低、路况差，配套服务设施情况差；建筑年代久远，建筑质量差，缺乏统一规划和设计，房屋密度高、采光通风条件差，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，区域面貌显得破旧凌乱，

品位低下，与周边环境极不协调，居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

鉴于此，急群众所急，想群众所想，为尽快推动该区域改造，拉大城市框架，完善城市功能，提升城市品质，服务人民群众，封丘县王村乡人民政府提出本项目的建设。项目的建设必将推动封丘县城市建设的快速发展，为封丘县经济发展增砖添瓦。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023）年》等政策文件要求。

2.3 社会效益

1.项目的建设能解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正

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

2.项目的建设能完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

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

3.项目的建设能够促进构建和谐社会

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

2.4 经济效益

1.项目的建设能够推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策

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

2.项目的建设有利于增加社会就业，促进产业结构调整的需要

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大

力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

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

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

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

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

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

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

3.《投资项目可行性研究指南》（2002年）；

4.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

5.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

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

7.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；

8.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；

9.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

10.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）

11.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）

12.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

13.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

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

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

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

其中，安置区建设投资估算表如下：

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

备注：若表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 46,500.00 万元。其中：2024 年度已发行债券资金 7,300.00 万元，2025 年度申请使用 16,000.00 万元，已发行债券资金 5,000.00 万元，本次申请使用 2,500.00 万元。2026 年度申请使用 23,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

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

（1）腾出土地出让收入

①数量

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

②价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

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

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

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

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

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，封丘县标准为 20.00 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），封丘县标准 14.00 元/㎡。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南

类型	征收标准
	省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

5.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、出让收入		117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	660.57	66.06	66.06	165.14	165.15	99.09	99.08
单价	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91
二、成本合计		33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
1.土地出让基金及费用	万元	12,639.79	1,232.51	1,232.51	3,081.29	3,224.44	1,934.57	1,934.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
农业土地开发资金	20 元/㎡*30%	264.22	26.42	26.42	66.06	66.06	39.63	39.63
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/㎡	616.53	61.65	61.65	154.13	154.14	92.48	92.48
2.土地收益提取各类资金	万元	20,990.16	2,042.38	2,042.38	5,105.94	5,363.60	3,218.02	3,217.84
教育资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
三、收益	万元	83,960.47	8,169.49	8,169.49	20,423.71	21,454.40	12,872.05	12,871.33

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		292.00	292.00	
第 2 年		932.00	932.00	
第 3 年		1,860.00	1,860.00	
第 4 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 5 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 6 年		1,860.00	1,860.00	20,423.71
第 7 年	7,300.00	1,860.00	9,160.00	21,454.40
第 8 年	16,000.00	1,568.00	17,568.00	12,872.05
第 9 年	23,200.00	928.00	24,128.00	12,871.33
合计	**46,500.00**	**13,020.00**	**59,520.00**	**83,960.47**
本息覆盖倍数	1.41			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 83,960.47 万元，应付债券本金及利息合计 59,520.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

进而影响项目的顺利进行等。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目

实施方案

日期：二〇二五年五月

目录

第一章项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....3
1.6 建设期.....3
1.7 总投资及资金筹措.....4
1.8 项目手续.....5
1.9 债券资金使用合规性.....6
1.10 项目资金保障措施.....6
1.11 主管部门责任.....7
1.12 项目主体及运作模式.....7
第二章项目社会经济效益.....9
2.1 项目的提出.....9
2.2 政策背景.....10
2.3 社会效益.....10
2.4 经济效益.....10
2.5 项目公益性.....10
第三章项目投资估算.....12
3.1 估算范围.....12
3.2 估算说明.....12
3.3 投资估算表.....12
第四章项目专项债券融资方案.....18
4.1 编制依据.....18
4.2 债券使用计划及期限.....19
4.3 债券信息披露.....19
4.4 投资者保护措施.....19
第五章项目收益与融资自求平衡分析.....21
5.1 应付债券本息情况.....21

5.2 经营现金流分析 21
5.3 项目本息覆盖倍数 42
5.4 总体评价结果 42
第六章风险分析 43
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 43
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 43
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 44
第七章事前绩效评估 46
7.1 事前绩效评估方法 46
7.2 事前绩效评估内容 47
7.3 事前绩效评估结论 47

第一章项目概况

1.1 项目名称

卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为卫辉市孙杏村镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为卫辉市孙杏村镇人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	卫辉市孙杏村镇人民政府
统一社会信用代码	1141078167537991XP
机构性质	机关单位
负责人	孙克祥
机构地址	卫辉市孙杏村镇大任庄村
赋码机关	中共卫辉市机构编制委员会办公室

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

1.3 项目性质

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

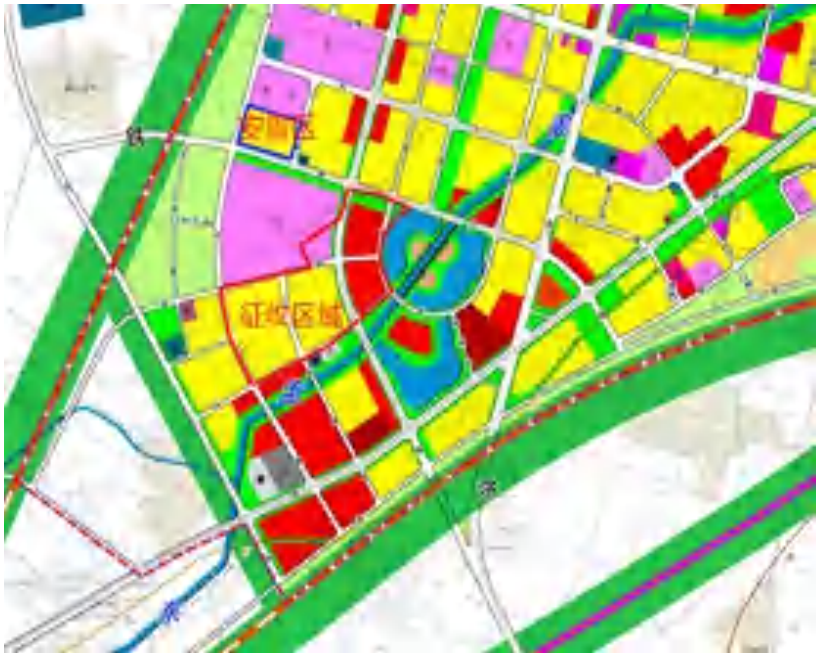
债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目为异地安置，安置区位于自由路以东，振兴路以北，工业路以西，和平路以南。



拆迁区域四至范围为滨湖路以北、自由路以东、环湖路以西、丰华路及翟阳路以南区域。



1.5 建设规模及内容

项目的建设用地面积为 65,194.01 ㎡（约合 97.79 亩），总建筑面积为 219,500.00 ㎡：地上建筑面积为 162,500.00 ㎡，地下建筑面积为 57,000.00 ㎡。建设安置房 1,206 套，建筑密度为 25%，绿地率为 32%，容积率为 2.49。

本项目的建/构筑物主要有：

安置房：5 栋 17 层安置房、5 栋 26 层安置房，为剪力墙结构，建筑面积 141,000.00 ㎡；

配套用房：1 栋 3 层、1 栋 2 层，为框架结构，建筑面积 16,000.00 ㎡；

社区用房：1 栋 4 层社区用房，为框架结构，建筑面积 3,500.00 ㎡；

幼儿园：1 栋 3 层幼儿园，为框架结构，建筑面积 2,000.00 ㎡；

地下建筑：地下 1 层，框架结构，建筑面积 57,000.00 ㎡；

配套设施：主要有大门 2 处、围墙 600.00m、道路铺装 28,033.43 ㎡、绿化 20,862.08 ㎡、DN200PE 给水管网 800.00m、DN400HDPE 双壁波纹管雨水管网 800.00m、DN400HDPE 双壁波纹管污水管网 800.00m、DN50 无缝管钢管燃气管网 880.00m、电缆沟 800.00m、七孔梅花管通讯管网 880.00m 等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	㎡	65,194.01	97.79 亩
2	总建筑面积	㎡	219,500.00	

序号	项目		单位	数量	备注
2.1	地上建筑面积		㎡	162,500.00	
	其中	安置房	㎡	141,000.00	5 栋 17 层，5 栋 26 层
		配套用房	㎡	16,000.00	
		社区服务用房	㎡	3,500.00	
		幼儿园	㎡	2,000.00	6 班
2.2	地下建筑面积		㎡	57,000.00	
	其中	人防地下室	㎡	10,000.00	
		普通地下室	㎡	45,000.00	
		地下设备用房	㎡	2,000.00	
3	总户数		户	1,206	
4	总人数		人	3,860	3.2 人/户
5	户均住宅面积		㎡	116.92	
6	占地面积		㎡	16,298.50	
7	道路广场面积		㎡	28,033.43	
8	绿地面积		㎡	20,862.08	
9	建筑密度		%	25.00%	
10	绿地率		%	32.00%	
11	容积率		-	2.49	
12	机动车停车位		个	1,421	
	其中	地上停车位	个	140	
		地下停车位	个	1,281	
13	非机动车停车位		个	2,669	
	其中	地上停车位	个	260	
		地下停车位	个	2,409	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 10 月，预计完工时间 2028 年 9 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 99,370.93 万元。其中：财政预算资金 43,370.93 万元，专项债券资金 56,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	20,000.00	13370.93	43,370.93	43.65%
专项债券资金	30,000.00	20,000.00	6,000.00	56,000.00	56.35%
合计	**40,000.00**	**40,000.00**	**19,370.93**	**99,370.93**	**100.00%**
投资比例	**40.25%**	**40.25%**	**19.49%**	**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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 43.65%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

1.立项审批

本项目已取得卫辉市发展和改革委员会文件《关于卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2025〕99 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2.台账计划

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号）载明，项目已经列入河南省住房和

城乡建设厅2022年省棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过渡化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为卫辉市孙杏村镇人民政府，主管部门为卫辉市孙杏村镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为卫辉市孙杏村镇人民政府，项目建设及运营单位均为卫辉市孙杏村镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由卫辉市孙杏村镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由卫辉市孙杏村镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由卫辉市孙杏村镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安

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

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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。

提高城市治理水平：完善城市规划引导约束机制，合理确定城市规模、人口密度、空间结构、开发强度，加强各类规划信息互联互通和归集共享，探索建立都市圈统一的规划委员会。推进城镇建设用地集约高效利用和立体开发，新建住宅试点推广街区制。高水平开展城市设计，优化塑造城市风貌，加强历史建筑和历史文化街区保护，延续城市文脉。开展城市体检，前瞻布局城市生命线系统、应急救灾和物资储备系统，加强城市应急备用水源、消防设施和应急避难设施建设，完善重要区位人防工程，强化重要基础设施全生命周期维护管理

和人口密集场所安全监管，提高城市抗风险能力。

因此，特提出本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《河南省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》（豫政办〔2023〕51号）、《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》（以下简称“纲要”）、《“十四五”新型城镇化实施方案》等政策文件要求。

2.3 社会效益

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为城市建设和管理水平的重要窗口。而原来村民集体土地上的房屋大多居住环境较差，间距小，采光差，有的形容是“握手房”，房屋摆布杂乱无章，拥挤不堪，交通不畅，卫生条件差。对拆迁户集中统一安置，有利于改善拆迁户的居住环境、居住条件，提升城市形象。

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

项目建成后，可大大缓解本项目拆迁区域范围内居民居住环境

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7.《河南省建筑工程标准定额站关于发布2021年7~12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建标定〔2021〕36号文）；

8.《卫辉市建设工程造价指标》；

9.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资99,370.93万元，其中：工程费用为72,097.69万元，工程建设其他费用17,360.34万元，基本预备费4,472.90万元，建设期利息5,440.00万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
一	第一部分费用	58,598.09	12,384.60	1,115.00		72,097.69	㎡	219,500.00	3,284.63
1	配套用房	4,140.00	972.00			5,112.00	㎡	18,000.00	2,840.00
1.1	土建	3,060.00				3,060.00	㎡	18,000.00	1,700.00
1.2	装饰	1,080.00				1,080.00	㎡	18,000.00	600.00
1.3	水暖电		972.00			972.00	㎡	18,000.00	410.00
其中	给排水		198.00			198.00	㎡	18,000.00	110.00
	采暖		180.00			180.00	㎡	18,000.00	100.00
	电气		234.00			234.00	㎡	18,000.00	130.00
	弱电		162.00			162.00	㎡	18,000.00	90.00
	消防		198.00			198.00	㎡	18,000.00	110.00
2	安置房	33,840.00	8,178.00			42,018.00	㎡	141,000.00	2,980.00
2.1	土建	25,380.00				25,380.00	㎡	141,000.00	1,800.00
2.2	装饰	8,460.00				8,460.00	㎡	141,000.00	600.00
2.3	水暖电		8,178.00			8,178.00	㎡	141,000.00	580.00
其中	给排水		1,551.00			1,551.00	㎡	141,000.00	110.00

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
	采暖		1,410.00			1,410.00	㎡	141,000.00	100.00
	电气		1,833.00			1,833.00	㎡	141,000.00	130.00
	弱电		1,269.00			1,269.00	㎡	141,000.00	90.00
	消防		1,551.00			1,551.00	㎡	141,000.00	110.00
	燃气		564.00			564.00	㎡	141,000.00	40.00
4	地下建筑	19,637.63	3,021.00			22,658.63	㎡	57,000.00	3,975.20
4.1	土方工程	1,083.00				1,083.00	㎡	216,600.00	50.00
4.2	人防地下室	2,076.56				2,076.56	㎡	6,292.61	3,300.00
4.3	普通地下室	14,198.07				14,198.07	㎡	50,707.39	2,800.00
4.4	装饰	2,280.00				2,280.00	㎡	57,000.00	400.00
4.5	水暖电		3,021.00			3,021.00	㎡	57,000.00	530.00
	给排水		741.00			741.00	㎡	57,000.00	130.00
	电气		855.00			855.00	㎡	57,000.00	150.00
	弱电		684.00			684.00	㎡	57,000.00	120.00
	消防		741.00			741.00	㎡	57,000.00	130.00
5	主要设备			1,115.00		1,115.00			
5.1	电梯			920.00		920.00	部	46	200,000.00
5.2	机械通风			30.00		30.00	项	1	300,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
5.3	新风系统			35.00		35.00	项	1	350,000.00
5.4	换热站设备			40.00		40.00	项	1	400,000.00
5.5	消防设备			40.00		40.00	项	1	400,000.00
5.6	电力设施			50.00		50.00	项	1	500,000.00
6	总图	980.46	213.60			1,194.06			
6.1	道路广场	560.67				560.67	㎡	28,033.43	200.00
6.2	绿化	333.79				333.79	㎡	20,862.08	160.00
6.3	小区内部水暖电		177.60			177.60			
其中	给水		40.00			40.00	m	800.00	500.00
	排水		40.00			40.00	m	800.00	500.00
	燃气		35.20			35.20	m	880.00	400.00
	电气		36.00			36.00	m	800.00	450.00
	通讯		26.40			26.40	m	880.00	300.00
6.4	围墙	66.00				66.00	m	600.00	1,100.00
6.5	外部电缆		36.00			36.00	m	400.00	900.00
6.6	大门	20.00				20.00	个	2	100,000.00
二	工程建设其他费用				17,360.34	17,360.34			
1	土地费用				9,779.00	9,779.00			

序号	工程或费用名称	估算金额					估算指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
2	建设单位管理费				788.46	788.46			
3	工程勘察费				360.49	360.49			
4	工程设计费				1,927.86	1,927.86			
5	工程监理费				1,151.33	1,151.33			
6	前期工作咨询费				90.47	90.47			
7	招标代理服务费				58.00	58.00			
8	工程造价咨询服务费				540.73	540.73			
9	环境影响评价费				10.00	10.00			
10	消防电气安全检测费				20.00	20.00			
11	城市基础设施配套费				2,634.00	2,634.00			
三	预备费				4,472.90	4,472.90			
其中	基本预备费				4,472.90	4,472.90			
四	建设期利息				5,440.00	5,440.00			
五	项目总投资	58,598.09	12,384.60	1,115.00	27,273.24	99,370.93			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

项目总建筑面积为 219,500.00 ㎡：地上建筑面积为 162,500.00 ㎡，地下建筑面积为 57,000.00 ㎡。建设安置房 1,206 套。

经预估，项目建成后形成资产价值为 99,370.93 万元，项目资产权益归属于项目单位卫辉市孙杏村镇人民政府，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 114,362.20 万元，成本及相关税费为 28,163.42 万元，总收益为 86,198.78 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 83.16%。

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；

12.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额56,000.00万元。其中：2025年度申请使用30,000.00万元，2026年度申请使用20,000.00万元，2027年度申请使用6,000.00万元，本次申请使用12,800.00万元，其中使用第一批限额（提前批）金额5,400.00万元，使用11月份下达限额（结存限额金额）7,400.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 3 年	50,000.00	6,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 4 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 6 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 7 年	56,000.00		30,000.00	26,000.00	4.00%	2,240.00	32,240.00
第 8 年	26,000.00		20,000.00	6,000.00	4.00%	1,040.00	21,040.00
第 9 年	6,000.00		6,000.00		4.00%	240.00	6,240.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）本项目债券存续期7年，运营期6年，由于项目建设期为3年，因此债券分3年申请，第1年申请债券第7年还本，第2年申请债券第8年还本，第3年申请债券第9年还本，因此运营期间为第4年到第9年。

2.项目运营收入分析

表5-2建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	91,598.10	80.09%
2	停车位	停车位收入	4,263.00	3.73%
3	商业配套用房	商业配套用房出售收入	7,040.00	6.16%
4	安置房	多建安置房回购收入	11,461.10	10.02%
合计			114362.20	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入、停车位收入、商业配套用房出售收入、多建安置房回购收入。

（1）腾出土地收入

①数量

项目区将腾出土地678.26亩，均为居住、商业用地。其中：居住用地共2块，面积分别为267.68亩、196.27亩，共463.95亩；商业用地共2块，面积分别为127.2亩、87.11亩，共214.31亩。本项目腾出土地来源均在拆迁范围内，具体位置如下：

地块	位置	用地性质	面积

地块	位置	用地性质	面积
1#地块	丰华路以南、滨湖路以北、自由路以东、工业南路以西	二类居住用地	267.68
2#地块	丰华路以南、滨湖路以北、工业南路以东、翟阳路以西	二类居住用地	196.27
3#地块	振兴路以南、丰华路以北、翟阳路以东、环湖路以西	商业用地	127.2
4#地块	丰华路以南、滨湖路以北、翟阳路以东、翟阳路以西	商业用地	87.11



②价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 6 年全部出售完毕，居住用地出让价格参考本项目周边近三年价格，具体如下表所示：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2024 年	4107812024B000057	卫辉市汲水镇后李良屯村	住宅用地	30.57	3,669.00	120.03	20,377.92
2024 年	4107812024B000021-2	卫辉市城郊乡吉磬路东、卫辉南路西	住宅用地	44.26	5,312.00	120.03	29,504.68
2023 年	4107812023B000034	卫辉市贺生屯村领秀城北	住宅用地	87.16	13,074.00	150.01	58,104.77
2023 年	4107812023B000151	卫辉市汲水镇后李良屯村	住宅用地	22.27	2,673.00	120.00	14,849.84
2022 年	4107812022B00389	胜利路东、振兴路北、学院西路西	住宅用地	60.29	10,853.00	180.01	40,193.84

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2022 年	4107812022B00256	宝塔东路东侧	住宅用地	42.52	6,378.00	150.01	28,344.04
合计				287.06	41,959.00	840.09	163,031.05
平均价格						146.17	

卫辉市汲水镇后李良屯村

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812024B000057
项目名称：	卫辉市新神月置业有限公司		
项目位置：	卫辉市汲水镇后李良屯村		
土地面积(㎡)：	20377.92		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	3669

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-07-04	3669	--

土地使用权人：	卫辉市新神月置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1.5	上限： 2.5	约定交地时间：	2024-09-03	
约定开工时间：	2025-06-03		约定竣工时间：	2028-06-02	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	卫辉市人民政府		合同签订日期：	2024-06-04	

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

卫辉市城郊乡吉磬路东、卫辉南路西

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812024B000021-2
项目名称：	卫辉市恒泰置业有限公司		
项目位置：	卫辉市城郊乡吉磬路东、卫辉南路西		
土地面积(㎡)：	29504.68		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5312

分期支付约定：

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
2	2025-01-08	2656	--
1	2024-02-08	2656	--

土地使用权人：	卫辉市恒泰置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1.5	上限： 2.5		约定交地时间：	2024-04-08
约定开工时间：	2025-01-08			约定竣工时间：	2028-01-07
实际开工时间：	2026-01-07			实际竣工时间：	2029-01-06
批准单位：	卫辉市人民政府			合同签订日期：	2024-01-09

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

卫辉市贺生屯村领秀城北

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812023B000034
项目名称：	卫辉市汲水镇贺生屯村城中村改造项目		
项目位置：	卫辉市贺生屯村领秀城北		
土地面积(㎡)：	58104.77		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	13074

分期支付约定：

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
1	2023-08-22	13074	--

土地使用权人：	卫辉市卫建资本运营有限公司				
约定容积率：	下限： 1.5	上限： 2.5		约定交地时间：	2023-10-23
约定开工时间：	2024-07-23			约定竣工时间：	2027-07-22
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	卫辉市人民政府			合同签订日期：	2023-07-24

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

卫辉市汲水镇后李良屯村

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812023B000151
项目名称：	卫辉市新神月置业有限公司		
项目位置：	卫辉市汲水镇后李良屯村		
土地面积(㎡)：	14849.84		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	2673

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-25	1337	--
	2	2024-12-25	1336	--

土地使用权人：	卫辉市新神月置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1.5	上限： 2.5		约定交地时间：	2024-03-25
约定开工时间：	2024-12-25			约定竣工时间：	2027-12-24
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	卫辉市人民政府			合同签订日期：	2023-12-26

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

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812022B00389
项目名称：	河南山水投资管理有限公司		
项目位置：	胜利路东、振兴路北、学院西路西		
土地面积(㎡)：	68319.08		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	18447

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-12-10	18447	--

土地使用权人：	河南山水投资管理有限公司				
约定容积率：	下限： 1.5	上限： 2.5		约定交地时间：	2023-02-09
约定开工时间：	2023-11-09			约定竣工时间：	2026-11-08
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	卫辉市			合同签订日期：	2022-11-10

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



宝塔东路东侧

行政区：河南省>新乡市>卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812022B00256
项目名称：	卫辉市新投建设发展有限公司		
项目位置：	宝塔东路东侧		
土地面积(㎡)：	28344.04		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	其他商服用地40年; 城镇住宅-普通商品住房用地70年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	6378

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-07-28	3189	--
	3	2023-06-28	1594.5	--
	2	2022-12-28	1594.5	--

土地使用权人：	卫辉市新投建设发展有限公司		
约定容积率：	下限： 1.5 上限： 2.5	约定交地时间：	2022-09-28
约定开工时间：	2023-06-28	约定竣工时间：	2026-06-27
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	卫辉市	合同签订日期：	2022-06-29

经查询中国土地市场网，近三年商业用地仅能查询到以下三个，因此参考以下 3 个土地出让案例，具体如下：



年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2024 年	4107812024B000088	卫辉市城郊乡县前街	商业用地	11.10	1,189.26	107.13	7,400.51
2024 年	4107812024B000068	卫辉市城郊乡建设路中段北侧	商业用地	6.11	674.48	110.33	4,075.40
2023 年	4107812023B000023-1	卫辉市汲水镇八里屯村	商业用地	8.55	1,283.00	150.10	5,698.49
合计				25.76	3,146.74	367.57	17,174.40
平均价格						122.15	

卫辉市城郊乡县前街

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市			电子监管号：	4107812024B000088
项目名称：	卫辉投资集团有限公司				
项目位置：	卫辉市城郊乡县前街				
土地面积(㎡)：	7400.51				
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿和餐饮业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	1189.26
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-10-10	1189.26	--	
土地使用权人：	卫辉投资集团有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 1.37		约定交地时间：	2024-09-10
约定开工时间：	--			约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	卫辉市人民政府			合同签订日期：	2024-09-10

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

卫辉市城郊乡建设路中段北侧

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市			电子监管号：	4107812024B000068
项目名称：	卫辉投资集团有限公司				
项目位置：	卫辉市城郊乡建设路中段北侧				
土地面积(㎡)：	4075.40				
土地用途：	商务金融用地			供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40			行业分类：	其他金融服务
土地级别：	一级			成交价格(万元)：	674.48
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-09-15	674.48	--	
土地使用权人：	卫辉投资集团有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 1.24		约定交地时间：	2024-08-16
约定开工时间：	--			约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	卫辉市人民政府			合同签订日期：	2024-08-16

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



卫辉市汲水镇八里屯村

行政区：河南省>新乡市>卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市卫辉市	电子监管号：	4107812023B000023-1
项目名称：	中国石化销售股份有限公司河南新乡石油分公司八里屯加油加氢充电站		
项目位置：	卫辉市汲水镇八里屯村		
土地面积(㎡)：	5698.49		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1283

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-19	1283	--

土地使用权人：	中国石化销售股份有限公司河南新乡石油分公司				
约定容积率：	下限：		上限：	0.5	约定交地时间： 2023-10-19
约定开工时间：	2024-07-19				约定竣工时间： 2027-07-18
实际开工时间：	2025-01-18				实际竣工时间： 2028-01-17
批准单位：	卫辉市人民政府				合同签订日期： 2023-07-20

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

本项目拆迁范围与上述案例中地价为 180.01 万元/亩的胜利路东、振兴路北、学院西路西地块位置相近，**地块价值相似，可参考性较强。**同时本项目腾出地块的价值是不可复制的战略位置，位于孙杏村镇七里铺村，是卫辉市中心城区“南拓”战略的桥头堡。根据《卫辉市城乡总体规划（2017-2035）》，中心城区明确发展方向为“南拓、北延”，而七里铺村正处于这一发展主轴之上，是城市空间拓展和功能升级的首要承接区域。相较于城市边缘或非重点发展方向的远郊地块，其区位优势带来的未来价值兑现具有高度的确定性。

综上，结合上述案例，近几年住宅用地出让均价为 146.17 万元/亩，商服用地出让均价为 122.15 万元/亩，基于谨慎性原则，根据本项目的实际情况，暂定本项目住宅用地土地出让价格为 142.00 万元/

亩，商业用地土地出让价格为 120.00 万元/亩。

根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅约为 0.80%。考虑项目实际情况，本项目土地出让价格在运营期内不再考虑增长。

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商业	29.04	29.04	29.03	42.4	42.4	42.4	214.31
居住	65.42	65.42	65.42	89.23	89.23	89.23	463.95

（2）停车位出售收入

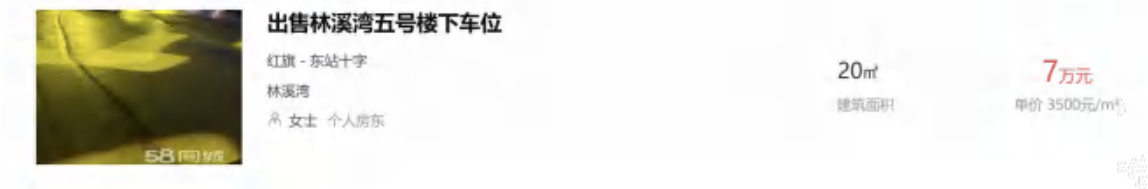
①数量

项目建设 1,421 个停车位。

②价格

根据 58 同城查询，周边停车位收费如下：

序号	位置	价格（万元/个）
1	林溪湾五号楼车位	7.00
2	天下城小区车库	6.60
3	绿都塞纳春天 2 期	7.20
平均值		6.93







考虑项目公益性，项目建成后停车位收费按照 3 万元/个计算，运营期内不再考虑增长。

③出让率

假设停车位分年度出售，具体如下：

项目	出让率					
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

（3）商业配套用房出售收入

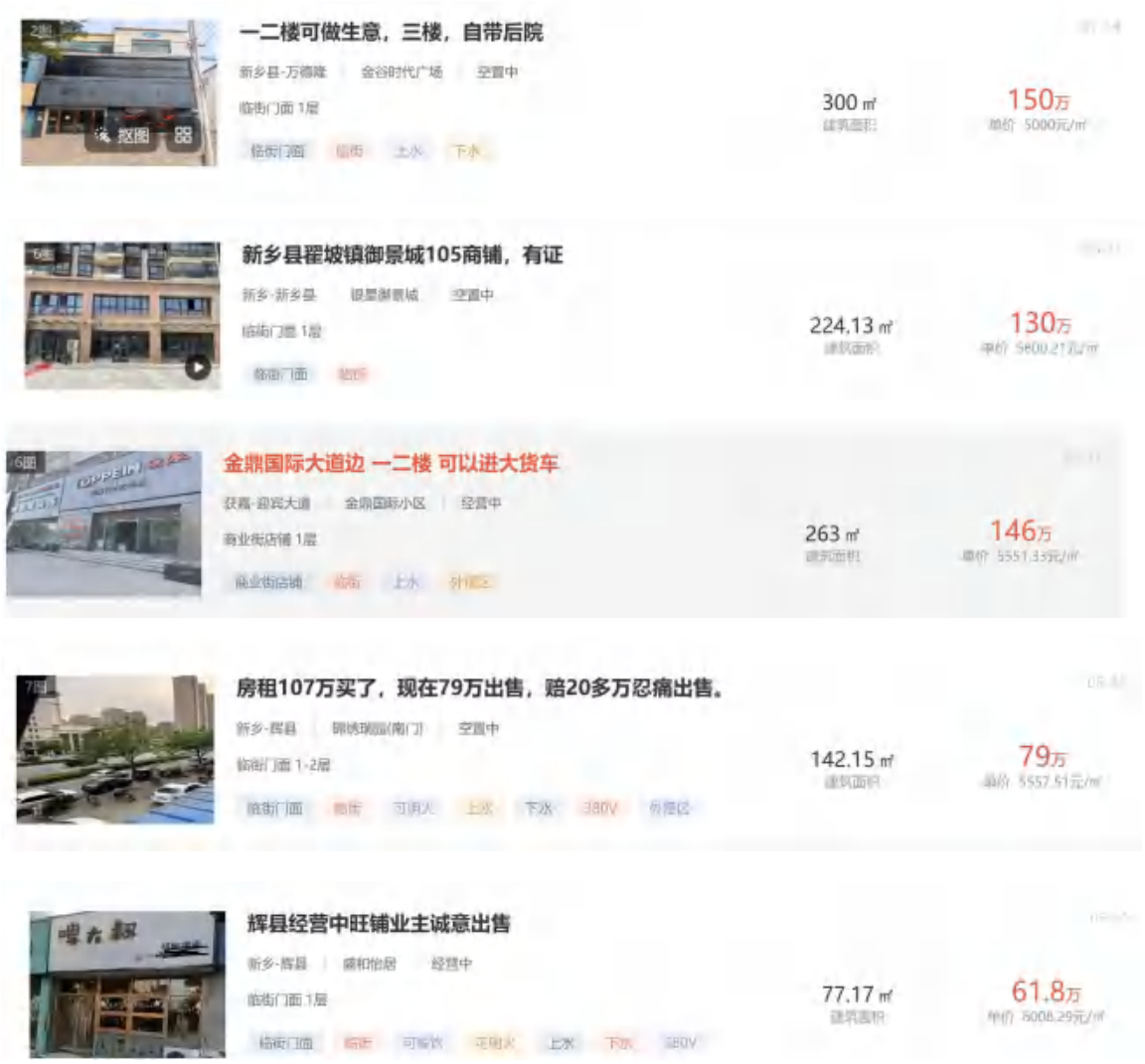
①数量

项目建设 1 栋 3 层、1 栋 2 层，框架结构商业配套用房，共计建筑面积 16,000.00 ㎡。

②价格

由于卫辉当地无相关商业用房出让案例，因此参考周边县出售价格：

序号	位置	面积	单价（元/㎡）
1	新乡县万德隆	300.00	5,000.00
2	新乡县翟坡镇	224.13	5,800.21
3	获嘉县金鼎国际大道边	263.00	5,551.33
4	辉县锦绣瑞园	142.15	5,557.51
5	辉县盛合怡居	77.17	8,008.29
平均值			5,983.47



参考上表，平均出售价格为 5,983.47 元/㎡，考虑项目公益性，保守估计本项目商业用房出售价格按照 4,400.00 元/㎡计算。运营期内不再考虑增长。

③出让率面积

假设商业建筑分年度进行出让，具体如下：

项目	出让面积（㎡）					
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
	2,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00

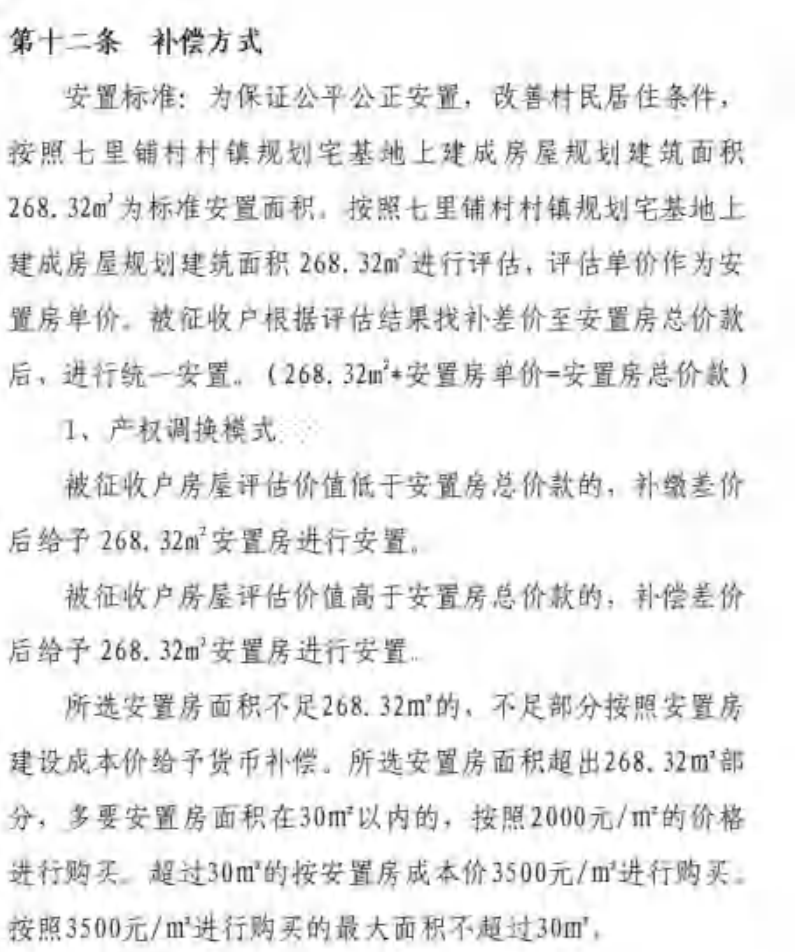
（4）多建安置房回购收入

①数量

本项目拆迁户数385户，人口1,500人，建筑面积12万平方米，拆迁土地1,024亩，扣除不可出让用地外，腾出可出让土地有678.26亩。根据《卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造征收安置补偿方案》，标准安置面积为268.32㎡/户，共需安置房103,303.20㎡。本项目住宅建筑面积141,000㎡，户均366.23㎡。

②价格

根据《卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造征收安置补偿方案》：所选安置房面积不足268.32㎡的，不足部分按照安置房建设成本价给予货币补偿。所选安置房面积超出268.32㎡部分，若要安置房面积在30㎡以内的，按照2,000元/㎡的价格进行购买。超过30㎡的按安置房成本价3,500元/㎡进行购买。按照3,500元/㎡进行购买的最大面积不超过30㎡。



第十二条 补偿方式

安置标准：为保证公平公正安置，改善村民居住条件，按照七里铺村村镇规划宅基地上建成房屋规划建筑面积268.32㎡为标准安置面积。按照七里铺村村镇规划宅基地上建成房屋规划建筑面积268.32㎡进行评估，评估单价作为安置房单价。被征收户根据评估结果找补差价至安置房总价款后，进行统一安置。（268.32㎡*安置房单价=安置房总价款）

1、产权调换模式

被征收户房屋评估价值低于安置房总价款的，补缴差价后给予268.32㎡安置房进行安置。

被征收户房屋评估价值高于安置房总价款的，补偿差价后给予268.32㎡安置房进行安置。

所选安置房面积不足268.32㎡的，不足部分按照安置房建设成本价给予货币补偿。所选安置房面积超出268.32㎡部分，多要安置房面积在30㎡以内的，按照2000元/㎡的价格进行购买。超过30㎡的按安置房成本价3500元/㎡进行购买。按照3500元/㎡进行购买的最大面积不超过30㎡。

③回购率

项目保守估计运营期前三年回购完毕，回购率分别为30.00%、30.00%、40.00%。

3.项目运营成本分析

（1）项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土

类型	征收标准
	地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，卫辉市标准为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2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%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），卫辉市标准为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10.00%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10.00%提取。

（2）销售收入成本

①工资及福利费

后续项目建成后将引入物业，由物业配备所需人员，本项目正常运转暂定需要员工5人，基于谨慎性原则，本项目人均工资及福利费按5.00万元/年计算，考虑物价上涨因素，该成本按照0.80%的平均增长率逐年递增。

②管理及其他费用

该成本包括项目运营过程中管理活动产生相关费用以及其他无法预计的费用，每年按照工资及福利费的5.00%测算。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，每年按照销售收入的0.50%测算。

④税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项规定，纳税人建造普通标准住宅出售，如果增值额未超过扣除项目金额的20%，可以免征土地增值税。本项目符合免征增值税政策。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，进项税管理及其他费用和销售费用按6%测算；销售不动产进项税税率按5%测算；附加税税率按10%测算；所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

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 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	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	合计
一	总收入					17519.07	17519.07	19090.28	19931.26	19931.26	20371.26	114,362.20
1	土地出让收入					12,774.44	12,774.44	12,773.24	17,758.66	17,758.66	17,758.66	91,598.10
	土地类型及面积（亩）	商业				29.04	29.04	29.03	42.40	42.40	42.40	214.31
		居住				65.42	65.42	65.42	89.23	89.23	89.23	463.95
	单价	商业	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
		居住	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	142.00	
2	停车位收入					426.30	426.30	852.60	852.60	852.60	852.60	4,263.00
	数量（个）					1,421	1,421	1,421	1,421	1,421	1,421	
	价格（万元/个）					3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	出售率					10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	
3	商业配套用房出售收入					880.00	880.00	880.00	1,320.00	1,320.00	1,760.00	7,040.00
	面积（㎡）					2,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	
	价格（元/㎡）					4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	
4	多建安置房回购收入					3,438.33	3,438.33	4,584.44				11,461.10

序号	项目	单位/取费标准	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	合计
（1）	超出 30 ㎡以内部分收入					693.00	693.00	924.00				2,310.00
	每户回购面积（㎡）					30.00	30.00	30.00				
	户数（户）					385	385	385				
	单价（元/㎡）					2,000.00	2,000.00	2,000.00				
	回购率					30.00%	30.00%	40.00%				
（2）	超出 30 ㎡以外部分收入					2,745.33	2,745.33	3,660.44				9,151.10
	回购面积（㎡）					26,146.00	26,146.00	26,146.00				
	单价（元/㎡）					3,500.00	3,500.00	3,500.00				
	回购率					30.00%	30.00%	40.00%				
二	成本合计					4,021.45	4,021.66	4,111.73	5,327.56	5,327.78	5,353.24	28,163.42
1	土地出让收入对应成本					3,722.95	3,722.95	3,722.58	5,176.01	5,176.01	5,176.01	26,696.51
（1）	土地出让基金及费用	万元				1,460.07	1,460.07	1,459.92	2,030.35	2,030.35	2,030.35	10,471.11
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				383.23	383.23	383.20	532.76	532.76	532.76	2,747.94
	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%				56.68	56.68	56.67	78.98	78.98	78.98	406.97
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				255.49	255.49	255.46	355.17	355.17	355.17	1,831.95
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				383.23	383.23	383.20	532.76	532.76	532.76	2,747.94
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				255.49	255.49	255.46	355.17	355.17	355.17	1,831.95

序号	项目	单位/取费标准	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	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米				125.95	125.95	125.93	175.51	175.51	175.51	904.36
	土地出让收益（1-2）	万元				11,314.37	11,314.37	11,313.32	15,728.31	15,728.31	15,728.31	81,126.99
（2）	土地收益提取各类资金	万元				2,262.88	2,262.88	2,262.66	3,145.66	3,145.66	3,145.66	16,225.40
	教育资金	土地出让收益的 10%				1,131.44	1,131.44	1,131.33	1,572.83	1,572.83	1,572.83	8,112.70
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%				1,131.44	1,131.44	1,131.33	1,572.83	1,572.83	1,572.83	8,112.70
2	其他收入成本					298.50	298.71	389.15	151.55	151.77	177.23	1,466.91
（1）	职工薪酬					25.00	25.20	25.40	25.60	25.81	26.02	153.03
（2）	管理及其他费用					1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	7.65
（3）	销售费用					23.72	23.72	31.59	10.86	10.86	13.06	113.82
（4）	税费					248.53	248.53	330.89	113.80	113.80	136.85	1,192.41
三	收益	万元				13,497.62	13,497.41	14,978.55	14,603.70	14,603.48	15,018.02	86,198.78

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。具体如下：

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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	经营活动产生的现金								

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	经营活动收入	114,362.20		17,519.07	17,519.07	19,090.28	19,931.26	19,931.26	20,371.26
2	经营活动支出（含税费）	28,163.42		4,021.45	4,021.66	4,111.73	5,327.56	5,327.78	5,353.24
	经营活动产生的现金净额	86,198.78		13,497.62	13,497.41	14,978.55	14,603.70	14,603.48	15,018.02
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	93,370.93	93,370.93						
	投资活动产生的现金净额	-93,370.93	-93,370.93						
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	37,370.93	37,370.93						
2	债券资金	56,000.00	56,000.00						
3	偿还债券本金	56,000.00					30,000.00	20,000.00	6,000.00
4	支付运营期债券利息	10,240.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,040.00	240.00
	融资活动产生的现金净额	27,130.93	93,370.93	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-32,240.00	-21,040.00	-6,240.00
四	净现金流量	19,958.78		11,257.62	11,257.41	12,738.55	-17,636.30	-6,436.52	8,778.02
五	累计现金流量	19,958.78		11,257.62	22,515.03	35,253.58	17,617.28	11,180.76	19,958.78

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-4 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		1,200.00	1,200.00	
第 2 年		2,000.00	2,000.00	
第 3 年		2,240.00	2,240.00	
第 4 年		2,240.00	2,240.00	13,497.62
第 5 年		2,240.00	2,240.00	13,497.41
第 6 年		2,240.00	2,240.00	14,978.55
第 7 年	30,000.00	2,240.00	32,240.00	14,603.70
第 8 年	20,000.00	1,040.00	21,040.00	14,603.48
第 9 年	6,000.00	240.00	6,240.00	15,018.02
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	86,198.78
本息覆盖倍数	**1.20**			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 86,198.78 万元，应付债券本金及利息合计 71,680.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

实施方案

日期：二〇二三年四月

目 录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 建设期.....3
1.7 总投资及资金筹措.....4
1.8 项目手续.....5
1.9 债券资金使用合规性.....5
1.10 项目资金保障措施.....6
1.11 主管部门责任.....6
1.12 项目主体及运作模式.....7
第二章 项目社会经济效益.....8
2.1 项目的提出.....8
2.2 政策背景.....10
2.3 社会效益.....10
2.4 经济效益.....11
2.5 项目公益性.....12
第三章 项目投资估算.....13
3.1 估算范围.....13
3.2 估算说明.....13
3.3 投资估算表.....14
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况.....14
第四章 项目专项债券融资方案.....25
4.1 编制依据.....25
4.2 债券使用计划及期限.....26
4.3 债券信息披露.....26
4.4 投资者保护措施.....26
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....28

5.1 应付债券本息情况.....28
5.2 经营现金流分析.....28
5.3 项目本息覆盖倍数.....36
5.4 总体评价结果.....36
第六章 风险分析.....37
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....37
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....37
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....38
第七章 事前绩效评估.....40
7.1 事前绩效评估方法.....40
7.2 事前绩效评估内容.....41
7.3 事前绩效评估结论.....41

第一章　项目概况

1.1 项目名称

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	辉县市房产服务中心
统一社会信用代码	12410782417219112A
机构性质	事业单位
法定代表人	赵鹏
机构地址	辉县市交通大厦
赋码机关	辉县市事业单位登记管理局

辉县市房产服务中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目安置区位于学院路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

1.5 建设规模及内容

（1）改造范围及规模

本项目为灾后重建棚户区改造项目，改造范围涉及百泉村、楼根村，南至苏门大道，西至学院路，东至百泉路，北至南水北调河。拆迁区占地面积 1,727.42 亩，年度计划征收 658 户，计划征收房屋建筑面积 164,525.00 ㎡。本项目拆迁范围图如下：



（2）安置区建设规模及内容

本项目为灾后重建项目，项目建设内容主要为灾后迁建安置房。总建设用地面积 128,796.83 ㎡，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 ㎡，其中地上建筑面积 280,720.77 ㎡，地下建筑面积 98,725.77 ㎡。

地上主要建设住宅242,023.05㎡，底层商业28,997.72㎡，幼儿园3,086.82㎡，公共配套用房面积5,113.18㎡（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房1,500.00㎡（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室13,955.77㎡，普通车库65,926.75㎡，人防车库16,843.25㎡，设备用房2,000.00㎡。

本项目共建设安置住房2,000套。室外建设道路硬化面积49,135.99㎡，绿地面积47,912.42㎡，建设机动车停车位2,781个（地下2,511个，地上270个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

表1-2项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	㎡	128,796.83	193.20亩
2	总建筑面积	㎡	379,446.54	
2.1	地上建筑面积	㎡	280,720.77	
2.1.1	住宅	㎡	242,023.05	18栋15层，13栋18层，4栋22层
2.1.2	底层商业	㎡	28,997.72	
2.1.3	幼儿园	㎡	3,086.82	9班，3层
2.1.4	配套服务用房	㎡	5,113.18	
2.1.5	其他配套	㎡	1,500.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	98,725.77	
2.2.1	储藏室	㎡	13,955.77	
2.2.2	普通车库	㎡	65,926.75	
2.2.3	人防车库	㎡	16,843.25	
2.2.4	设备用房	㎡	2,000.00	
3	地上计容建筑面积	㎡	280,720.77	

序号	项目	单位	数量	备注
4	住宅套数	套	2,000	
5	套均面积	㎡	121.01	
6	住宅总人数	人	6,400	
7	建筑密度	%	24.65%	≤20%
8	基底面积	㎡	31,748.42	
9	绿地率	%	37.20%	≥35%
10	容积率		2.18	1＜FAR≤2.20
11	道路广场面积	㎡	49,135.99	
12	绿化面积	㎡	47,912.42	
13	机动车停车位	辆	2,781	
13.1	地下停车位	辆	2,511	住宅 1 车位/100 ㎡，商业和办公 1 车位/100 ㎡，幼儿园 6 车位/100 师生
13.2	地上停车位	辆	270	
13.3	充电车位	辆	620	地上安装 36 个，地下预留安装条件
14	非机动车停车位	辆	6,200	
14.1	地上非机动车位	辆	1,240	住宅 1.5 车位/100 ㎡，商业 8 车位/100 ㎡，配套 4 车位/100 ㎡，幼儿园 10 车位/100 师生
14.2	地下非机动车位	辆	4,960	
14.3	充电车位	辆	2,200	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2024 年 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 154,000.28 万元。其中：财政预算资金 54,000.28 万元，专项债券资金 100,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	20,000.00	20,000.00	14,000.28	54,000.28	35.07%
专项债券资金	8,300.00	20,050.00	71,650.00	100,000.00	64.93%
合计	28,300.00	40,050.00	85,650.28	154,000.28	100.00%

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
投资比例	18.38%	26.01%	55.62%	100.00%	

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

1.8 项目手续

1.立项审批

本项目已取得辉县市发展和改革委员会文件《关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（辉发改〔2022〕262 号）及《关于辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目可行性研究报告调整的批复》（辉发改〔2023〕67 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

2.台账计划

2022 年 12 月 23 日，河南省住房和城乡建设厅办公室印发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建设厅 2023 年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为辉县市房产服务中心，主管部门为辉县市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为辉县市房产服务中心，项目建设及运营单位均为辉县市房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由辉县市房产服务中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由辉县市房产服务中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

2021 年 7 月份以来，河南省持续遭遇极端强降雨，郑州、新乡、安阳、鹤壁等多地发生严重洪涝灾害和城市内涝，基础设施等方面损毁严重，河南省政府新闻办 2021 年 8 月 4 日召开“河南省加快灾后重建”新闻发布会，并印发了《关于加快灾后恢复重建的若干政策措施》，推出多项政策举措，致力灾后恢复重建工作，当前第一位的工作就是做好重大基础设施抢险加固，尽快修复各类水毁工程，备战可能出现的新一轮强降雨过程。主要包括水利和农业生产设施、重大交通基础设施、城镇基础设施、住房和公共服务设施、防灾减灾能力、项目前期工作等 6 个方面。

辉县市自 2021 年 7 月 20 日以来，连续集中的强降雨引发了辉县市洪涝灾害，造成 22 个乡镇绝大部分农作物、房屋不同程度受灾，截止 9 月 17 日，全市受灾人口 614,873 人，转移安置 81,440 人，倒塌房屋 2,942 户、10,158 间，严重损坏房屋 3,571 户、16,100 间，一般损坏 8,696 户、35,893 间，受损公路长度 437km，受损通信线路长度 1,707km，受损电力线路 159km，受损水库 14 座，受损水电站 10 座，受损堤防长度 148km，受损护岸 211 处，农作物受灾面积 40,477.46 公顷，成灾面积 27,906.91 公顷，绝收面积 16,580.90 公顷（其中粮食作物受灾面积 34,410.66 公顷，成灾面积 23,875.40 公顷，绝收面积 14,878.24 公顷），共造成直接经济损失 679,442.00 万元。

（其中，房屋及居民家庭财产损失195,254.70万元，农林牧渔业损失191,898.70万元，工矿商贸业损失109,717.00万元，基础设施损失154,758.30万元，公共服务损失27,813.30万元）。

辉县市百泉片区（百泉村、楼根村）随着暴雨停歇，洪水渐渐消退，受灾群众陆续迁回原居住地。大雨、洪水虽已退去，可房屋建筑长时间浸泡在水中，外侧混凝土受到较大腐蚀；砖混结构的老房子，经雨水长时间浸泡，房屋强度有明显下降；部分房屋出现裂缝、沉降，房屋墙体、屋顶板等有明显缝隙。

（1）房屋情况

百泉片区（百泉村、楼根村）大部分房屋建于上世纪70年代左右，许多单位建设家属院或居民自建房，房屋一层砖混结构居多，部分3-4层或砖木结构瓦房，区域现状房屋年代已经久远，经此次水灾，大多数围墙出现塌方、皲裂，房屋内部出现裂缝、地基沉降；门窗发生变形、锈迹斑斑。部分房屋已经成为危房，无法居住，亟需重建，集中安置，保证居民的安全及生活质量。

（2）道路基础设施情况

①路面情况

道路多为水泥混凝土路面、复合路面、沥青路面等，水泥混凝土路面出现水泥面板断板、面板碎裂，局部出现反坡、断裂松动等病害；沥青面层出现网裂、坑槽，水泥面板切缝处，有反射裂缝；部分路段两侧隔离带为水泥混凝土铺装，无路缘石。

道路整体功能下降，形象差；局部有道砖缺失，需修复。部分路

段考虑强度不足，路面病害严重，本次需对此拆除新建沥青路面，其他路段病害整治后加铺面层。

②管网现状

路面下有现状雨污合流管道、污水管道和给水管道，存在居民雨污水错接问题。现状管道管径与排向混乱，与规划不相符；管道存在淤积、渗漏现象；路面雨水口较少。

为了保证辉县市受灾居民早日住上安心房，辉县市房产服务中心提出了本项目的建设，为辉县市灾后居民的稳定生活做出贡献。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021-2023 年）》（新政办〔2021〕18 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目的建设让受灾群众化悲痛为力量，坚定重建美好家园的决心，积极参与到与水、电、路、通讯及其他基础设施的重建中，主动服从易地搬迁计划，真正在灾后重建中拥有更多的获得感，从而达到改善民生、凝聚人心的作用。本项目的实施关系到辉县市灾后社会和谐稳定和发展大局。灾后尽快开展恢复性建设，坚持以人为本，统筹

规划、精心组织，明确政策、加强保障，突出重点、分类指导，努力争取灾后恢复重建的最大效益和最好效果，让灾区人民满意，让上级放心。

项目的建设是妥善安置受灾群众，满足群众基本生活需求，积极救助特殊困难群体，让受灾群众心理得到安慰、生活得到保障，落实好“党群连心工程”的各项要求

2.4 经济效益

随着社会经济的持续快速发展，我国目前正处于城市化加速发展时期，城市的发展对土地的需求将会经历一个迅速增长的过程。目前城市化建设用地需求给城市土地供应带来了很大的压力，在我国土地资源普遍短缺的现实情况下，导致城郊耕地被占用现象越来越严重。同时，由于人们对生态环境重视不足，造成城市建设用地中工业用地比重过大、功能分区不尽合理，绿地湿地面积不足，又导致生态用地面临被破坏的趋势。因此，如何能够既满足城市化的必然进程对建设用地的合理需求，又尽量保护耕地和生态用地，达到城市的可持续发展和土地资源的可持续利用，最终实现经济、社会和生态环境的协调发展，已成为现阶段城市土地利用亟待解决的重要问题。

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至辉县市经济社会的健康发展是

非常有利的。

2.5 项目公益性

本项目建设的目的是“促进辉县市城市发展，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，可提供安置房，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，有利于改善居民环境和提高生活质量，使社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为辉县市经济社会发展服务。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《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）；

2.《关于省级政务信息化建设项目支出预算标准的规定（试行）》（豫财预（2020）81号）；

3.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

4.《投资项目经济咨询评估指南》（2000年版）；

5.《建设项目投资估算编审规程》（ceca/gc1-2015）；

6.《建设工程造价咨询规范》（2015年）；

7.《市政公用工程设计文件编制深度的规定（2013年版）》；

8.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；

9.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；

10.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

11.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

12.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

13.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

14.《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；

15.《河南省建设工程施工费用计算规则》；

16.《河南省建设工程补充定额估价表》；

17.辉县市工程造价指数信息；

18.其他有关造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 154,000.28 万元，其中：工程费用为 102,946.91 万元，工程建设其他费用 36,314.30 万元（其中土地费用 28,980.00 万元），预备费 5,514.06 万元，建设期利息 9,225.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	84,800.00	12,336.49	5,810.43		102,946.91	㎡	379,446.54	2,713.08
1	装配率 50%增加指标	5,614.42				5,614.42	㎡	280,720.77	200.00
2	住宅	44,895.28	6,843.61			51,738.89	㎡	242,023.05	2,137.77
2.1	土建工程	31,099.96				31,099.96	㎡	242,023.05	1,285.00
2.1.1	22 层住宅	4,900.97				4,900.97	㎡	36,303.46	1,350.00
2.1.2	18 层住宅	12,585.20				12,585.20	㎡	96,809.22	1,300.00
2.1.3	15 层住宅	13,613.80				13,613.80	㎡	108,910.37	1,250.00
2.2	室内装修	7,986.76				7,986.76	㎡	242,023.05	330.00
2.3	室外装饰	5,808.55				5,808.55	㎡	242,023.05	240.00
2.4	安装工程		6,843.61			6,843.61	㎡	242,023.05	
2.4.1	给排水工程（含消防水）		726.07			726.07	㎡	242,023.05	30.00
2.4.2	电气工程（含消防电）		2,420.23			2,420.23	㎡	242,023.05	100.00
2.4.3	供暖空调		1,936.18			1,936.18	㎡	242,023.05	80.00
2.4.4	消防自动报警		484.05			484.05	㎡	242,023.05	20.00
2.4.5	通风工程		363.03			363.03	㎡	242,023.05	15.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.4.6	燃气工程		430.00			430.00	户	2,000	2,150.00
2.4.7	抗震支架		242.02			242.02	㎡	242,023.05	10.00
2.4.8	弱电工程		242.02			242.02	㎡	242,023.05	10.00
3	底层商业	5,422.57	536.46			5,959.03	㎡	28,997.72	2,055.00
3.1	土建工程	3,769.70				3,769.70	㎡	28,997.72	1,300.00
3.2	室内装修	956.92				956.92	㎡	28,997.72	330.00
3.3	室外装饰	695.95				695.95	㎡	28,997.72	240.00
3.4	安装工程		536.46			536.46	㎡	28,997.72	
3.4.1	给排水工程（含消防水）		115.99			115.99	㎡	28,997.72	40.00
3.4.2	电气工程（含消防电）		173.99			173.99	㎡	28,997.72	60.00
3.4.3	消防自动报警		58.00			58.00	㎡	28,997.72	20.00
3.4.4	通风工程		43.50			43.50	㎡	28,997.72	15.00
3.4.5	燃气工程		58.00			58.00	㎡	28,997.72	20.00
3.4.6	抗震支架		58.00			58.00	㎡	28,997.72	20.00
3.4.7	弱电工程		29.00			29.00	㎡	28,997.72	10.00
4	配套服务用房	997.07	120.16			1,117.23	㎡	5,113.18	2,185.00
4.1	土建工程	664.71				664.71	㎡	5,113.18	1,300.00
4.2	室内装修	230.09				230.09	㎡	5,113.18	450.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.3	室外装饰	102.26				102.26	㎡	5,113.18	200.00
4.4	安装工程		120.16			120.16	㎡	5,113.18	
4.4.1	给排水工程（含消防水）		15.34			15.34	㎡	5,113.18	30.00
4.4.2	电气工程（含消防电）		35.79			35.79	㎡	5,113.18	70.00
4.4.3	供暖空调		40.91			40.91	㎡	5,113.18	80.00
4.4.4	消防自动报警		10.23			10.23	㎡	5,113.18	20.00
4.4.5	通风工程		7.67			7.67	㎡	5,113.18	15.00
4.4.6	抗震支架		5.11			5.11	㎡	5,113.18	10.00
4.4.7	弱电工程		5.11			5.11	㎡	5,113.18	10.00
5	幼儿园	645.15	84.89			730.03	㎡	3,086.82	2,365.00
5.1	土建工程	432.15				432.15	㎡	3,086.82	1,400.00
5.2	室内装修	138.91				138.91	㎡	3,086.82	450.00
5.3	室外装饰	74.08				74.08	㎡	3,086.82	240.00
5.4	安装工程		84.89			84.89	㎡	3,086.82	
5.4.1	给排水工程（含消防水）		15.43			15.43	㎡	3,086.82	50.00
5.4.2	电气工程（含消防电）		21.61			21.61	㎡	3,086.82	70.00
5.4.3	供暖空调		24.69			24.69	㎡	3,086.82	80.00
5.4.4	消防自动报警		6.17			6.17	㎡	3,086.82	20.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
5.4.5	通风工程		4.63			4.63	㎡	3,086.82	15.00
5.4.6	燃气工程		6.17			6.17	㎡	3,086.82	20.00
5.4.7	抗震支架		3.09			3.09	㎡	3,086.82	10.00
5.4.8	弱电工程		3.09			3.09	㎡	3,086.82	10.00
6	其他配套	243.00	58.25			301.25	㎡	1,500.00	2,008.33
6.1	土建工程	150.00				150.00	㎡	1,500.00	1,000.00
6.2	室内装修	57.00				57.00	㎡	1,500.00	380.00
6.3	室外装饰	36.00				36.00	㎡	1,500.00	240.00
6.4	安装工程		58.25			58.25	㎡	1,500.00	
6.4.1	给排水工程（含消防水）		3.00			3.00	㎡	1,500.00	20.00
6.4.2	电气工程（含消防电）		22.50			22.50	㎡	1,500.00	150.00
6.4.3	消防自动报警		3.00			3.00	㎡	1,500.00	20.00
6.4.4	通风工程		6.00			6.00	㎡	1,500.00	40.00
6.4.5	抗震支架		3.75			3.75	㎡	1,500.00	25.00
6.4.6	气体灭火系统		20.00			20.00	项	1.00	200,000.00
7	地下建筑	24,577.23	2,369.42			26,946.65	㎡	98,725.77	2,729.44
7.1	土方工程	1,480.89				1,480.89	m³	592,354.62	25.00
7.2	基坑支护工程	250.00				250.00	㎡	5,000.00	500.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
7.3	桩基工程	1,777.06				1,777.06	㎡	98,725.77	180.00
7.4	土建工程	18,107.50				18,107.50	㎡		
7.4.1	人防地下室	3,368.65				3,368.65	㎡	16,843.25	2,000.00
7.4.2	普通地下室	14,738.85				14,738.85	㎡	81,882.52	1,800.00
7.5	装饰装修工程	2,961.77				2,961.77	㎡	98,725.77	300.00
7.6	公用工程		2,369.42			2,369.42			
7.6.1	给排水工程（含消防水）		296.18			296.18	㎡	98,725.77	30.00
7.6.2	电气工程（含消防电）		592.35			592.35	㎡	98,725.77	60.00
7.6.3	消防自动报警		246.81			246.81	㎡	98,725.77	25.00
7.6.4	通风工程		691.08			691.08	㎡	98,725.77	70.00
7.6.5	抗震支架		444.27			444.27	㎡	98,725.77	45.00
7.6.6	弱电工程		98.73			98.73	㎡	98,725.77	10.00
8	室外工程	2,405.29	2,323.70			4,728.99			
8.1	道路广场	1,447.04				1,447.04			
8.1.1	沥青混凝土车行道	285.60				285.60	㎡	8,400.00	340.00
8.1.2	花岗岩板硬质铺装	637.44				637.44	㎡	15,935.99	400.00
8.1.3	陶瓷砖步道	426.80				426.80	㎡	19,400.00	220.00
8.1.4	植草砖停车场	97.20				97.20	㎡	5,400.00	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
8.2	绿化景观	958.25				958.25	㎡	47,912.42	200.00
8.3	室外照明		49.14			49.14	㎡	49,135.99	10.00
8.4	室外监控		24.57			24.57	㎡	49,135.99	5.00
8.5	室外管网		2,250.00			2,250.00	㎡	128,796.83	
8.5.1	给水工程		330.00			330.00	m	5,500.00	600.00
8.5.2	雨水工程		175.00			175.00	m	3,500.00	500.00
8.5.3	污水工程		140.00			140.00	m	3,500.00	400.00
8.5.4	电力工程		340.00			340.00	m	4,000.00	850.00
8.5.5	弱电工程		140.00			140.00	m	4,000.00	350.00
8.5.6	燃气工程		360.00			360.00	m	4,000.00	900.00
8.5.7	热力工程		600.00			600.00	m	4,000.00	1,500.00
8.5.8	消防工程		165.00			165.00	m	5,500.00	300.00
9	设施设备工程			5,810.43		5,810.43	㎡	379,446.54	153.13
9.1	给排水工程			429.00		429.00			
9.1.1	住宅太阳能热水系统			300.00		300.00	户	2,000	1,500.00
9.1.2	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			41.00		41.00	㎡	8,200.00	50.00
9.1.3	消防水泵			48.00		48.00	套	4	120,000.00
9.1.4	生活水泵			40.00		40.00	套	4	100,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
9.2	暖通工程			418.83		418.83			
9.2.1	换热站			418.83		418.83	㎡	279,220.77	15.00
9.3	电气工程			1,453.00		1,453.00			
9.3.1	开关柜			800.00		800.00	项	1	8,000,000.00
9.3.2	SCB15-800 变压器			225.00		225.00	台	15	150,000.00
9.3.3	SCB15-1250 变压器			80.00		80.00	台	4	200,000.00
9.3.4	SCB15-630 变压器			48.00		48.00	台	4	120,000.00
9.3.5	高压进线电缆			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
9.4	充电桩			908.00		908.00			
9.4.1	30kW 机动车充电桩			300.00		300.00	辆	100	30,000.00
9.4.2	7kW 机动车充电桩			520.00		520.00	辆	520	10,000.00
9.4.3	地面非机动车充电			88.00		88.00	辆	2,200	400.00
9.5	电梯			2,601.60		2,601.60			
9.5.1	22 层住宅电梯			403.20		403.20	台	14	288,000.00
9.5.2	18 层住宅电梯			1,056.00		1,056.00	台	44	240,000.00
9.5.3	15 层住宅电梯			1,142.40		1,142.40	台	56	204,000.00
二	工程建设其他费用				36,314.30	36,314.30			
1	建设单位管理费				998.99	998.99	除建设单位管理费、土	114,764.34	0.87%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
							地费外		
2	前期工作咨询费				55.00	55.00			
2.1	项目建议书编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.2	可行性研究报告编制费				25.00	25.00	项	1	250,000.00
2.3	可行性研究报告评审费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.4	节能报告编制及评审费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
2.5	环境影响评价费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
3	工程勘察费				514.73	514.73	工程费用	102,946.91	0.50%
4	工程设计费				1,717.82	1,717.82	工程费用	102,946.91	1.67%
5	工程监理费				1,079.77	1,079.77	工程费用	102,946.91	1.05%
6	工程造价咨询服务费				120.00	120.00	工程费用	102,946.91	0.50%
7	施工图审查费				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
8	招标代理服务费				75.84	75.84	工程费用	102,946.91	0.07%
9	工程保险费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
10	场地准备及临时设施费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
11	城市基础设施配套费				1,897.23	1,897.23	总建筑面积	379,446.54	50
12	水土保持补偿费				15.46	15.46	征地面积	128,796.83	1.2
13	地质灾害评价费				30.00	30.00	项	1	300,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
14	特殊设备检测费				135.89	135.89			
14.1	电梯设备检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.2	防雷装置安全性能检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.3	建筑工程消防设施安全监测				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
15	土地费用				28,980.00	28,980.00			
15.1	住宅用地				28,980.00	28,980.00	亩	193.2	1,500,000.00
三	预备费用				5,514.06	5,514.06	一+二（不含土地费用）	110,281.22	5%
四	建设期利息				9,225.00	9,225.00	发债额度	100,000.00	
五	总投资	84,800.00	12,336.49	5,810.43	51,053.36	154,000.28			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括灾后迁建安置房，总建设用地面积 128,796.83 ㎡，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 ㎡，其中地上建筑面积 280,720.77 ㎡，地下建筑面积 98,725.77 ㎡。地上主要建设住宅 242,023.05 ㎡，底层商业 28,997.72 ㎡，幼儿园 3,086.82 ㎡，公共配套用房面积 5,113.18 ㎡（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 ㎡（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 ㎡，普通车库 65,926.75 ㎡，人防车库 16,843.25 ㎡，设备用房 2,000.00 ㎡。

经预估，项目建成后形成资产价值为 154,000.28 万元，项目资产权益归属于项目单位辉县市房产服务中心，资产登记在项目单位辉县市房产服务中心。

本项目债券存续期内预计收入 229,127.19 万元，相关成本 66,298.51 万元，总收益 162,828.68 万元。本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 80.76%。

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100,000.00万元。其中：2024年已发行8,300.00万元，2025年计划使用20,050.00万元，2026年计划使用71,650.00万元；2025年已发行12,700.00万元，本次申请使用7,350.00万元，其中：11月份下达限额金额（新增限额金额）850.00万元，11月份下达限额金额（结存限额金额）6,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,300.00		8,300.00	4.50%	373.50	373.50
第 2 年	8,300.00	20,050.00		28,350.00	4.50%	1,275.75	1,275.75
第 3 年	28,350.00	71,650.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 4 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 5 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 6 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 7 年	100,000.00		8,300.00	91,700.00	4.50%	4,500.00	12,800.00
第 8 年	91,700.00		20,050.00	71,650.00	4.50%	4,126.50	24,176.50
第 9 年	71,650.00		71,650.00	-	4.50%	3,224.25	74,874.25
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	229,127.19	100.00%
合计			**229,127.19**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

（1）数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总占地面积 1,727.42 亩，政府对本项目改造区域实施征收后，将腾出土地 1,727.42 亩，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服用地。整合拆迁的 1,727.42 亩扣除 341.92 亩（安置区 217.72 亩+药贸路 66.20 亩+其他绿化水系用地约 58 亩）后，腾出可出让土地约为 1,385.50 亩，其中商业用地 284.93 亩（一般保护区范围内），住宅用地 1,100.57 亩。其用地规划图如下：



（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 4 年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考辉县市同类型出让土地价格如下：

住宅用地

年度	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）
2022	4107822022B00441	太行大道与经四巷西南 A-1 地块	城镇住宅-普通商品住宅用地	25.32	3,799.50	150.03
2022	4107822022B00516	卫源路以东、夏峰路以北、百泉路以西、佳怡街以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	53.84	7,537.60	140.00
2021	4107822021B00156-1	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	77.54	13,182.70	170.00
2020	4107822020B00641	百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	101.35	18,243.96	180.00
2020	4107822020B00296	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	55.60	9,871.64	177.56
平均价格						**163.51**

商业用地

年度	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）
2022 年	4107822022B00236	胡桥南路以南、学院路以东	商业用地	9.33	1,838.01	197.10
2021 年	4107822021B00148	学院路与苏门大道东北角	商业用地	7.96	1,433.70	180.00
2021 年	4107822021B00139	老辉薄路以南一地块	商业用地	3.00	599.68	200.05
2020 年	4107822020B00517	苏门大道中段路北	商业用地	1.24	223.56	179.92
2020 年	4107822020B00379	清晖路北段西侧	商业用地	1.84	349.60	190.03
平均价格						**190.18**

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 163.51 万元/亩、住宅用地出让均价为 190.18 万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年住宅用地土地出让价格为 140.00 万元/亩、商业用地土地出让价格为 180.00 万元/亩。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，本项目土地出让价格每年增长 2.00%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
商业用地	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办

类型	征收标准
	综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，辉县市标准为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2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%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），辉县市标准为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10.00%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10.00%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 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	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	合计
一	**出让收入**					**36,323.73**	**37,049.93**	**37,790.94**	**38,546.27**	**39,316.41**	**40,099.91**	**229,127.19**
1	收储土地类型及面积（亩）	居住				183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
		商业				47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93
2	单价（万元/亩）	居住	140.00	142.80	145.66	148.57	151.54	154.57	157.66	160.81	164.03	
		商业	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	
二	**成本合计**					**10,527.78**	**10,731.14**	**10,938.62**	**11,150.12**	**11,365.74**	**11,585.11**	**66,298.51**
1	土地出让基金及费用	万元				4,078.80	4,151.44	4,225.54	4,301.08	4,378.08	4,456.41	25,591.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%				138.55	138.55	138.55	138.55	138.55	138.54	831.29
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.55
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.54

序号	项目	单位/取费标准	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	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米				307.89	307.89	307.89	307.89	307.89	307.87	1,847.32
	土地出让收益	万元				32,244.93	32,898.49	33,565.40	34,245.19	34,938.33	35,643.50	203,535.85
2	土地收益提取各类资金	万元				6,448.98	6,579.70	6,713.08	6,849.04	6,987.66	7,128.70	40,707.16
	教育资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
三	**收益**	**万元**				**25,795.95**	**26,318.79**	**26,852.32**	**27,396.15**	**27,950.67**	**28,514.80**	**162,828.68**

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。具体如下：

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	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
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,127.19				36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91
经营活动支出（含税费）	66,298.51				10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11
经营活动产生的现金净额	162,828.68				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	154,000.28	28,300.00	40,050.00	85,650.28						

项目	合计	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
投资活动产生的现金净额	-154,000.28	-28,300.00	-40,050.00	-85,650.28						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	54,000.28	20,000.00	20,000.00	14,000.28						
债券资金	100,000.00	8,300.00	20,050.00	71,650.00						
偿还债券本金	100,000.00							8,300.00	20,050.00	71,650.00
支付运营期债券利息	22,126.50				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,126.50	3,224.25
融资活动产生的现金净额	103,523.78	28,300.00	40,050.00	85,650.28	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-12,800.00	-24,176.50	-74,874.25
四、净现金流量	37,477.93	-			21,295.95	21,818.79	22,352.32	14,596.15	3,774.17	-46,359.45
五、累计现金流量	37,477.93	-			21,295.95	43,114.74	65,467.06	80,063.21	83,837.38	37,477.93

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	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		373.50	373.50	
第 2 年		1,275.75	1,275.75	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	25,795.95
第 5 年		4,500.00	4,500.00	26,318.79
第 6 年		4,500.00	4,500.00	26,852.32
第 7 年	8,300.00	4,500.00	12,800.00	27,396.15
第 8 年	20,050.00	4,126.50	24,176.50	27,950.67
第 9 年	71,650.00	3,224.25	74,874.25	28,514.80
合计	100,000.00	31,500.00	131,500.00	162,828.68
本息覆盖倍数	1.24			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 162,828.68 万元，应付债券本金及利息合计 131,500.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章　事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

长垣市治岗棚户区改造项目

实施方案

日期：二〇二五年一月

目 录

第一章　项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 4
1.7 总投资及资金筹措 5
1.8 项目手续 5
1.9 债券资金使用合规性 7
1.10 项目资金保障措施 8
1.11 主管部门责任 8
1.12 项目主体及运作模式 8
第二章　项目社会经济效益 10
2.1 项目的提出 10
2.2 政策背景 10
2.3 社会效益 11
2.4 经济效益 13
2.5 项目公益性 14
第三章　项目投资估算 15
3.1 估算范围 15
3.2 估算说明 15
3.3 投资估算表 15
3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况 20
第四章　项目专项债券融资方案 22
4.1 编制依据 22
4.2 债券使用计划及期限 23
4.3 债券信息披露 23
4.4 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 应付债券本息情况.....25
5.2 经营现金流分析.....25
5.3 项目本息覆盖倍数.....35
5.4 总体评价结果.....35
第六章　风险分析.....36
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....36
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施.....36
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....37
第七章　事前绩效评估.....39
7.1 事前绩效评估方法.....39
7.2 事前绩效评估内容.....40
7.3 事前绩效评估结论.....40

第一章　项目概况

1.1 项目名称

长垣市治岗棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为长垣市蒲东街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	长垣市蒲东建设服务中心有限公司
成立日期	2020/12/24
注册资本	500 万人民币
统一社会信用代码	91410728MA9G75BY8X
注册地址	河南省新乡市长垣市蒲东街道办事处院内 408 号
法定代表人	秦飞
登记机关	长垣市市场监督管理局
业务范围	一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；土地使用权租赁；汽车租赁；市政设施管理;城乡市容管理;城市绿化管理；城市公园管理；房屋拆迁服务；单位后勤管理服务；公共事业管理服务；供应链管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；土地整治服务（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）

长垣市蒲东建设服务中心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 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市山海大道以北、桂陵大道以东区域，总占地面积 37,685.55 ㎡（合 56.53 亩）。

1.5 建设规模及内容

根据《关于长垣市治岗棚户区改造项目可行性研究报告》以及长垣市发展和改革委员会出具的《关于长垣市治岗棚户区改造项目可行性研究报告建设规模变更的批复》（长发改字〔2024〕142 号）文件：项目主要建设内容为：

（1）建设规模

本项目安置区规划总用地面积 37,686.86 ㎡（合 56.53 亩），总建筑面积 141,982.65 ㎡，其中：地上建筑 97,141.65 ㎡，地下建筑 44,841.00 ㎡。项目规划机动车停车位 1,227 个，新建安置房 768 套。

本项目一期规划总用地面积 12,060.06 ㎡（合 18.09 亩），总建筑面积 45,434.45 ㎡，其中：地上建筑 31,085.33 ㎡，地下建筑 14,349.12 ㎡。项目规划机动车停车位 393 个，新建安置房 188 套。

本项目二期规划总用地面积 25,626.79 ㎡（合 38.44 亩），总建筑

面积 96,548.20 ㎡，其中：地上建筑 66,056.32 ㎡，地下建筑 30,491.88 ㎡。项目规划机动车停车位 834 个，新建安置房 580 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 86,160.00 ㎡，商业建筑面积 9,335.80 ㎡，出地面楼梯间面积 300.00 ㎡，公共服务配套设施建筑面积 1,345.85 ㎡。地下建筑面积 44,841.00 ㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

一期地上建筑包括安置住宅建筑面积 27,571.2 ㎡，商业建筑面积 2,987.46 ㎡，出地面楼梯间面积 96.00 ㎡，公共服务配套设施建筑面积 430.67 ㎡。地下建筑面积 14,349.12 ㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

二期地上建筑包括安置住宅建筑面积 58,588.8 ㎡，商业建筑面积 6,348.34 ㎡，出地面楼梯间面积 204.00 ㎡，公共服务配套设施建筑面积 915.18 ㎡。地下建筑面积 30,491.88 ㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

（2）建设内容

1）建筑工程

包括 2 层框架商业及公共配套设施用房裙房，地下 1F 框架结构的机动车停车库。

2）室外工程

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

注：本方案以一期为研究对象。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标			备注
		单位	数量	单价（元）	
1	**建筑工程**	**㎡**	**45,434.45**		
1.1	地上建筑面积		31,085.33	1,888.00	
1.1.1	住宅建筑面积	㎡	27,571.20	1,900.00	
1.1.2	商业建筑面积	㎡	2,987.46	1,800.00	2F 框架结构
1.1.3	出地面楼梯间	㎡	96.00	1,500.00	
1.1.4	公共服务配套设施	㎡	430.67	1,800.00	2F 框架结构
1.2	地下建筑面积	㎡	14,349.12	2,300.00	
1.2.1	地下车库兼人防		12,902.40	2,600.00	
1.2.2	地下设备用房及储藏室		1,446.72	2,200.00	
2	**设备购置**				
2.1	电梯	部	8	200,000.00	
2.2	电力设备	总建筑面积	45,434.45	30.00	
2.3	热力设备	地上建筑面积	31,085.33	30.00	
2.4	供水设备	总建筑面积	45,434.45	20.00	
2.5	燃气设备	地上建筑面积	31,085.33	10.00	
2.6	机动车充电桩设备	个	39	40,000.00	
2.7	非机动车充电桩设备	个	246	500.00	
2.8	通风设备	地下建筑面积	14,349.00	30.00	
3	**室外工程**				
3.1	绿化	㎡	4,291.57	90.00	
3.2	道路及硬化	㎡	4,086.60	300.00	
3.3	大门及围墙	项	250	1,500.00	
3.4	室外基础设施	总建筑面积	12,060.06	200.00	含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电

1.6 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期为 24 个月。开工日期为 2023

年 12 月，完工日期预计为 2025 年 11 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 14,940.60 万元。其中：财政预算资金 7,940.60 万元，专项债券资金 7,000.00 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

资金筹措		第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	4,000.00	3,940.60	7,940.60	53.15%
建设资金	专项债券资金		7,000.00	7,000.00	46.85%
合计		4,000.00	3,940.60	14,940.60	100.00%
占比		26.77%	26.38%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 53.15%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

（一）立项审批

2022 年 4 月 22 日，市发改委对长垣市蒲东街道办事处呈报的《关于长垣市蒲东建设服务中心有限公司长垣市治岗棚户区和长垣市东、西护城河片区棚户区改造项目可行性研究报告的请示》（蒲东政

〔2022〕27 号）及有关材料作出《关于关于长垣市蒲东建设服务中心有限公司长垣市治岗棚户区和长垣市东、西护城河片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕70 号），市发改委原则同意长垣市蒲东建设服务中心有限公司建设长垣市治岗棚户区改造项目和长垣市东、西护城河片区棚户区改造项目，并对这两个项目的建设地点、主要建设内容及规模、项目总投资、资金来源等事项作出批复。

2024 年 12 月 18 日，取得长垣市发改委《关于长垣市治岗棚户区改造项目可行性研究报告建设规模变更的批复》（长发改字〔2024〕142 号），同意项目建设规模由规划用地面积约 3.77 万平方米（约 56.53 亩），建筑面积 14.20 万平方米，新建安置房 768 套变更为项目一期规划总用地面积 12,060.06m（约 18.09 亩），总建筑面积 45,434.45m，新建安置房 188 套，计划总投资为 14,940.60 万元；项目二期规划总用地面积 25,626.79m（约 38.44 亩），总建筑面积 96,548.20m,新建安置房 580 套，计划总投资为 32,558.81 万元。其他事项仍按照原可行性研究报告批复文件执行。

（二）用地审批

2022 年 4 月 14 日，市资源局核发《用地预审与选址意见书》（用字第 410728202200010 号），证载，项目名称为长垣市治岗棚户区改造项目；建设单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司；拟选位置为工业路以东、规划路南侧；用地面积为总面积 49,413.61 ㎡（其中，农用地 0.00 ㎡，建设用地 49,413.61 ㎡，未利用地 0.00 ㎡）；建

设规模为 152,445.82 平方米。

2022 年 4 月 14 日，市资源局核发《用地预审与选址意见书》（用字第 410728202200011 号），证载，项目名称为长垣市治岗棚户区改造项目；建设单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司；拟选位置为工业路以东、规划路北侧；用地面积为总面积 71,827.07 ㎡（其中，农用地 0 ㎡，建设用地 71,827.07 ㎡，未利用地 0 ㎡）；建设规模为 199,360.22 平方米。

（三）国家棚改计划

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日印发的《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），长垣市治岗棚户区改造项目在河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表内。

经核查，长垣市治岗棚户区改造项目已取得可行性研究报告批复、用地预审与选址意见书，且在国家棚改计划内，上述项目手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改

造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司，主管

部门为长垣市蒲东街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司，项目建设单位为长垣市蒲东街道办事处，项目运营单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司。

关于项目债券资金使用，由长垣市蒲东建设服务中心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，由长垣市蒲东建设服务中心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，由长垣市蒲东建设服务中心有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

城中村改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、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，新乡市坚持把城中村改造作为改善民生的一项重要工作。

治岗村位于长垣市，该村村民住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了村民生产、生活的发展，村民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着长垣市的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、新乡市及长垣市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善长垣市城中村村民居住环境和生活水平，同时推动长垣市城中村改造步伐，不断提高长垣市的经济发展水平和房地产市场，长垣市蒲东建设服务中心有限公司提出了长垣市治岗棚户区改造项目。

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《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通

知》、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）、《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号）、《关于下达全省2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

1.整合土地资源，实现土地集约利用

本项目的建设能盘活城中村的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村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。

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

2.完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改

造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

因此，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。

3.促进城市全面和谐发展

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市改革发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于长垣市乃至新乡市、河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

4.贯彻落实科学发展观、构建和谐社会

棚户区改造可以提升人民群众的生活幸福感，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了

社会的和谐发展。

因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

2.4 经济效益

1.项目的建设将改善投资环境、提升土地价值

大力推进招商引资，必须抓住东西合作，东引西进、中部崛起和国外产业向国内转移、沿海产业向内地转移的机遇。为吸引外来企业投资兴业，实现借力发展的目标，必须围绕基础设施建设，构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，本项目建成后，有助于改善长垣市的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

2.项目的建设是促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平越向上提升，越需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。房地产业物业和房地产中介服务业可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

2.5 项目公益性

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

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资主要包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

7.《2021 年 7-12 月人工费、机械人工费、管理费指数调整》（豫建标定〔2021〕36 号）；

8.新乡市近期建设工程材料基准价格；

9.本项目房屋拆迁征收补偿安置方案；

10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

一期项目总投资为 14,940.60 万元，其中：工程费用 10,703.01 万元，工程建设其他费用 3,091.81 万元，基本预备费 585.78 万元，建设期利息 560.00 万元。

表 3-1 一期项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	**第一部分工程费用**									
1	**建筑工程**	**8,109.93**	**1,431.16**			**9,541.09**	**㎡**	**45,434.45**		
1.1	地上建筑面积	4,987.96	880.23			5,868.19		31,085.33	1,888.00	
1.1.1	住宅建筑面积	4,452.75	785.78			5,238.53	㎡	27,571.20	1,900.00	
1.1.2	商业建筑面积	457.08	80.66			537.74	㎡	2,987.46	1,800.00	2F 框架结构
1.1.3	出地面楼梯间	12.24	2.16			14.40	㎡	96.00	1,500.00	
1.1.4	公共服务配套设施	65.89	11.63			77.52	㎡	430.67	1,800.00	2F 框架结构
1.2	地下建筑面积	3,121.97	550.93			3,672.90	㎡	14,349.12	2,300.00	
1.2.1	地下车库兼人防	2,851.43	503.19			3,354.62		12,902.40	2,600.00	
1.2.2	地下设备用房及储藏室	270.54	47.74			318.28		1,446.72	2,200.00	
2	**设备购置**		**107.68**	**610.20**		**717.88**				
2.1	电梯		23.04	130.56		153.60	部	8	200,000.00	
2.2	电力设备		20.44	115.86		136.30	总建筑面积	45,434.45	30.00	
2.3	热力设备		13.99	79.27		93.26	地上建筑面积	31,085.33	30.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2.4	供水设备		13.63	77.24		90.87	总建筑面积	45,434.45	20.00	
2.5	燃气设备		4.66	26.42		31.08	地上建筑面积	31,085.33	10.00	
2.6	机动车充电桩设备		23.62	133.82		157.44	个	39	40,000.00	
2.7	非机动车充电桩设备		1.84	10.44		12.28	个	246	500.00	
2.8	通风设备		6.46	36.59		43.05	地下建筑面积	14,349.00	30.00	
3	**室外工程**	**193.17**	**250.87**			**444.04**				
3.1	绿化	38.62				38.62	㎡	4,291.57	90.00	
3.2	道路及硬化	122.60				122.60	㎡	4,086.60	300.00	
3.3	大门及围墙	31.95	5.64			37.59	项	250	1,500.00	
3.4	室外基础设施		245.23			245.23	总建筑面积	12,060.06	200.00	含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电
	第一部分费用小计	**8,303.10**	**1,789.71**	**610.20**		**10,703.01**				
二	**第二部分其它费用**									
1	安置区土地费用				-	-	亩	18.09	0	划拨
2	拆迁补偿费用				2,079.16	2,079.16	项	1	20,791,539.2	详见附表 1-2
3	项目建设管理费				141.97	141.97	工程建设总投资（不含建设单	13,652.85		

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
							位管理费本身）			
4	工程监理费				139.26	139.26	第一部分工程费用	10,703.75		
5	建设项目前期咨询费				10.15	10.15	第一部分工程费用	10,703.75		
6	节能报告费用				10.15	10.15	第一部分工程费用	10,703.75		
7	工程勘察费				85.63	85.63	第一部分工程费用	10,703.75	0.80%	
8	工程设计费				173.35	173.35	第一部分工程费用	10,703.75		
9	工程造价咨询服务费				39.28	39.28	建安费用	10,092.82		参照豫价协【2022】6号文并结合市场情况
10	招标代理服务费				13.53	13.53	第一部分工程费用	10,703.75		
11	工程保险费				32.11	32.11	第一部分工程费用	10,703.33	0.30%	
12	场地准备及临时设施费				53.51	53.51	第一部分工程费用	10,702.00	0.50%	
13	环境影响咨询费				1.09	1.09	第一部分工程费用	10,703.75		
14	劳动安全卫生评审费				32.11	32.11	第一部分工程费用	10,703.33	0.30%	
15	城市基础设施配套费				272.61	272.61	按总建筑面积	45,434.45	60	减半征收
16	文物勘探费				2.45	2.45	按总用地面积	12,060.06	2.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
17	消防电气检测费				5.45	5.45	按总建筑面积	45,434.45	1.20	
	第二部分费用小计					**3,091.81**				
	第一、第二部分费用合计					**13,794.82**				
三	**基本预备费**				**585.78**	**585.78**	**第一、第二部分费用之和（不含拆迁补偿费用）**	**11,715.66**	**5.00%**	
四	**建设投资**					**14,380.61**				
五	**建设期利息**					**560.00**	**申请专项债券**	**7,000.00**	**4.00%**	
六	**项目总投资**					**14,940.60**				

拆迁补偿费用估算表

序号	项目	补偿标准		数量	单位	金额（万元）	备注
		单价	单位				
1	土地补偿	59,800.00	元/亩	51.20	亩	306.18	《长垣县人民政府关于调整长垣县国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》（长政文【2017】4号）
2	地面附着物补偿	28,000.00	元/亩	51.20	亩	143.36	
3	社保费	37,735.00	元/亩	51.20	亩	193.20	《长垣市被征地农民参加基本养老保险补贴实施办法（试行）》（长政办【2020】4号）24个月
4	周转房租	5.00	元/㎡.月	10,240.00	㎡	122.88	
5	搬迁补助费	2,000.00	元/户	51.00	户	10.18	每户2000元

序号	项目	补偿标准		数量	单位	金额（万元）	备注
		单价	单位				
5	按时签约拆迁奖励	80,000.00	元/户	51.00	户	407.04	
7	农户特殊照顾性奖励	50,000.00	元/人	163.00	人	814.40	
8	货币补偿资金	3,000.00	元/㎡	0.00	㎡	0.00	大于容积率 1.0 的部分
9	拆迁工程费	80.00	元/㎡	10240.00	㎡	81.92	
10	小计					2,079.16	
11	村民需支付的安置房回购资金	2,000.00	元/㎡	0.00	㎡	0.00	容积率不足 0.8 的部分，以及容积率 0.8-1.0 的部分
总计						2,079.16	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目安置区规划总用地面积 37,686.86 ㎡（合 56.53 亩），总建筑面积 141,982.65 ㎡，其中：地上建筑 97,141.65 ㎡，地下建筑 44,841.00 ㎡。项目规划机动车停车位 1,227 个，新建安置房 768 套。

本项目一期规划总用地面积 12,060.06 ㎡（合 18.09 亩），总建筑面积 45,434.45 ㎡，其中：地上建筑 31,085.33 ㎡，地下建筑 14,349.12 ㎡。项目规划机动车停车位 393 个，新建安置房 188 套。

本项目二期规划总用地面积 25,626.79 ㎡（合 38.44 亩），总建筑面积 96,548.20 ㎡，其中：地上建筑

66,056.32 ㎡，地下建筑 30,491.88 ㎡。项目规划机动车停车位 834 个，新建安置房 580 套。

经预估，项目建成后形成资产价值为 14,940.60 万元，项目资产权益归属于项目单位长垣市蒲东建设服务中心有限公司，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 16,800.00 万元，成本及相关税费为 4,791.74 万元，总收益为 12,008.26 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 76.66%。

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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意

见》（国办发〔2024〕52号）；

12.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额7,000.00万元，其中，2025年申请7,000.00万元，本次申请使用5,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年							
第 2 年		7,000.00		7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 3 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 4 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 5 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 6 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 7 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00	315.00
第 8 年	7,000.00		7,000.00		4.50%	315.00	7,315.00
小计		7,000.00	7,000.00			2,205.00	9,205.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅约为 0.80%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，债券在建设期第 2 年申请，收益期 6 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	土地出让收入	16,800.00	100.00%
合计			16,800.00	100.00%

①拟出让面积

本项目拟对长垣市治岗村进行改造，拆迁范围为长垣市桂陵大道以东，治岗沟以西，项目总拆迁户数为 159 户，拆迁区域土地面积 270.00 亩，拆迁建筑面积为 32,000.00 平方米。主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

经统计，本项目共计腾出可出让住宅土地面积 270.00 亩。（一期 70.00 亩，二期 200.00 亩）土地性质为住宅用地。本项目采用异地安置，本项目土地腾出后便可全部进行出让，本次收入测算按照一期可腾出面积 70.00 亩进行测算。

②出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价	出让类型
1	2021-8-24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2021-8-24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.9	19,611.37	322.00	城镇住宅-普通商品住房用地
3	2022-3-4	4107282022B00259	桂陵大道东侧、匡城路北侧、长垣市金源房地产开发有限公司西侧	挂牌	5.82	1,430.55	246.00	城镇住宅-普通商品住房用地
4	2022-4-2	4107282022B00336	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	33.57	7,956.37	237.00	城镇住宅-普通商品住房用地
5	2023-8-3	4107282023B000065	修德路北侧、桂陵大道东侧	挂牌	77.00	20,173.99	262.00	城镇住宅-普通商品住房用地
6	2023-11-7	4107282023B000122	兴华路西侧、政德路南侧	挂牌	86.63	20,876.76	241.00	城镇住宅-普通商品住房用地
7	2024-12-27	4107282024B000227	德邻大道东侧、规划一街西侧	挂牌	31.87	9752.16	306.02	城镇住宅-普通商品住房用地
8	2024-12-25	4107282024B000218	德邻大道东侧、卫华大道南侧	挂牌	80.00	28,319.82	354.00	城镇住宅-普通商品住房用地
平均价格							285.00	



供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	410728202180227I
项目名称：	金源•城墅府		
项目位置：	桂陵大道以西，纬二路南侧		
面积(㎡)：	37217.01	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	17417.9335

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-09-23	17417.9335	--

土地使用权人：	长垣市金源房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2021-11-24
约定开工时间：	2022-02-24	约定竣工时间：	2025-02-23
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	长垣市	合同签订日期：	2021-08-24

公告保存



供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	410728202180225G
项目名称：	天诺•龙城华韶三期西区		
项目位置：	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧		
面积(㎡)：	40603.25	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	19611.3726

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-09-23	19611.3726	--

土地使用权人：	河南省天诺房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2021-11-24
约定开工时间：	2022-02-24	约定竣工时间：	2025-02-23
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	长垣市	合同签订日期：	2021-08-24

公告保存



供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	410728202280259
项目名称：	金源•万和府		
项目位置：	桂陵大道东侧、区域南北侧、长垣市金源房地产开发有限公司西侧		
面积(㎡)：	3676.84	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	1430.5548

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-04-03	1430.5548	--

土地使用权人：	长垣市金源房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2022-06-03
约定开工时间：	2022-09-03	约定竣工时间：	2025-09-03
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	长垣市	合同签订日期：	2022-03-04

公告保存



供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	410728202280336
项目名称：	长垣县城投置业有限公司		
项目位置：	政德路南侧、益业路东侧		
面积(㎡)：	22380.77	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	7956.3652

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-05-02	7956.3652	--

土地使用权人：	长垣县城投置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2022-07-01
约定开工时间：	2022-10-01	约定竣工时间：	2025-10-01
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	长垣市	合同签订日期：	2022-04-02



供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	410728202338000065
项目名称：	碧和·山水云墅		
项目位置：	燕德路北侧、规划大道东侧		
土地面积(㎡)：	57750.40		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	20876.7696

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-09-01	20876.7696	--

土地使用权人：	长垣市碧降置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2023-11-02	
约定开工时间：	2024-02-02		约定竣工时间：	2027-02-02	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	长垣市人民政府		合同签订日期：	2023-08-03	

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

公告保存



供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	410728202360000122
项目名称：	城投置业房地产开发项目		
项目位置：	长垣县西侧、规划建南路南		
土地面积(㎡)：	53333.32		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	20173.9987

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	3	2024-03-07	2017.39987	--
	4	2024-04-07	2017.39987	--
	5	2024-05-07	2017.39987	--
	2	2024-02-07	4034.79974	--
	1	2023-12-07	10086.99935	--

土地使用权人：	长垣县城投置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2024-03-07	
约定开工时间：	2024-05-07		约定竣工时间：	2027-05-07	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	长垣市人民政府		合同签订日期：	2023-11-07	

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	4107282024B000227
项目名称：	长垣市华冠置业有限公司项目		
项目位置：	德邻大道东侧、规划一街西侧		
土地面积(㎡)：	21246.54		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	9752.1619

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-26	9752.1619	--

土地使用权人：	长垣市华冠置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.8	约定交地时间：	2025-06-27	
约定开工时间：	2025-07-07		约定竣工时间：	2028-07-07	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	长垣市人民政府		合同签订日期：	2024-12-27	

供地结果信息

行政区：	河南省新乡市长垣县	电子监管号：	4107282024B000218
项目名称：	央能置业（河南）有限公司开发项目		
项目位置：	德邻大道东侧、卫华大道南侧		
土地面积(㎡)：	53333.00		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	28319.823

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-24	28319.823	--

土地使用权人：	央能置业（河南）有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.8	约定交地时间：	2025-06-25	
约定开工时间：	2025-07-05		约定竣工时间：	2028-07-05	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	长垣市人民政府		合同签订日期：	2024-12-25	

结合以上信息，基于谨慎性原则，本项目债券运营期第一年土地出让价格按照240.00万元/亩进行测算，基于谨慎性原则，以后年度不再考虑价格的上涨。

③增长率

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第3-8年出让：第3-8年分别每年出让用地面积的16.67%。

3.项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，长垣市标准为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。
土地出让业务费	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），长垣市标准16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

类型	征收标准
	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	计算期						合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
出让收入		**2,800.80**	**2,800.80**	**2,800.80**	**2,800.80**	**2,798.40**	**2,798.40**	**16,800.00**
收储土地类型及面积（亩）		11.67	11.67	11.67	11.67	11.66	11.66	70.00
单价		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
土地出让基金及费用	**万元**	**298.37**	**298.37**	**298.37**	**298.37**	**298.11**	**298.11**	**1,789.70**
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	84.02	84.02	84.02	84.02	83.95	83.95	**503.98**
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	5.84	5.84	5.84	5.84	5.83	5.83	**35.02**
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	56.02	56.02	56.02	56.02	55.97	55.97	**336.02**
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	84.02	84.02	84.02	84.02	83.95	83.95	**503.98**
土地出让业务费	土地出让收入的 2%	56.02	56.02	56.02	56.02	55.97	55.97	**336.02**
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	12.45	12.45	12.45	12.45	12.44	12.44	**74.68**
土地出让收益	**万元**	**2,502.43**	**2,502.43**	**2,502.43**	**2,502.43**	**2,500.29**	**2,500.29**	**15,010.30**
土地收益提取各类资金	**万元**	**500.48**	**500.48**	**500.48**	**500.48**	**500.06**	**500.06**	**3,002.04**

项目	单位/取费标准	计算期						合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
教育资金	土地出让收益的 10%	250.24	250.24	250.24	250.24	250.03	250.03	**1,501.02**
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	250.24	250.24	250.24	250.24	250.03	250.03	**1,501.02**
成本合计	**万元**	**798.85**	**798.85**	**798.85**	**798.85**	**798.17**	**798.17**	**4,791.74**
项目收益	**万元**	**2,001.95**	**2,001.95**	**2,001.95**	**2,001.95**	**2,000.23**	**2,000.23**	**12,008.26**

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。具体如下：

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	16,800.00		2,800.80	2,800.80	2,800.80	2,800.80	2,798.40	2,798.40
经营活动支出（含税费）	4,791.74		798.85	798.85	798.85	798.85	798.17	798.17
经营活动产生的现金净额	12,008.26		2,001.95	2,001.95	2,001.95	2,001.95	2,000.23	2,000.23
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	14,940.60	14,940.60						
投资活动产生的现金净额	-14,940.60	-14,940.60						
三、融资活动产生的现金								

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
财政资金	7,940.60	7,940.60						
债券资金	7,000.00	7,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	7,000.00							7,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,890.00		315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,575.00		-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-7,315.00
四、净现金流量	8,433.03		1,686.95	1,686.95	1,686.95	1,686.95	1,685.23	-5,314.77
五、累计现金流量	8,433.03		1,686.95	3,373.90	5,060.85	6,747.80	8,433.03	3,118.26

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		0.00	0.00	
第 2 年		315.00	315.00	
第 3 年		315.00	315.00	2,001.95
第 4 年		315.00	315.00	2,001.95
第 5 年		315.00	315.00	2,001.95
第 6 年		315.00	315.00	2,001.95
第 7 年		315.00	315.00	2,000.23
第 8 年	7,000.00	315.00	7,315.00	2,000.23
小计	7,000.00	2,205.00	9,205.00	12,008.26
本息覆盖倍数	1.30			

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 12,008.26 万元，应付债券本金及利息合计 9,205.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章　事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁泉湖社区项目
实施方案

日期：二〇二一年十二月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 4
1.7 建设期 6
1.8 项目总投资 6
1.9 主要经济技术指标 6
1.10 主管部门责任 8
第二章 项目社会经济效益 9
2.1 项目建设背景 9
2.2 项目的提出 9
2.3 社会效益 10
2.4 经济效益 11
2.5 项目公益性 12
第三章 项目投资估算与资金筹措 13
3.1 估算范围 13
3.2 估算说明 13
3.3 投资估算 14
3.4 资金筹措计划 17
3.5 债券资金使用合规性 18
3.6 项目资金保障措施 19
第四章 项目专项债券融资方案 20
4.1 编制依据 20
4.2 债券使用计划 21
4.3 债券信息披露 21
4.4 投资者保护措施 21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 23

5.1 应付债券本息情况 23
5.2 经营现金流分析 26
5.3 项目本息覆盖倍数 38
5.4 总体评价结果 39
5.5 敏感性分析 39
第六章 风险分析 41
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 41
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 41
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 42
第七章 项目事前绩效评估 44
7.1 项目概况 44
7.2 评估内容 45
7.3 评估结论 45

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

2.项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
统一社会信用代码	12410801MB14845968
住所	焦作市神州西路 1698 号 B210
负责人	郭朝辉
赋码机关	焦作市机构编制委员会办公室

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，土地性质为商住用地。

1.5 建设规模及内容

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积126,099.00平方米（约189.15亩），总建筑面积392,952.11㎡，主要包含三个地块，包含34栋高层住宅楼、1栋综合商业、1栋社区综合服务中心、1栋幼儿园、1栋公厕、垃圾收集点、4栋室外配电室、1栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积200,899.54㎡，地块二总建筑面积176,690.20㎡，地块三总建筑面积14,986.67㎡。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,051.00㎡；2#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,051.00㎡；3#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为5,631.43㎡；5#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,065.40㎡；6#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为11,051.00㎡；7#楼建筑层数为地下2层、地上17层，建筑面积为

5,631.43 ㎡；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；12#楼建筑层数为地下 2 层、 地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 ㎡；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；17#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,410.40 ㎡；19#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,868.63 ㎡；20#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,416.85 ㎡；21#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,815.82 ㎡；幼儿园建筑层数为地上 3 层，建筑面积为 3,554.14 ㎡；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 130.05 ㎡；室外配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 521.06 ㎡（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 39,635.27 ㎡。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,704.61 ㎡；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 ㎡；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 ㎡；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 ㎡；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

11,065.40 ㎡；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 ㎡；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；16＃楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；社区综合服务中心建筑层数为地下 1 层、地上 3 层，建筑面积为 3,088.21 ㎡；开闭所建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 135.36 ㎡；配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 529.06 ㎡（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 34,101.20 ㎡。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下 1 层、地上 4 层，建筑面积为 14,986.67 ㎡。

1.6 项目手续

1、项目列入国家棚改计划情况

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

2、项目立项审批

焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于2018年12月30日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75号），同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于2019年3月22日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），本项目已取得初步设计的批复。

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于2018年3月9日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013号），原则同意焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于2018年12月13日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第11号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于2017年9月3日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总规划。根据焦作市国土资源局不动产登记中心于2018年12月18日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第0034900号、豫（2018）焦作市不动产权第0034818号、豫（2018）焦作市不动产权第0034736号），本项目已取得国有土地使用权。

6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于2019年11月5日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为410811201911050601、410811201911050701）及焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于2020年5月8日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为410811202050801O1），本项目已取得建筑工程施工许可证。

本项目手续齐全、有效，项目土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目计划建设周期43个月，开工日期2019年3月，因环境因素影响，项目延期，预计完工时间2025年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资257,944.88万元。

1.9 主要经济技术指标

地块一、地块二经济技术指标

项目			数量	单位	备注
总用地面积			118,515.00	㎡	
总建筑面积			≤378,177.50	㎡	
其中	地上建筑面积		≤272,584.50	㎡	
	其中	住宅建筑面积	261,274.80	㎡	建筑高度≤55m
		幼儿园建筑面积	3,509.19	㎡	12 个班
		门卫室建筑面积	72.00	㎡	
		垃圾转运站建筑面积	101.50	㎡	
		对外公厕建筑面积	30.00	㎡	
		商业建筑面积	≤5.5	%	商业建筑面积占比≤5.5%
		物业用房建筑面积	1,059.00	㎡	
		养老用房建筑面积	800.00	㎡	
		社区配套用房建筑面积	2,131.00	㎡	
		开闭所建筑面积	99.00	㎡	
	地下总建筑面积		105,593.00	㎡	
建筑基地面积			21,859.00	㎡	
居住户数			2,664	户	
居住人口			8,525	人	
停车位	总停车位		2,726	辆	
	地上车库停车位		274	辆	
	地下车库停车位		2,452	辆	
非机动车位			3,996	辆	
建筑密度			18.44	%	建筑密度≤22%
绿地率			36.36	%	绿地率≥35%
容积率			≤2.30		

地块三经济技术指标

项目		数量	单位	备注
总用地面积		7,584.00	㎡	
总建筑面积		≤15,189.40	㎡	
其中	地上总建筑面积	≤12,134.40	㎡	建筑高度≤20m
	地下总建筑面积	3,055.00	㎡	
建筑基地面积		3,022.68	㎡	
停车位	地下车库停车位	75	辆	

项目	数量	单位	备注
建筑密度	39.86	%	建筑密度≤40%
容积率	≤1.60		

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造一直是国家改善人民生活居住条件的重点工作之一。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1260万户，基本建成750万户，占同期保障性安居工程开工量的40%，安排各类棚户区改造补助资金1500多亿，共安置棚户区居民2000多万人，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2014年1月，河南省政府下发《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕第17号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。”。

2.2 项目的提出

焦作市城乡一体化示范区紧邻焦作中心城区，辖6个乡镇（街道）104个村，人口25万，面积210平方公里，是体现城乡一体、产

业融合、统筹发展的复合型功能性区域。辖区内包含1个国家级高新技术产业开发区、1个河南省二星级产业集聚区，是国家新型工业化产业示范基地、国家级科技企业孵化器、国家第二批科技服务业区域试点。

焦作市城乡一体化示范区2018年启动城中村改造工作，涉及16个行政村进行改造，涉及人口2.3万人，村庄现状占地5000亩，规划新型城市社区9个，项目总投资约13642亿元，规划安置用地1200亩，安置后可节约土地3800亩，节地率76%。

2.3 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给焦作市带来重大社会效益：

1.项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

2.项目建设有利于拉动焦作市投资和消费，加速焦作房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效

利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

4.项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

5.由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

2.4 经济效益

棚户区改造项目的实施，可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当

地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

2.5 项目公益性

项目的利益相关群体主要包括：地方政府、项目运营承担机构、项目涉及的村组织、项目所在地区居民、施工建设单位、工程设计等相关单位。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。

棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。

项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿中获得合理补偿，其影响是积极的。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程费、设备购置及安装、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号

3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）

6.《河南省建设工程造价信息》（2019 年 11、12 月）

7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

8.《鹤壁市建设工程造价信息》（2020 年第 1 季度）

9.《2020 年 7-12 月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42 号）

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

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

12.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目建设总投资257,944.88万元，其中：建筑工程费106,517.43万元，设备购置及安装13,249.31万元，其他费用105,686.85万元，基本预备费18,036.29万元，建设期利息14,455.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**第一部分 工程费用**	**88,707.69**	**60.02**	**17,249.72**	**13,749.31**	**119,766.74**
1	**建筑工程**	**86,653.54**		**14,106.10**		**100,759.64**
1.1	地块一 1号楼	2,175.08		319.34		2,494.42
1.2	地块一2号楼	2,172.93		318.97		2,491.90
1.3	地块一3号楼	1,135.09		166.53		1,301.62
1.4	地块一5号楼	2,177.88		319.15		2,497.03
1.5	地块一6号楼	2,176.38		319.21		2,495.59
1.6	地块一7号楼	1,142.62		166.62		1,309.24
1.7	地块一8号楼	1,138.11		166.64		1,304.75
1.8	地块一9号楼	1,138.05		166.26		1,304.31
1.9	地块一10号楼	1,139.53		166.64		1,306.17
1.1	地块一11号楼	1,135.99		166.49		1,302.48
1.11	地块一12号楼	1,132.03		166.49		1,298.52
1.12	地块一13号楼	1,141.91		162.88		1,304.79
1.13	地块一14号楼	2,194.73		318.73		2,513.46
1.14	地块一15号楼	2,197.81		318.87		2,516.68
1.15	地块一16号楼	2,203.64		318.71		2,522.35
1.16	地块一17号楼	2,267.40		325.79		2,593.19
1.17	地块一19号楼	1,241.45		170.53		1,411.98
1.18	地块一20号楼	2,269.41		325.68		2,595.09

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.19	地块一 21 号楼	1,219.46		170.71		1,390.17
1.2	地块一 地下车库	10,874.96		2,479.02		13,353.98
1.21	地块一 幼儿园	710.83		140.99		851.82
1.22	地块一 综合商业楼	1,918.17				1,918.17
1.23	地块一 配电室	98.13				98.13
1.24	地块一 垃圾中运站、公厕	33.17				33.17
1.25	地块二 1 号楼	1,188.37		167.43		1,355.80
1.26	地块二 2 号楼	2,223.53		324.92		2,548.45
1.27	地块二 3 号楼	2,225.48		322.59		2,548.07
1.28	地块二 5 号楼	2,239.10		321.11		2,560.21
1.29	地块二 6 号楼	2,191.33		321.32		2,512.65
1.3	地块二 7 号楼	1,135.03		167.02		1,302.05
1.31	地块二 8 号楼	2,177.59		320.47		2,498.06
1.32	地块二 9 号楼	2,186.36		320.48		2,506.84
1.33	地块二 10 号楼	2,195.68		320.48		2,516.16
1.34	地块二 11 号楼	1,145.84		166.04		1,311.88
1.35	地块二 12 号楼	2,190.47		320.48		2,510.95
1.36	地块二 13 号楼	2,183.94		320.48		2,504.42
1.37	地块二 14 号楼	1,132.41		166.02		1,298.43
1.38	地块二 15 号楼	2,183.30		320.48		2,503.78
1.39	地块二 16 号楼	1,134.93		166.24		1,301.17
1.4	地块二 地下车库	9,451.38		2,161.64		11,613.02
1.41	地块二 服务用房	763.02		217.96		980.98
1.42	地块二 配电室	100.03				100.03
1.43	地块二 幼儿园	694.46				694.46
1.44	地块二 开闭所	29.05				29.05
1.45	地块三 商业	2,847.47		506.69		3,354.16
2	**设备购置费**				**13,249.31**	**13,249.31**
2.1	电力设备				6,173.83	6,173.83
2.2	热力设备				2,961.48	2,961.48
2.3	燃气设备				340.00	340.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.4	供水二次加压设备				170.00	170.00
2.5	电梯				3,604.00	3,604.00
3	**辅助工程**	**2,054.15**	**60.02**	**3,143.62**	**500.00**	**5,757.79**
3.1	道路工程	240.10	60.02			300.12
3.2	景观及绿化	1,714.05				1,714.05
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	40.00				40.00
3.5	配套设施			3,143.62		3,143.62
3.6	与市政主管网相连接增加费用				500.00	500.00
二	**第二部分 工程建设其他费用**				**105,686.85**	**105,686.85**
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务费				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98
12	施工图审查费				119.77	119.77
13	场地准备及临时设施费				1,197.66	1,197.66
14	工程保险费				598.83	598.83
15	城市基础设施配套费					
三	**预备费**				**18,036.29**	**18,036.29**
3.1	基本预备费				18,036.29	18,036.29
3.2	价差预备费					
3.4	铺底流动资金					
四	**建设期利息**				**14,455.00**	**14,455.00**

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
4.1	建设期利息				14,455.00	14,455.00
五	**建设项目概算总投资**				**257,944.88**	**257,944.88**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目总投资257,944.88万元，资金来源为：财政投入67,344.88万元，申请地方政府专项债券资金190,600.00万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2.债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
合计		257,944.88	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比26.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019年3-12月	2020年	2021年	2022年	2024年	2025年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-			-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
2.债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	51,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	19.77%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

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

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

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

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

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10．《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11．项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额190,600.00万元，已于2019年使用债券资金18,600.00万元，2020年使用债券资金32,000.00万元，2021年使用债券资金40,000.00万元；2022年使用债券资金34,400.00万元，2024年已申请使用14,600.00万元，2025年计划使用债券资金51,000.00万元，已使用11,000.00万元，本次申请使用债券资金6,000.00万元。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕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

本项目计划申请使用政府专项债券资金190,600.00万元，已于2019年使用债券资金18,600.00万元，2020年使用债券资金32,000.00万元，2021年使用债券资金40,000.00万元；2022年使用债券资金34,400.00万元，2024年已申请使用14,600.00万元，2025年计划使用债券资金51,000.00万元，已使用11,000.00万元，本次申请使用债券资金6,000.00万元。

1.已发行债券还本付息情况

年度	2019发行8,600.00万（利率3.33%）			2019年发行10,000.00万（利率3.34%）			还本付息合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第1年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38
第2年			286.38			334.00	620.38
第3年			286.38			334.00	620.38
第4年			286.38			334.00	620.38
第5年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38
合计	**8,600.00**	**8,600.00**	**1,431.90**	**10,000.00**	**10,000.00**	**1,670.00**	**21,701.90**

（续）

年度	2020年发行32,000.00万（利率3.34%）			2021年发行40,000.00万（利率2.97%）			还本付息合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第2年	32,000.00		1,068.80				1,068.80
第3年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80
第4年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第5年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第6年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80
第7年					40,000.00	1,188.00	41,188.00
合计	**32,000.00**	**32,000.00**	**5,344.00**	**40,000.00**	**40,000.00**	**5,940.00**	**83,284.00**

（续）

年度	2022 年发行 9,400.00 万（利率 2.78%）			2022 年发行 7,500.00 万（利率 2.81%）			还本付息合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 4 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
第 5 年			261.32			210.00	471.32
第 6 年			261.32			210.00	471.32
第 7 年			261.32			210.00	471.32
第 8 年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17,371.32
合计	**9,400.00**	**9,400.00**	**1,306.60**	**7,500.00**	**7,500.00**	**1,470.00**	**20,199.24**

（续）

年度	2022 年发行 17,500.00 万（利率 2.88%）		
	本期增加	本期偿还	利息支付
第 **4** 年	17,500.00		504.00
第 **5** 年			504.00
第 **6** 年			504.00
第 **7** 年			504.00
第 **8** 年		17,500.00	504.00
合计	**17,500.00**	**17,500.00**	**2,520.00**

2.本次发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 14,600.00 万元，2024 年已申请使用 6,200.00 万元，本次发行债券 8,400.00 万元。其中为 2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 5,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）采取分期偿还本金，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息

第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.10%		
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 10 年	5,000.00		250.00	4,750.00	3.10%	155.00	405.00
第 11 年	4,750.00		250.00	4,500.00	3.10%	147.25	397.25
第 12 年	4,500.00		250.00	4,250.00	3.10%	139.50	389.50
第 13 年	4,250.00		250.00	4,000.00	3.10%	131.75	381.75
第 14 年	4,000.00		250.00	3,750.00	3.10%	124.00	374.00
第 15 年	3,750.00		750.00	3,000.00	3.10%	116.25	866.25
第 16 年	3,000.00		750.00	2,250.00	3.10%	93.00	843.00
第 17 年	2,250.00		750.00	1,500.00	3.10%	69.75	819.75
第 18 年	1,500.00		750.00	750.00	3.10%	46.50	796.50
第 19 年	750.00		750.00		3.10%	23.25	773.25
合计		**5,000.00**	**5,000.00**			**1,821.25**	**6,821.25**

考虑到债券期限为 15 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）－－2023 年河南省政府专项债券（三十七期）中 3,400.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）－－2023 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金，期限 30 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	3,400.00			3,400.00	3.00%		
第 7 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 8 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00

第 9 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 10 年	3,400.00		34.00	3,366.00	3.00%	102.00	136.00
第 11 年	3,366.00		34.00	3,332.00	3.00%	100.98	134.98
第 12 年	3,332.00		34.00	3,298.00	3.00%	99.96	133.96
第 13 年	3,298.00		34.00	3,264.00	3.00%	98.94	132.94
第 14 年	3,264.00		34.00	3,230.00	3.00%	97.92	131.92
第 15 年	3,230.00		68.00	3,162.00	3.00%	96.90	164.90
第 16 年	3,162.00		68.00	3,094.00	3.00%	94.86	162.86
第 17 年	3,094.00		68.00	3,026.00	3.00%	92.82	160.82
第 18 年	3,026.00		68.00	2,958.00	3.00%	90.78	158.78
第 19 年	2,958.00		68.00	2,890.00	3.00%	88.74	156.74
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00	3.00%	86.70	154.70
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00	3.00%	84.66	152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00	3.00%	82.62	150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00	3.00%	80.58	148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00	3.00%	78.54	146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00	3.00%	76.50	246.50
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00	3.00%	71.40	241.40
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00	3.00%	66.30	236.30
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00	3.00%	61.20	231.20
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00	3.00%	56.10	226.10
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00	3.00%	51.00	391.00
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00	3.00%	40.80	380.80
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00	3.00%	30.60	370.60
第 33 年	680.00		340.00	340.00	3.00%	20.40	360.40
第 34 年	340.00		340.00		3.00%	10.20	350.20
合计		**3,400.00**	**3,400.00**			**2,371.50**	**5,771.50**

考虑到债券期限为 30 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

3.2025 年其他债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024

年度申请14,600.00万元。2025年计划申请债券51,000.00万元，已使用11,000.00万元，本次申请使用债券资金6,000.00万元假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第6年		51,000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
第7年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第8年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第9年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第10年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第11年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第12年	51,000.00		51,000.00		4.50%	2,574.00	53,574.00
合计		51,000.00	51,000.00			20,664.00	86,264.00

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。

综上所述，债券还本付息情况，如下表所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第1年		18,600.00		18,600.00		620.38
第2年	18,600.00	32,000.00		50,600.00		1689.18
第3年	50,600.00	40,000.00		90,600.00		2877.18
第4年	90,600.00	34,400.00		125,000.00		3852.5
第5年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00		3852.5
第6年	121,000.00	51,000.00	32,000.00	140,000.00		5527.12
第7年	140,000.00		40,000.00	100,000.00		4994.32
第8年	100,000.00		34,400.00	65,600.00		3806.32
第9年	65,600.00		-	65,600.00		2831
第10年	65,600.00		284.00	65,316.00		3115
第11年	65,316.00		284.00	65,032.00		3106.23
第12年	65,032.00		57,484.00	7,548.00		3097.46

第 13 年	7,548.00		284.00	7,264.00		514.69
第 14 年	7,264.00		284.00	6,980.00		505.92
第 15 年	6,980.00		818.00	6,162.00		1031.15
第 16 年	6,162.00		818.00	5,344.00		1005.86
第 17 年	5,344.00		818.00	4,526.00		980.57
第 18 年	4,526.00		818.00	3,708.00		955.28
第 19 年	3,708.00		818.00	2,890.00		929.99
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00		154.7
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00		152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00		150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00		148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00		146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00		246.5
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00		241.4
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00		236.3
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00		231.2
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00		226.1
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00		391
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00		380.8
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00		370.6
第 33 年	680.00		340.00	340.00		360.4
第 34 年	340.00		340.00			350.2
合计		**190,600.00**	**190,600.00**			**49,080.25**

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）土地价格假设以2018年GDP增长率6.30%、2019年GDP增长率8.00%和2020年GDP增长率6.15%三者平均值的66%（即：4.56%）增长。

2.项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为1,190.20亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为1,190.20亩。

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

序号	土地位置	电子监管号	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	4108002019B00571-1	194.83	商住用地	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	4108002019B00581	82.41	商住用地	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神州路北侧	4108002019B00455	108.97	商住用地	319.69	34,835.00

序号	土地位置	电子监管号	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	4108002019B00461-1	113.23	商住用地	353.39	40,013.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为300.00万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价（万元/亩）	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入（万元）	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为53元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整

治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
1	**出让土地收入**	**37,334.19**	**58,554.95**	**61,225.05**	**42,677.94**	**44,624.06**	**186,635.67**	**431,051.86**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
2	**政策性基金及费用**	**10,554.56**	**16,546.86**	**17,294.48**	**12,050.80**	**12,595.70**	**52,661.90**	**121,704.30**
2.1	**土地出让基金及费用**	**3,859.64**	**6,044.84**	**6,311.84**	**4,394.02**	**4,588.62**	**19,168.46**	**44,367.42**
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.2	**土地收益提取各类资金**	**6,694.92**	**10,502.02**	**10,982.64**	**7,656.78**	**8,007.08**	**33,493.44**	**77,336.88**
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**26,779.63**	**42,008.09**	**43,930.57**	**30,627.14**	**32,028.36**	**133,973.77**	**309,347.56**

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	**经营活动产生的现金**								
1	经营活动收入	431,051.86				37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94
2	经营活动支出（含税费）	121,704.30				10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80
	经营活动产生的现金净额	309,347.56				**26,779.63**	**42,008.09**	**43,930.57**	**30,627.14**
二	**投资活动产生的现金**								
1	建设成本支出（含建设期利息）	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	8,400.00	57,200.00	
	投资活动产生的现金净额	-257,944.88	-18,600.00	-32,000.00	-40,000.00	-101,744.88	-8,400.00	-57,200.00	
三	**融资活动产生的现金**								
1	财政资金	67,344.88				67,344.88			
2	债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	8,400.00	57,200.00	
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	190,600.00					18,600.00	32,000.00	40,000.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	25,667.07							
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	**41,677.81**	**18,600.00**	**32,000.00**	**40,000.00**	**101,744.88**	**-10,200.00**	**25,200.00**	**-40,000.00**

四	**净现金流量**	**93,080.49**			**-**	**26,779.63**	**23,408.09**	**11,930.57**	**-9,372.86**
五	**累计现金流量**	**3,061,572.28**			**-**	**26,779.63**	**50,187.72**	**62,118.29**	**52,745.43**

（续）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**经营活动产生的现金**								
1	经营活动收入	44,624.06	186,635.67						
2	经营活动支出（含税费）	12,595.70	52,661.90						
	经营活动产生的现金净额	**32,028.36**	**133,973.77**						
二	**投资活动产生的现金**								
1	建设成本支出（含建设期利息）								
	投资活动产生的现金净额								
三	**融资活动产生的现金**								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	34,400.00	-	284.00	284.00	57,484.00	284.00	284.00	818.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	3,806.32	2,831.00	3,115.00	3,106.23	3,097.46	514.69	505.92	1,031.15
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	**-38,206.32**	**-2,831.00**	**-3,399.00**	**-3,390.23**	**-60,581.46**	**-798.69**	**-789.92**	**-1,849.15**
四	**净现金流量**	**-6,177.96**	**131,142.77**	**-3,399.00**	**-3,390.23**	**-60,581.46**	**-798.69**	**-789.92**	**-1,849.15**
五	**累计现金流量**	**46,567.47**	**177,710.24**	**174,311.24**	**170,921.01**	**110,339.55**	**109,540.86**	**108,750.94**	**106,901.79**

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一	**经营活动产生的现金**									
1	经营活动收入			-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）			-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额			-	-	-	-	-	-	-
二	**投资活动产生的现金**									
1	建设成本支出（含建设期利息）									
	投资活动产生的现金净额									
三	**融资活动产生的现金**									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	818.00	818.00	818.00	818.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,005.86	980.57	955.28	929.99	154.70	152.66	150.62	148.58	146.54
8	支付银行借款利息									
	融资活动产生的现金净额	**-1,823.86**	**-1,798.57**	**-1,773.28**	**-1,747.99**	**-222.70**	**-220.66**	**-218.62**	**-216.58**	**-214.54**
四	**净现金流量**	**-1,823.86**	**-1,798.57**	**-1,773.28**	**-1,747.99**	**-222.70**	**-220.66**	**-218.62**	**-216.58**	**-214.54**
五	**累计现金流量**	**105,077.93**	**103,279.36**	**101,506.08**	**99,758.09**	**99,535.39**	**99,314.73**	**99,096.11**	**98,879.53**	**98,664.99**

（续）

序号	项目	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	246.50	241.40	236.30	231.20	226.10	391.00	380.80	370.60	360.40	350.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	**-416.50**	**-411.40**	**-406.30**	**-401.20**	**-396.10**	**-731.00**	**-720.80**	**-710.60**	**-700.40**	**-690.20**
四	**净现金流量**	**-416.50**	**-411.40**	**-406.30**	**-401.20**	**-396.10**	**-731.00**	**-720.80**	**-710.60**	**-700.40**	**-690.20**
五	**累计现金流量**	**98,248.49**	**97,837.09**	**97,430.79**	**97,029.59**	**96,633.49**	**95,902.49**	**95,181.69**	**94,471.09**	**93,770.69**	**93,080.49**

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		620.38	620.38	
第 2 年		1,689.18	1689.18	
第 3 年		2,877.18	2877.18	
第 4 年		3,852.50	3852.5	26,779.63
第 5 年	18,600.00	3,852.50	22452.5	42,008.09
第 6 年	32,000.00	5,806.12	37806.12	43,930.57
第 7 年	40,000.00	4,994.32	44994.32	30,627.14
第 8 年	34,400.00	3,806.32	38206.32	32,028.36
第 9 年		2,831.00	2831	133,973.77
第 10 年	284.00	3,115.00	3399	
第 11 年	284.00	3,106.23	3390.23	
第 12 年	57,484.00	3,097.46	60581.46	
第 13 年	284.00	514.69	798.69	
第 14 年	284.00	505.92	789.92	
第 15 年	818.00	1,031.15	1849.15	
第 16 年	818.00	1,005.86	1823.86	
第 17 年	818.00	980.57	1798.57	
第 18 年	818.00	955.28	1773.28	
第 19 年	818.00	929.99	1747.99	
第 20 年	68.00	154.70	222.7	
第 21 年	68.00	152.66	220.66	
第 22 年	68.00	150.62	218.62	
第 23 年	68.00	148.58	216.58	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	68.00	146.54	214.54	
第 25 年	170.00	246.50	416.5	
第 26 年	170.00	241.40	411.4	
第 27 年	170.00	236.30	406.3	
第 28 年	170.00	231.20	401.2	
第 29 年	170.00	226.10	396.1	
第 30 年	340.00	391.00	731	
第 31 年	340.00	380.80	720.8	
第 32 年	340.00	370.60	710.6	
第 33 年	340.00	360.40	700.4	
第 34 年	340.00	350.20	690.2	
合计	**190,600.00**	**49,359.25**	**239,959.25**	**309,347.56**
覆盖倍数	**1.29**			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区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 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 239,959.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

为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。

焦作西部产业集聚区和祥安置小区
（三号地块和四号地块）项目
实施方案

日期：二〇二二年八月

目录

第一章项目概况 3
1.1 项目名称 3
1.2 建设单位 3
1.3 项目性质 3
1.4 建设地点 3
1.5 建设规模及内容 3
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 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 6
第二章项目社会经济效益 7
2.1 社会效益 7
2.2 经济效益 8
第三章项目投资估算与资金筹措 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算 11
3.4 资金筹措计划 13
3.5 债券资金使用合规性 14
3.6 项目资金保障措施 14
第四章项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划 15
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 16
第五章项目收益与融资自求平衡分析 18
5.1 应付债券本息情况 18
5.2 经营现金流入 18
5.3 项目本息覆盖倍数 24

5.4 总体评价结果 24
第六章风险分析 25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章事前绩效评估 27
7.1 评估方法 27
7.2 评估内容 27
7.3 评估结论 28

第一章项目概况

1.1 项目名称

焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目。

1.2 建设单位

焦作经济技术开发区管理委员会。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于中站区，四至范围为河西路以东、春晓路以西、影视路以北、山前路以南。

1.5 建设规模及内容

根据焦作市中站区发展和改革委员会《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目建设项目可行性研究报告的批复》（中区发改〔2018〕16号）文件：本项目主要建设内容包括：拟建项目规划用地面积238.09亩，总建筑面积376,179.952平方米，其中，地上建筑面积276,746.62平方米，地下建筑面积99,433.332平方米。本项目建设内容为29栋住宅楼、5栋小学建筑、3栋幼儿园建筑、地下车库、地面停车位及室外景观、道路、绿化、给排水、供电、消防、供暖、燃气等配套设施的建设。

1.6 项目手续

根据焦作市中站区发展和改革委员会于2018年5月18日出具的《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项

目可行性研究报告的批复》（中区发改〔2018〕16号），焦作市中站区发展和改革委员会于2021年9月3日出具的《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目可行性研究报告调整的批复》（中区发改〔2021〕27号），本项目已取得可行性研究报告的批复。

1.7 建设期

本项目计划建设周期36个月，开工日期2022年10月，因疫情原因，预计完工时间2025年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为130,332.00万元。

1.9 主要经济技术指标

（1）三号地块住宅区

项目名称			单位	数据
规划用地面积			平方米	71,222.57
总建筑面积			平方米	221,191.41
其中	地上总建筑面积		平方米	160,283.20
	其中	住宅建筑面积	平方米	159,040.00
		社区配套服务设施建筑面积	平方米	1,243.20
	地下总建筑面积		平方米	60,908.21
	其中	地下机动车库建筑面积	平方米	50,489.21
		地下非机动车库建筑面积	平方米	10,419.00
容积率				2.30
建筑密度			%	22.20
绿地率			%	35.31
机动车总停车位			辆	1,603.00
其中	地面停车位		辆	160.00
	地下停车位		辆	1,443.00
总户数			户	1,554.00

项目名称	单位	数据
总人口	人	4,973.00

（2）四号地块住宅区

项目名称			单位	数据
规划用地面积			平方米	37,818.66
总建筑面积			平方米	132,274.72
其中	地上总建筑面积		平方米	93,749.60
	其中	住宅建筑面积	平方米	93,020.00
		社区配套服务设施建筑面积	平方米	729.60
	地下总建筑面积		平方米	38,525.12
	其中	地下机动车库建筑面积	平方米	29,496.12
		地下非机动车库建筑面积	平方米	9,029.00
容积率				2.50
建筑密度			%	17.20
绿地率			%	35.20
机动车总停车位			辆	937.00
其中	地面停车位		辆	94.00
	地下停车位		辆	843.00
总户数			户	912.00
总人口			人	2,918.00

（3）四号地块小学

项目名称		单位	数据
规划用地面积		平方米	37,226.82
总建筑面积		平方米	15,960.68
其中	普通教室面积	平方米	6,800.00
	合班教室面积	平方米	1,200.00
	专用教室面积	平方米	1,215.00
	行政办公面积	平方米	4,800.00
	食堂面积	平方米	1,795.68
	其他面积	平方米	150.00

项目名称	单位	数据
容积率		0.43
建筑密度	%	14
绿地率	%	34.96

（4）四号地块幼儿园

项目名称	单位	数据
规划用地面积	平方米	12,459.68
总建筑面积	平方米	6,753.14
容积率		0.54
建筑密度	%	24.20
绿地率	%	36.96
机动车总停车位	辆	10.00
幼儿园班数	班	21.00

1.10 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

焦作市为加快棚户区改造，改善人民生活，加快城市化进程，先后下发了《焦作市人民政府关于市区棚户区改造的意见》（焦政〔2010〕9号）、《焦作市人民政府关于加快城中村改造的意见》（焦政〔2013〕6号）、《焦作市棚户区改造规划（2013-2017年）》、《焦作市人民政府办公室关于印发焦作市区棚户区（城中村）三年改造提升实施方案的通知》（焦政办〔2016〕121号）等一系列政策文件。本项目的建设是积极落实国家及地方政策的需要是保障和改善民生的重要举措，是促进社会和谐发展、走中国特色城镇化道路的客观要求。

2.1 社会效益

切实解决城市低收入家庭住房困难问题，是深入贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的必然要求，是维护群众利益的重要工作，是全面建设小康社会的重要内容。

项目的建设可改善焦作西部工业集聚区棚户区居民的居住环境和生活环境。焦作西部工业集聚区棚户区居民现有住房基本为砖混结构，抗震等级标准低，房屋采光较差，存在较大的安全隐患。且村里给水、排水、道路、交通、电力、邮电通讯等基础设施不足，严重影响当地居民生活质量。项目建成后，不仅可为焦作西部工业集聚区棚户区居民提供户型合理、功能齐全、采光、通风、隔热隔音效果好的房屋，使居民的住房条件得到改善；而且项目建成后，小区内停车场、社区服务中心、给排水、消防、通讯、道路、绿化等设施齐全，可为居民

提供了一个好的生活环境，提高了居民的生活质量。

项目的建设可加快焦作西部产业集聚区建设步伐。焦作西部产业集聚区是河南省二星级产业集聚区、全省“十快”产业集聚区。项目的建设不仅解决了焦作西部产业集聚区内被拆迁后居民的安置问题，而且项目的建设可加快焦作西部产业集聚区建设步伐，有利于焦作西部产业集聚区的发展。

项目的建设有利于完善城市功能、提高城市品位，有利于推进焦作市城镇化进程。焦作西部工业集聚区棚户区土地利用率低，居住环境较差，市政及公共基础设施也不完善，严重影响了城市整体形象。该项目的建设不仅可改善焦作西部工业集聚区居民的居住环境，消除安全隐患；而且项目的建设有利于完善城市功能，提升城市现代化形象；有利于消除城乡二元管理体制，推进焦作市城镇化进程，促进城市的全面和谐发展。

项目的建设可实现土地集约利用。焦作西部工业集聚区棚户区原有的居民住房，缺少科学规划，房屋层高多在三层以下，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。本项目盘活了大量土地，实现有限土地资源的“再生”利用。通过连片改造整合土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为当地未来城市发展提供可观的用地保障。

2.2 经济效益

项目的建设有利于促进中站区乃至焦作市经济的发展。本项目的建设，带动当地建材、建筑、运输等相关行业的发展。项目的实施过

程增加了对当地建筑材料和劳动力的需求，提高了中站区乃至焦作市的国民生产总值，带动当地建材、建筑、运输等相关行业的发展，对中站区乃至焦作市的经济发展起到积极的促进作用。

总之，项目的建设，不仅可改善焦作西部工业集聚区棚户区居民的居住条件，提高了居民的生活质量，而且项目的建设可加快焦作西部产业集聚区建设步伐，有利于焦作西部产业集聚区的发展。同时项目的建设有利于完善城市功能、提高城市品位，有利于推进焦作市城镇化进程，对中站区及焦作市构建和谐社会具有重要意义。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、基本预备费、征地拆迁费用等。

3.2 估算说明

1.建筑工程根据相同结构的类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.安装工程根据有关规定及设备安装类似工程决算，以设备购置费为基础，按指标形式计入。

3.设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

4.工程建设其他费用按有关规定计取。其中：

（1）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）文件规定，勘察设计费、工程监理费、地震安全性评价费等参照原国家标准暂估；

（2）建设单位管理费：按照财建〔2016〕504 号文费率标准计算；

（3）施工图审查费：《国家发展和改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；

（4）工程造价咨询费：按豫发改委收费〔2004〕125 号文件计算；

（5）高可靠性供电费用和临时接电费用：按（豫发改办〔2004〕97 号）文件计取；

（6）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费的 0.25%计入；

（7）基本预备费按第一、二部分工程费用的6.00%计算，价差预备费按照国家计委投资〔1999〕1340号文件规定价格指数为零。

3.3 投资估算

该项目总估算投资130,332.00万元。其中：工程费用85,096.00万元，工程建设及其他费用4,332.00万元，基本预备费4,471.00万元，征地拆迁费用估算为25,177.00万元（其中，征地费用为2,857.00万元，拆迁补偿及过渡费22,320.00万元），建设期利息为11,256.00万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建安工程	设备工程	其它费用	合计	备注
一	工程费用	80,736.00	4,360.00		85,096.00	
1.1	建安工程费用	73,209.00			73,209.00	
1.1.1	高层住宅建筑面积	47,891.00			47,891.00	剪力墙结构，含土建、外装修、安装等
1.1.2	社区配套设施建筑面积	414.00			414.00	框架结构，含土建、外装修、部分内装修、安装等
1.1.3	地下建筑面积	19,637.00			19,638.00	
1.1.3.1	地下人防工程	4,306.00			4,306.00	框架结构，含土建、装修、安装等
1.1.3.2	非人防工程	15,332.00			15,332.00	框架结构，含土建、装修、安装等
1.1.4	小学	3,780.00			3,780.00	
1.1.4.1	教学用房及教学辅助用房	2,027.00			2,027.00	框架结构，含土建、装修、安装等
1.1.4.2	行政办公用房	1,032.00			1,032.00	框架结构，含土建、装修、安装等
1.1.4.3	食堂	395.00			395.00	框架结构，含土建、装修、安装等
1.1.4.4	其他用房	26.00			26.00	砖混结构，含土建、装修、安装等
1.1.4.5	运动场地	300.00			300.00	
1.1.5	幼儿园	1,486.00			1,486.00	框架结构，含土建、内外装修、

序号	工程或费用名称	建安工程	设备工程	其它费用	合计	备注
						安装等
1.2	设备费用		4,360.00		4,360.00	包括电梯、变压器、防排烟设备、消防水泵、无负压供水设备等
1.3	室外总体工程	7,527.00			7,527.00	包含室外给排水、消防、供电、道路、绿化、消防水池、大门等
1.3.1	室外强弱电	1,881.00			1,881.00	
1.3.2	室外给排水及消防	1,129.00			1,129.00	
1.3.3	燃气	752.00			752.00	
1.3.4	供暖	1,467.00			1,467.00	
1.3.5	道路、人行道、地面停车位	1,023.00			1,023.00	
1.3.6	景观绿化	675.00			675.00	
1.3.7	与室外市政管网的连接费用	400.00			400.00	
1.3.8	其他	200.00			200.00	
二	工程建设其它费用			4,332.00	4,332.00	
2.1	前期工作费			232.00	232.00	包括临时用水、用电、项目建议书及可研报告编制费、可研评审费、土地测绘费、规划费及规划测量费等
2.2	建设单位管理费			575.00	575.00	按《基本建设财务管理规定》计取
2.3	勘察费			94.00	94.00	按《工程勘察收费标准》暂估
2.4	设计费			800.00	800.00	按《工程设计收费标准》暂估
2.5	施工图审查费			46.00	46.00	按设计费的 5.00%计取
2.6	工程监理费			511.00	511.00	按《工程监理收费标准》暂估
2.7	招标代理费			95.00	95.00	按《招标代理服务收费标准》暂估
2.8	地震安全性评价费			113.00	113.00	根据豫震发防【2000】12 号文件暂估
2.9	工程造价咨询费			52.00	52.00	按豫发改收费［2008］2510 号文件计取
2.10	环境影响评价费			11.00	11.00	按计价格[2002]125 号暂估

序号	工程或费用名称	建安工程	设备工程	其它费用	合计	备注
2.11	消防检测费			75.00	75.00	
2.12	避雷检测费			75.00	75.00	
2.13	基础设施配套费			979.00	979.00	按《焦作市城市基础设施配套费征收管理办法》和焦发改行一［2014］311 号文件计取
2.14	电力增容费			88.00	88.00	按豫发改办〔2004〕97 号文件计取，107 元/KVA
2.15	场地准备及临时设施费			215.00	215.00	按工程费用的 0.25%计取
2.16	室内环境检测费			75.00	75.00	
2.17	工程保险费			258.00	258.00	按工程费用的 0.30%计取
2.18	氡气检测费			38.00	38.00	
三	预备费			4,471.00	4,471.00	
3.1	基本预备费			4,471.00	4,471.00	按一、二部分费用的 5.00%计
四	征地拆迁费用			25,177.00	25,177.00	
4.1	征地费用			2,857.00	2,857.00	
4.2	拆迁补偿及过渡费用			22,320.00	22,320.00	
五	建设期利息			11,256.00	11,256.00	
	总计	**80,736.00**	**4,360.00**	**45,236.00**	**130,332.00**	

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

本项目总投资 130,332.00 万元，其中：自筹资金 36,532.00 万元；拟申请债券资金 93,800.00 万元。

（2）项目建设投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计
1	自筹资金	12,763.33	11,005.33	12,763.34	**36,532.00**

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计
2	专项债券资金	7,000.00	1,000.00	85,800.00	**93,800.00**
合计		**19,763.33**	**12,005.33**	**98,565.34**	**130,332.00**

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

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

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

4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）;

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

6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）;

7.《关于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）;

8.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 90,800.00 万元，其中，2022 年已申请 7,000.00 万元，2024 年已申请 1,000.00 万元，2025 年计划申请 85,800.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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

本项目计划申请使用债券资金总 93,800.00 万元，其中，计划 2022 年度申请 93,800.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 3 年	7,000.00	86,800.00		93,800.00	4.00%	3,752.00	3,752.00
第 4 年	93,800.00			93,800.00	4.00%	3,752.00	3,752.00
第 5 年	93,800.00			93,800.00	4.00%	3,752.00	3,752.00
第 6 年	93,800.00			93,800.00	4.00%	3,752.00	3,752.00
第 7 年	93,800.00		7,000.00	86,800.00	4.00%	3,752.00	10,752.00
第 8 年	86,800.00			86,800.00	4.00%	3,472.00	3,472.00
第 9 年	86,800.00		86,800.00		4.00%	3,472.00	90,272.00
合计		**93,800.00**	**93,800.00**			**26,264.00**	**120,064.00**

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为焦作西部产业集聚区管理委员会，焦作西部产业集聚区管理委员会负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给焦作西部产业集聚区管理委员会。项目运营期内，焦作西部产业集聚区管理委员会负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目土地出让价格参考同地区同类型土地出让价格：

电子监管号	土地坐落	出让面积	土地用途	成交价格（万元）	单价（万元/平方米）	单价换算（万元/亩）
4108002022B03639	焦作西部工业集聚区内雪莲路北侧、经四路西侧	42577.60 ㎡	工业	2,538.00	0.06	39.74
4108002021B03049	卫源路西侧、新区建设开发有限公司南侧	3410.00 ㎡	工业	154	0.045	30.11
4108002021B03086	神州路南侧、云阳路东侧	61,236.00 ㎡	工业	2755.8	0.045	30.00
4108002021B03073	神州路北侧、西经大道西侧	30518.00 ㎡	工业	1373.4	0.045	30.00
					平均单价	32.46

本项目周边同类型已出让土地平均单价为 32.46 万元/亩，基于谨

慎性原则，本项目出让价格按照 32.00 万元/亩测算，运营期内单价不再增长。

根据焦作市本级近三年国有建设用地供应计划，焦作市中站区 2020 年、2021 年、2022 年计划出让工业用地面积分别为 1,979.36 亩、2,773.47 亩、1,705.27 亩。

中站区未来几年（2022-2028 年）实际工业土地需求达 62,749.00 亩。本项目债券存续期内共出让土地 7,204 亩（出让计划详见下表），周边实际工业土地需求情况完全满足本项目的出让计划。

根据近三年土地供应计划，并考虑到近年经济形势，前三年预计出让面积较低，最后一年较高，具体出让计划如下：

项目	拟出让面积（亩）	占可出让总面积的比例	土地性质	使用年限（年）
第四年	1,404.80	20%	工业用地	50
第五年	1,404.80	20%	工业用地	50
第六年	1,404.80	20%	工业用地	50
第七年	2,809.60	40%	工业用地	50
合计	**7,204.00**	**100%**	工业用地	50

4.项目运营成本分析

1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2）国有土地收益基金：土地出让总价款*5%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权

出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）以及《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24 号）的规定，按照土地出让总价 5%提取。

3）农业土地开发基金：根据《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），农业土地开发基金按照规定的土地出让平均纯收益的 30%提取，中站区为每平方米 35 元，每亩收益为 35*666.7*30%=0.70 万元。

4）新增建设用地有偿使用费：《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），中站区为每平方米 24 元。

5）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%。

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资

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

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

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第四年	第五年	第六年	第七年
1	**土地出让收入**	**230,528.00**	**46,105.60**	**46,105.60**	**46,105.60**	**92,211.20**
	单价（万元）		32.00	32.00	32.00	32.00
	土地可出让面积		7,204.00	7,204.00	7,204.00	7,204.00
	每年出让比例	100%	20%	20%	20%	40%
2	**应上交和提取的费用**	**79,652.06**	**15,930.41**	**15,930.41**	**15,930.41**	**31,860.83**
	上缴省级费用	6,915.85	1,383.17	1,383.17	1,383.17	2,766.34
	国有土地收益基金	11,526.40	2,305.28	2,305.28	2,305.28	4,610.56
	建设用地新增费	11,532.16	2,306.43	2,306.43	2,306.43	4,612.87
	农业土地开发资金	5,042.80	1,008.56	1,008.56	1,008.56	2,017.12
	廉住房保障资金	6,915.85	1,383.17	1,383.17	1,383.17	2,766.34
	农田水利建设资金	18,859.49	3,771.90	3,771.90	3,771.90	7,543.80
	教育资金	18,859.50	3,771.90	3,771.90	3,771.90	7,543.80
3	**净收益**	**150,875.94**	**30,175.19**	**30,175.19**	**30,175.19**	**60,350.37**

5.3 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 150,875.94 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.26。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	7,000.00	280.00	280.00	
第 2 年		280.00	280.00	
第 3 年	86,800.00	3,752.00	3,752.00	
第 4 年		3,752.00	3,752.00	30,175.19
第 5 年		3,752.00	3,752.00	30,175.19
第 6 年		3,752.00	3,752.00	30,175.19
第 7 年		3,752.00	10,752.00	60,350.37
第 8 年		3,472.00	3,472.00	
第 9 年		3,472.00	90,272.00	
合计	**93,800.00**	**26,264.00**	**120,064.00**	**150,875.94**
本息覆盖倍数	**1.26**			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 150,875.94 万元，应付债券本金及利息合计 120,064.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

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

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收入、停车位出售收入以及停车位出租收入等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 评估方法

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

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

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；

项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）

实施方案

项目单位：

主管部门：

财政部门：

日期：二〇二二年七月

目 录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目参与单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....2
1.5 建设规模及内容.....2
1.6 项目手续.....2
1.7 建设期.....3
1.8 项目总投资.....3
1.9 主要经济技术指标.....3
1.10 主管部门责任.....4
第二章 项目社会经济效益.....6
2.1 项目建设背景.....6
2.2 项目的提出.....8
2.3 社会效益.....8
2.4 经济效益.....9
2.5 项目公益性.....10
第三章 项目投资估算与资金筹措.....11
3.1 估算范围.....11
3.2 估算说明.....11
3.3 投资估算.....11
3.4 专项债券形成资产内容权属及收支安排情况.....13
3.5 资金筹措计划.....13
3.6 债券资金使用合规性.....14
3.7 项目资金保障措施.....14
第四章 项目专项债券融资方案.....16
4.1 编制依据.....16

4.2 债券使用计划.....16
4.3 债券信息披露.....17
4.4 投资者保护措施.....18
第五章　项目收益与融资自求平衡分析.....19
5.1 应付债券本息情况.....19
5.2 经营现金流入.....19
5.3 项目本息覆盖倍数.....28
5.4 总体评价结果.....28
5.5 敏感性分析.....28
第六章　风险分析.....30
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....30
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....30
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....31
第七章　事前绩效评估.....33
7.1 项目概况.....33
7.2 评估内容.....33
7.3 评估结论.....33

第一章　项目概况

1.1 项目名称

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
统一社会信用代码	1141090058858478XM
住所	河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口
负责人	孔伟
登记机关	濮阳市事业单位登记管理局

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，禅林路以南，儒林街以北，净用地面积 68,544.78 ㎡（约 102.82 亩。

1.5 建设规模及内容

根据出具的《示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告》和濮阳市城乡一体化示范区管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27 号），本项目主要建设内容和规模：本项目用地面积为 68,544.78 ㎡，总建筑面积 248,070.20 ㎡，地上建筑面积 178,178.34 ㎡，地下建筑面积 69,891.86 ㎡。共建设 26F 住宅楼 10 栋及其他配套基础设施、绿化。

1.6 项目手续

（1）项目列入棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），濮阳市示范区班家等西七村城中村改造项目（一期），项目征收范围为大广高速东、绿城路北、濮范高速南、G342 西，安置房四至范围为大广高速东、卫都大街北、学林街南、祥源路西，征收户数 782 户，年度计划征收房屋建筑面积 156,400.00 ㎡，年度计划新开工安置房套数 2,499 套。

本项目已列入河南省棚改计划。

（2）项目立项审批

根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会于2021年4月19日出具的《关于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27号），原则同意本项目建设，并对项目建设规模及内容等内容进行批复。本项目已取得可行性研究报告批复。

经核实，本项目已列入河南省棚改计划。本项目已取得相关项目的立项审批手续，各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

根据棚改计划台账，本项目计划建设周期36个月，实际已于2021年5月开工，由于项目前期资金未到位等原因，项目完工日期推迟至2025年12月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为74,402.00万元。

1.9 主要经济技术指标

主要经济指标表

序号	工程或费用名称	技术经济指标	
		单位	数量
一	工程费用		
1	住宅	㎡	167,465.67
1.1	土建	㎡	167,465.67
1.2	水电暖	㎡	167,465.67
1.2.1	强电	㎡	167,465.67
1.2.2	弱电	㎡	167,465.67

序号	工程或费用名称	技术经济指标	
		单位	数量
1.2.3	消防弱电	㎡	167,465.67
1.2.4	给排水	㎡	167,465.67
1.2.5	消防水	㎡	167,465.67
1.2.6	通风	㎡	167,465.67
1.2.7	采暖	㎡	167,465.67
2	其他公共服务及生产保 障性用房	㎡	10,712.67
3	地下总建筑面积	㎡	69,891.86
3.1	地下车库	㎡	56,422.90
3.1.1	普通车库	㎡	45,328.24
3.1.2	地下人防	㎡	11,094.66
3.2	主楼地下室	㎡	13,468.96
4	室外配套工程		
4.1	绿化	㎡	24,063.48
4.2	道路铺装	㎡	27,110.00
4.3	给水	m	1,760.00
4.4	消防水	m	1,490.00
4.5	雨污水	m	7,070.00
4.6	景观灌溉给水	m	1,580.00
4.7	强弱电预埋管	m	15,090.00
4.8	照明	个	102
4.9	路灯	个	60
4.10	供电	m	15,090.00
4.11	天然气	m	2,450.00
4.12	大门围墙	项	1
4.13	监控系统	项	1

1.10 主管部门责任

本项目主管部门为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支

出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

我国正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇，准确研判城镇化发展的新趋势新特点，妥善应对城镇化面临的风险挑战。其中，提高城市可持续发展能力是城镇化建设的重点发展目标：加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。加快推进集中成片城市棚户区改造，逐步将其他棚户区、城中村改造纳入城市棚户区改造范围。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》：坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运

行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

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，确保建筑质量，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。多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步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。

根据《河南省新型城镇化规划》，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。各级、各部门要切实提高对新型城镇化的认识，全面准确把握科学推进新型城镇化的重大意义、发展思路和目标任务，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决农业转移人口市民化、城镇棚户区和城中村改造、城市综合承载能力提升、城乡发展一体化等问题，推进新型城镇化沿着正确方向发展。2020 年之前，还有 1,000 多万农村人口亟待转移，城市建成区内涉及 200 多万户的城中村、棚户区需要改造。重点抓好三个一批、解决五个问题，围绕六个关键领域，实施重大专项，积极稳妥扎实有序

推进。

2.2 项目的提出

民生是指与实现人的生存权利有关的全部需求和与实现人的发展权利有关的普遍需求，而住房是人民群众最为关注的民生问题。目前，班家等七村的房屋大多数建造房龄超过了 20 年，规划标准较低，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。项目区的居民迫切希望通过城中村改造，改变落后的生活环境。

通过本项目的建设，改变居民现有住房破旧的现状。通过本项目的建设能够为小区配套完善的综合服务功能，提升居民的生活质量，让群众感受到经济发展的成果，同时也促进了区域社会的和谐稳定。

示范区班家等七村改造安置,使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.3 社会效益

1.项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。2018 年 10 月的国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，此次会议指出，严格把好棚改范围和标准，坚持

将老城区内脏乱差的棚户区和国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。各地要严格评估财政承受能力，科学确定2019年度棚改任务。

2008年至2012年我国改造开工各类棚户区1,260万套，此后则是2013年320万套、2014年470万套、2015年601万套、2016年606万套、2017年609万套。如加上2018年数据（626万套），从2008年到2018年，这十一年间中国棚改累计开工超过4,500万套。

棚户区的改造使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

2.项目建设是加快濮阳市城市发展的需要

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、住宅和商贸设施。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，项目建设是加快濮阳市城市发展的需要。

2.4 经济效益

1.本项目的建设有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，可促进域内建筑材料、交通运输等其他行业发展，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.本项目可带来就业机会。在建设期和运营期将直接创造大量临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种、运营期门卫、绿化、保洁等。

2.5 项目公益性

推进棚户区改造，是保障和改善民生、是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要,也是保持经济平稳较快发展的有效途径。

实施棚户区改造,不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。本项目的实施，将提高城市土地节约集约利用水平，优化拆迁区域产业布局，提升濮阳市的城市形象，项目拆迁完成后，被拆迁区域将会建设成为城市规划区的一部分，而安置区建设完成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算费用包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费等工程费用；项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、工程保险费等工程建设其他费用；基本预备费。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

5.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

7.《河南省市政工程预算定额》（（HAA1-31-2016）。

3.3 投资估算

本项目总投资为 74,402.00 万元，其中：工程费用 70,084.91 万元、工程建设其他费用 2,185.14 万元、基本预备费 2,131.95 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计
一	工程费用	70,084.91
1	住宅	40,426.21

序号	工程或费用名称	合计
1.1	土建	36,005.12
1.2	水电暖	4,421.09
1.2.1	强电	2,009.59
1.2.2	弱电	334.93
1.2.3	消防弱电	502.40
1.2.4	给排水	569.38
1.2.5	消防水	251.20
1.2.6	通风	251.20
1.2.7	采暖	502.40
2	其他公共服务及生产保 障性用房	2,999.55
3	地下总建筑面积	22,424.11
3.1	地下车库	18,383.42
3.1.1	普通车库	14,278.40
3.1.2	地下人防	4,105.02
3.2	主楼地下室	4,040.69
4	室外配套工程	4,235.04
4.1	绿化	721.90
4.2	道路铺装	813.30
4.3	给水	40.48
4.4	消防水	34.27
4.5	雨污水	183.82
4.6	景观灌溉给水	20.54
4.7	强弱电预埋管	1,026.12
4.8	照明	21.73
4.9	路灯	30.84
4.10	供电	845.04
4.11	天然气	147.00
4.12	大门围墙	200.00
4.13	监控系统	150.00
二	工程建设其他费用	2,185.14
1	项目建设管理费	300.40
2	项目前期工作咨询费	44.79
3	工程勘察费	54.23

序号	工程或费用名称	合计
4	工程设计费	881.42
5	建设工程监理费	352.13
6	招标代理服务费	122.93
7	工程造价咨询服务费	242.20
8	场地准备及临时设施费	187.04
三	基本预备费	2,131.95
四	项目总投资	74,402.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产内容权属及收支安排情况

本项目专项债券形成资产内容权属及收支安排情况相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	住宅	167,465.67 ㎡	40,426.21	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会	土地的出让收入	是	67.19%
	其他公共服务及生产保障性用房	10,712.67 ㎡	2,999.55					
	地下车库	56,422.9 ㎡	18,383.42					
	主楼地下室	13,468.96 ㎡	4,040.69					
	照明	102 个	21.73					
	路灯	60 个	30.84					
	大门围墙	1 项	200.00					
	监控系统	1 项	150.00					

3.5 资金筹措计划

1.资金筹措计划

项目所需资金为自筹，自筹方式主要为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式，拟申请债券资金 59,000.00 万元，财政资金安排 15,402.00 万元。除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已到位金额	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	财政投入		2,655.00	10,000.00	2,747.00	15,402.00
2	专项债券资金	40,000.00	8,000.00		11,000.00	59,000.00
合计		40,000.00	10,655.00	10,000.00	13,747.00	74,402.00

3.6 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

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，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组

织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）；

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额59,000.00万元。其中：已于2022

年使用债券资金40,000.00万元，由于资金短缺，拟再计划申请19,000.00万元，其中：2023年计划使用8,000.00万元，2025年计划使用11,000.00万元。已于2023年使用债券资金8,000.00万元，已于2025年使用债券资金1,900.00万元，本次申请使用4,100.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本。

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2022年	2023年	2025年	合计
1.计划使用	18,400.00	21,600.00	8,000.00	11,000.00	59,000.00
2.期限	5年	5年	7年	7年	
3.测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
6.备注	1.2022年1月“2022年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行18,400.00万元，期限5年，利率2.78%； 2.2022年3月“2022年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行21,600.00万元，期限5年，利率2.72%。 3.2023年4月“2023年河南省专项债券十九期（棚改专项债）”中已发行8,000.00万元，期限5年，利率2.94%。 4.2025年2月“2025年河南省专项债券十期（棚改专项债）”中已发行1,900.00万元，期限5年，利率1.73%。				

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披

露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年	40,000.00	8,000.00		48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第2年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第3年	48,000.00	11,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第4年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第5年	59,000.00		40,000.00	19,000.00	4.50%	2,655.00	42,655.00
第6年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第7年	19,000.00		8,000.00	11,000.00	4.50%	855.00	8,855.00
第8年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第9年	11,000.00		11,000.00		4.50%	495.00	11,495.00
合计		19,000.00	59,000.00			14,985.00	73,985.00

注1：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；

注2：上表中第一年为2023年。

5.2 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不

利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照 2.10%的平均增长率递增；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目本次债券存续期 7 年，建设期 36 个月，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 1 年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给施工单位。项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会将清表土地交付至濮阳市自然资源部门，濮阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，濮阳市财政局根据濮阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

（1）腾出土地的出让收入

①出让面积

根据可行性研究报告，本期计划可出让土地面积384.62亩，均为住宅用地。

②出让价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	项目名称	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	濮华地2021-R-75号	2022-4-20	绿城路南、黄城北路西	城镇住宅-普通商品住房用地	25.85	5,945.27	230.00
2	濮华地2021-R-14号	2022-6-12	龙都路西、中原路北	城镇住宅-普通商品住房用地	81.15	32,458.98	400.00
3	濮华地2021-RB-70号	2022-6-10	建设路南、帝丘路东	城镇住宅-普通商品住房用地	143.17	48,533.79	339.00
4	濮示范地2021-R-37号	2022-3-19	龙泽大街南、民生路西	城镇住宅-普通商品住房用地	77.98	34,311.91	440.00
5	濮示范地2021-R-38号	2022-3-19	卫河路东、龙泽大街南	城镇住宅-普通商品住房用地	40.48	18,743.61	463.00
6	濮华地2021-R-60号	2022-6-11	建设路南，长庆路东	城镇住宅-普通商品住房用地	141.81	49,633.87	350.00
7	濮华地2021-R-51号	2022-2-27	龙都路西、中原路北	城镇住宅-普通商品住房用地	39.21	16,084.87	410.20
平均值							376.03

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

《纲要》中指出：保障性安居工程及房地产业。优化房地产供给结构，合理引导和发展商品房市场，推动房地产业平稳健康发展。加大保障性住房建设力度，增加中低价位、中小户型普通商品住房供给，建立健全满足多层次需求的住房供给体系。推进住房制度改革，探索建立租购并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。到2020年基本完成现有7万户城市棚户区改造任务，完成现有约1万户城中村改造。

本项目住宅用地出让价格参考以上平均价，2022年住宅用地出让价格按照376.03万元/亩进行测算。本项目出让计划为从债券存续期第一年即2022年开始出让，根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.9%，三年平均

涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让价格每年增长 2.10%。

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 1-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	384.62

4.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，濮阳市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。

类型	征收标准
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），濮阳市28.00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，按照土地出让收益的10.00%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，按照土地出让收益的10.00%提取。

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、出让收入	154,077.09	20,662.89	21,096.95	21,539.85	21,992.09	22,453.67	22,925.14	23,406.50
住宅用地收储土地面积（亩）	-	376.03	383.93	391.99	400.22	408.62	417.20	425.96
单价（万元/亩）	384.65	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95
二、成本合计	43,968.33	5,903.73	6,025.25	6,149.27	6,275.89	6,405.13	6,537.13	6,671.93
1.上解省财政费用	4,622.32	619.89	632.91	646.20	659.76	673.61	687.75	702.20
2.农业土地开发资金	315.42	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06
3.国有土地收益基金	3,081.54	413.26	421.94	430.80	439.84	449.07	458.50	468.13
4.保障性安居工程资金	4,622.32	619.89	632.91	646.20	659.76	673.61	687.75	702.20
5.土地开发费用	3,081.54	413.26	421.94	430.80	439.84	449.07	458.50	468.13
6.新增建设用地土地有偿使用费	717.99	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57
7.教育资金	13,763.60	1,844.90	1,883.96	1,923.82	1,964.53	2,006.07	2,048.50	2,091.82
8.农田水利建设资金	13,763.60	1,844.90	1,883.96	1,923.82	1,964.53	2,006.07	2,048.50	2,091.82
三、净收益	110,108.76	14,759.16	15,071.70	15,390.58	15,716.20	16,048.54	16,388.01	16,734.57

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	已支出金额	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
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	154,077.09		20,662.89	21,096.95	21,539.85	21,992.09	22,453.67	22,925.14	23,406.50		
经营活动现金流出	43,968.33		5,903.73	6,025.25	6,149.27	6,275.89	6,405.13	6,537.13	6,671.93		
经营活动产生的现金净额	110,108.76	-	14,759.16	15,071.70	15,390.58	15,716.20	16,048.54	16,388.01	16,734.57		
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	74,402.00	40,000.00	10,655.00	10,000.00	13,747.00						
投资活动产生的现金净额	-74,402.00	-40,000.00	-10,655.00	-10,000.00	-13,747.00						
三、筹资活动产生的现金	-										
财政资金	15,402.00	-	2,655.00	10,000.00	2,747.00						
债券资金	59,000.00	40,000.00	8,000.00	-	11,000.00						
银行借款	-										

年度	合计	已支出金额	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
偿还债券本金	59,000.00		-	-	-	-	40,000.00	-	8,000.00	-	11,000.00
偿还银行借款本金	-										
支付运营期债券利息	14,985.00		2,160.00	2,160.00	2,655.00	2,655.00	2,655.00	855.00	855.00	495.00	495.00
支付银行借款利息	-										
融资活动产生的现金净额	417.00	40,000.00	8,495.00	7,840.00	11,092.00	-2,655.00	-42,655.00	-855.00	-8,855.00	-495.00	-11,495.00
四、净现金流量	36,123.76	-	12,599.16	12,911.70	12,735.58	13,061.20	-26,606.46	15,533.01	7,879.57	-495.00	-11,495.00
五、累计现金流量	36,123.76	-	12,599.16	25,510.86	38,246.44	51,307.64	24,701.18	40,234.19	48,113.76	47,618.76	36,123.76

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 110,108.76 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.49 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,160.00	2,160.00	14,759.16
第 2 年		2,160.00	2,160.00	15,071.70
第 3 年		2,655.00	2,655.00	15,390.58
第 4 年		2,655.00	2,655.00	15,716.20
第 5 年	40,000.00	2,655.00	42,655.00	16,048.54
第 6 年		855.00	855.00	16,388.01
第 7 年	8,000.00	855.00	8,855.00	16,734.57
第 8 年		495.00	495.00	
第 9 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	59,000.00	14,985.00	73,985.00	110,108.76
本息覆盖倍数	1.49			

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 110,108.76 万元，应付债券本金及利息合计 73,985.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素

在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00
债券本息合计	73,985.00	73,985.00	73,985.00	74,734.25
项目收益	110,108.76	102,404.91	107,910.34	110,108.76
覆盖倍数	1.49	1.38	1.46	1.47

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：示范区班家等七村改造安置房项目（一期）

主管部门：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

实施单位：濮阳市城乡一体化示范区管理委员会

债券规模：本项目拟申请债券资金总额59,000.00万元用于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）建设。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

经综合评估，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目

实施方案

日期：二〇二三年二月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 3
1.9 债券资金使用合规性 3
1.10 项目资金保障措施 4
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 9
第三章 项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
第四章 项目专项债券融资方案 13
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划及期限 14
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 17
5.1 应付债券本息情况 17

5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 24
5.4 总体评价结果 24
第六章 风险分析 25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章 事前绩效评估 28
7.1 事前绩效评估方法 28
7.2 事前绩效评估内容 28
7.3 事前绩效评估结论 29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为范县王楼镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为范县王楼镇人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	范县王楼镇人民政府
统一社会信用代码	11410926005645641R
机构性质	行政单位
法定代表人	李庆科
机构地址	范县王楼镇王楼村人民路 1 号
赋码机关	中共范县县委机构编制委员会办公室

范县王楼镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	单位	数量
1	总用地面积	㎡	146,667.40
2	总建筑面积	㎡	193,059.00
2.1	地上建筑面积	㎡	193,059.00
2.1.1	多层住宅	㎡	173,690.00
2.1.2	商业	㎡	15,790.00
2.1.3	社区服务用房	㎡	1,579.00
2.1.4	幼儿园	㎡	2,000.00
3	总计容建筑面积	㎡	193,059.00
4	建筑物占地面积	㎡	20,106.00
5	建筑密度	%	13.70
6	容积率		1.32
7	绿化面积	㎡	52,066.93
8	绿地率	%	35.50

序号	项目名称	单位	数量
9	道路、停车场、广场	㎡	46,476.00
10	入住户数	户	1,724
11	入住人口	人	5,517
12	机动车停车位	个	2,586
13	非机动车停车位	个	1,379

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 59,437.06 万元。其中：财政预算资金 24,437.06 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	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	4,437.06	10,000.00	10,000.00	24,437.06	41.11%
专项债券资金	15,000.00	20,000.00		35,000.00	58.89%
合计	**19,437.06**	**30,000.00**	**10,000.00**	**59,437.06**	**100.00%**
占比	**32.70%**	**50.47%**	**16.82%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

根据范县发展和改革委员会于 2022 年 2 月 25 日作出的《关于范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕74 号），范县发展和改革委员会原则同意本项目实施。

本项目已取得可行性研究报告的批复。

（二）国家棚改计划

根据河南省住房和城乡建设厅办公室于2022年12月23日印发的《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》（豫房稳办〔2022〕9号），范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目在河南省2023年棚户区改造项目计划表内。

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，

执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为范县王楼镇人民政府，主管部门为范县王楼镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为范县王楼镇人民政府，项目建设和运营单位均为范县王楼镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由范县王楼镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由范县王楼镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由范县王楼镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由范县王楼镇人民政府负责组织准备

需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

根据《范县人民政府关于印发濮阳新型化工基地规划区内范县辖区村庄搬迁（棚户区改造）实施方案的通知》（范政文〔2021〕36 号）要求，以习近平总书记新时代中国特色社会主义理论为指导思想，科学推进新型城镇化，践行“人民至上、生命至上”安全发展理念，进一步完善征收、补偿、安置政策，扎实推进濮阳市新型化工基地规划区内范县辖区村庄搬迁和棚户区改造，高标准建成一批设施齐全、功能完善、环境优美、管理规范的居民小区。范县产业集聚区濮王产业园属于濮阳新型化工基地的一部分，位于濮阳新型化工基地的东区。范县产业集聚区濮王产业园规划区内涉及村庄为濮城镇王路庄村、前三里村等 2 个村庄，王楼镇前曹楼村、后曹楼村、金牙头村、申牙头村、肖牙头村、张牙头村等 6 个村庄。

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）、《河南省人民政府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〔2015〕88 号）、《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）、《濮阳市人民政府关于印发濮阳市强力推进棚户区改造工作实施方案的通知》（濮政〔2016〕28 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目实施后可使王楼镇金牙头等四村城中村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。

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，按照范县未来城市发展定位，现有城中村区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区改造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。项目建设是从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

2.4 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源。通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题。可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而增强区域经济社会发展后劲。

2.5 项目公益性

棚户区改造是资源型城市转型中的社会稳定器，棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

该项目符合国家棚户区改造资金的大力支持，解决了项目区低收入人群的住房问题，项目建设体现了政府对低收入家庭关怀。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《范县城市规划区城中村改造实施意见（试行）》；

2.《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；

3.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

4.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

5.《濮阳市人民政府关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准的通知》（濮政〔2010〕36号）；

6.范县同期拆迁施工市场行情。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 59,437.06 万元，其中：工程费用为 47,196.85 万元，工程建设其他费用 4,331.30 万元，预备费 3,971.41 万元，建设期利息 3,937.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	39,045.18	6,928.92	1,222.75		47,196.85			
（一）	主体工程	38,073.89	6,399.37	1,129.30		45,602.56			
1	多层住宅	33,869.55	5,905.46	1,042.14		40,817.15	㎡	173,690.00	2,350.00
1.1	土建	33,869.55				33,869.55	㎡	173,690.00	1,950.00
1.2	安装		5,905.46	1,042.10		6,947.60	㎡	173,690.00	400.00
2	商业	3,394.85	402.65	71.06		3,868.55	㎡	15,790.00	2,450.00
2.1	土建	2,763.25				2,763.25	㎡	15,790.00	1,750.00
2.2	装修	631.60				631.60	㎡	15,790.00	400.00
2.3	安装		402.65	71.06		473.70	㎡	15,790.00	300.00
3	社区服务用房	339.49	40.26	7.11		386.86	㎡	1,579.00	2,450.00
3.1	土建	276.33				276.33	㎡	1,579.00	1,750.00
3.2	装修	63.16				63.16	㎡	1,579.00	400.00
3.3	安装		40.26	7.11		47.37	㎡	1,579.00	300.00
4	幼儿园	470.00	51.00	9.00		530.00	㎡	2,000.00	2,650.00
4.1	土建	350.00				350.00	㎡	2,000.00	1,750.00

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.2	装修	120.00				120.00	㎡	2,000.00	600.00
4.3	安装		51.00	9.00		60.00	㎡	2,000.00	300.00
（二）	设备		476.00	84.00		560.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		34.00	6.00		40.00	台	4	100,000.00
3	柴油发电机组		8.50	1.50		10.00	组	1	100,000.00
（三）	室外配套工程	971.30	53.55	9.45		1,034.30			
1	道路、停车场、广场	464.76				464.76	㎡	46,476.00	100.00
2	绿化面积	416.54				416.54	㎡	52,066.93	80.00
3	围墙	45.00				45.00	m	900.00	500.00
4	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
5	室外综合管网		53.55	9.45		63.00	m	900.00	700.00
二	工程建设其他费用				4,331.30	4,331.30			
1	拆迁安置补偿费				1,606.50	1,606.50			
2	项目建设管理费				511.97	511.97			
3	工程监理费				492.89	492.89			
4	前期工作咨询费				30.00	30.00			
5	工程勘察费				94.39	94.39			

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
6	工程设计费				701.82	701.82			
7	工程造价咨询服务费				207.67	207.67			
8	节能评估费				6.00	6.00			
9	场地准备及临时设施费				377.57	377.57			
10	消防设施及电气安全监测服务费				19.31	19.31			
11	工程保险费				283.18	283.18			
三	预备费				3,971.41	3,971.41			
	基本预备费用				3,971.41	3,971.41			
四	建设期利息				3,937.50	3,937.50			
五	总投资	39,045.18	6,928.92	1,222.75	12,240.21	59,437.06			

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。其中:2024年

已发行 15,000.00 万元，2025 年计划发行 20,000.00 万元，2025 年已发行 17,600.00 万元；本次申请发行 2,400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00	20,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 7 年	35,000.00		15,000.00	20,000.00	4.50%	1,575.00	16,575.00
第 8 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

（1）拟出让面积

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标 4,500.00 亩，项目建设用地为异地建设，即 4,500.00 亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。

（2）出让价格

经查近期中国土地市场网濮阳市范县土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-2 范县土地出让信息表

序号	位置	用途	亩数	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角	工业用地	251.60	4,529.00	18.00
2	范县濮州化工工业园区振兴路与纵二路交叉口西北角	工业用地	33.79	1,168.00	34.57
3	范县濮王产业园滨河东路与濮北路交叉口东北角	工业用地	327.35	5,238.00	16.00
平均单价（万元/亩）					22.86

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为 18.00 万元/亩。

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2023 年）	18.00
第 2 年（2024 年）	18.16
第 3 年（2025 年）	18.32
第 4 年（2026 年）	18.48
第 5 年（2027 年）	18.65
第 6 年（2028 年）	18.82
第 7 年（2029 年）	18.99

结合范县的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。则项目现金流入情况如下：

表 5-4 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2026	18.48	800.00	14,784.00
2027	18.65	1,000.00	18,650.00

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2028	18.82	1,200.00	22,584.00
2029	18.99	1,500.00	28,485.00
合计		4,500.00	84,503.00

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-5 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-6 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
农业土地开发基金	320.00	400.00	480.00	600.00	1,800.00
国有土地收益基金	295.68	373.00	451.68	569.70	1,690.06
新增建设用地有偿使用费	746.67	933.34	1,120.01	1,400.01	4,200.03
保障性安居工程资金	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
教育资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
农田水利建设资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
合计	4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	27,108.83

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，具体测算数据如下：

表 5-7 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	14,784.00	4,756.31	10,027.69
第 5 年	18,650.00	5,990.28	12,659.72
第 6 年	22,584.00	7,242.19	15,341.81
第 7 年	28,485.00	9,120.05	19,364.95
合计	**84,503.00**	**27,108.83**	**57,394.17**

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 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	84,503.00				14,784.00	18,650.00	22,584.00	28,485.00	
经营活动现金流出	27,108.83				4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	
经营活动产生的现金净额	57,394.17				10,027.69	12,659.72	15,341.81	19,364.95	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	59,437.06	19,437.06	30,000.00	10,000.00					
投资活动产生的现金净额	-59,437.06	-19,437.06	-30,000.00	-10,000.00					
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	24,437.06	4,437.06	10,000.00	10,000.00					
债券资金	35,000.00	15,000.00	20,000.00						
银行借款									
偿还债券本金	15,000.00							15,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	6,300.00				1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	38,137.06	19,437.06	30,000.00	10,000.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-16,575.00	-21,575.00
四、净现金流量	36,094.17				8,452.69	11,084.72	13,766.81	2,789.95	-21,575.00
五、累计现金流量	36,094.17				8,452.69	19,537.41	33,304.22	36,094.17	14,519.17

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-9 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		675.00	675.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	
第 4 年		1,575.00	1,575.00	10,027.69
第 5 年		1,575.00	1,575.00	12,659.72
第 6 年		1,575.00	1,575.00	15,341.81
第 7 年	15,000.00	1,575.00	16,575.00	19,364.95
第 8 年	20,000.00	1,575.00	20,900.00	
合计	35,000.00	11,700.00	46,025.00	57,394.17
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 57,394.17 万元，应付债券本金及利息合计 46,025.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

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。

襄城县西部片区棚户区改造项目
实施方案

主管部门：襄城县财政局

项目单位：襄城县乾明实业发展有限公司

日　　期：2023年12月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设内容及规模 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要经济技术指标 2
1.9 项目主体及运作模式 3
1.10 主管部门责任 4
1.11 项目审批情况 4
第二章 项目建设背景及项目社会经济效益 5
2.1 建设背景 5
2.2 社会效益分析 5
2.3 经济效益分析 6
2.4 项目公益性 6
第三章 项目投资估算与资金筹措 7
3.1 项目投资估算范围 7
3.2 项目投资估算说明 7
3.3 项目投资估算 8
3.4 资金筹措计划及分年度投资计划 15
3.5 债券资金使用合规性 15
3.6 资金保障措施 16
第四章 项目专项债券融资方案 16

4.1 编制依据 16
4.2 债券使用计划 17
4.3 债券信息披露 17
4.4 投资者保护措施 17
第五章 项目收益与融资平衡情况分析 18
5.1 债券应付本息情况 18
5.2 项目净收益测算 18
5.3 融资平衡情况分析 23
第六章 风险分析 23
6.1 风险分析 23
6.2 风险防范对策 24
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 25
第七章 事前绩效评估情况 25
7.1 事前绩效评估方法 25
7.2 事前绩效评估内容 26
7.3 事前绩效评估工作结果 26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

襄城县西部片区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

襄城县乾明实业发展有限公司系依法成立、有效存续的国有独资有限责任公司法人，具备项目实施主体资格。

1.3 项目性质

本项目为具有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于河南省许昌市襄城县，东至古城路，西至襄禹铁路，南至文化路西路，北至规划路。

1.5 建设内容及规模

1、建设内容

（1）建筑工程

包括 4 栋 13 层剪力墙结构的住宅楼，6 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，沿街规划 2 层沿街商业，住宅楼下布置配套设施，配电房独立设置以及地下 1 层框架结构的机动车停车库和人防工程。

（2）设备购置

包括电梯、机动车充电桩、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

（3）公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、室外体育活动场地、地面非机动车停车场及大门、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

2、建设规模

本项目规划总用地面积 56,945.15 ㎡，约合 85.42 亩，总建筑面积 171,293.84 ㎡，其中地上建筑面积 130,973.84 ㎡，地下建筑面积 40,320.00 ㎡，项目新建安置房 1,120 套。

地上建筑面积包括住宅建筑面积 123,200.00 ㎡，商业建筑面积 4,649.30 ㎡，配套服务用房 3,124.54 ㎡（含物业管理用房建筑面积 465.00 ㎡，养老服务设施建筑面积 336.00 ㎡，室内活动场地建筑面积 537.60 ㎡，社区服务用房建筑面积 500.00 ㎡，农副产品经营店 310.00 ㎡，便民店建筑面积 246.40 ㎡，治安联防站建筑面积 50.54 ㎡，公厕建筑面积 30.00 ㎡，垃圾中转站建筑面积 50.00 ㎡，垃圾分拣房建筑面积 20.00 ㎡，开闭所建筑面积 140.00 ㎡，配电房建筑面积 200.00 ㎡，大门及风井建筑面积 239.00 ㎡）。

地下建筑面积包括人防工程建筑面积 7,858.43 ㎡，地下车库建筑面积 32,461.57 ㎡。

1.6 建设期

项目建设期为 24 个月，即 2025 年 12 月-2027 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 63,664.89 万元，其中：工程费用 39,774.96 万元，工程建设其他费用 17,353.91 万元，基本预备费 2,856.01 万元。

1.8 主要经济技术指标

本项目主要技术经济指标详见下表：

表 1：主要技术经济指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	㎡	56,945.15	约 85.42 亩
2	总建筑面积	㎡	171,293.84	
2.1	地上建筑面积	㎡	130,973.84	
2.1.1	住宅	㎡	123,200.00	13 层、18 层框剪结构

序号	名称	单位	数量	备注
2.1.2	配套商业	㎡	4,649.30	沿街商业 2 层，框架结构；
2.1.3	配套服务用房	㎡	3,124.54	
-	物业管理用房	㎡	465.00	
-	养老服务设施	㎡	336.00	
-	室内活动场地	㎡	537.60	
-	社区服务用房	㎡	500.00	
-	农副产品经营店	㎡	310.00	
-	便民店	㎡	246.40	
-	治安联防站	㎡	50.54	
-	公厕	㎡	30.00	
-	垃圾中转站	㎡	50.00	
-	垃圾分拣房	㎡	20.00	
-	开闭所	㎡	140.00	
-	配电房	㎡	200.00	
-	大门风井	㎡	239.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	40,320.00	
2.2.1	人防建筑面积	㎡	7,858.43	
2.2.2	地下车库建筑面积	㎡	32,461.57	
3	建筑基底面积	㎡	10,819.58	
4	建筑密度	-	0.19	小于 20%
5	容积率	-	2.30	小于 2.65
6	绿地率	-	0.35	大于 35%
7	室外体育设施用地	㎡	2,000.00	不低于 1,000 ㎡
8	道路硬化面积	㎡	24,137.82	
9	绿地面积	㎡	19,987.75	
10	安置房套数	套	1,120.00	
11	人数	人	3,584.00	3.2 人/户
12	机动车停车位	辆	1,120.00	
12.1	地面停车位	辆	112.00	
12.2	地下停车位	辆	1,008.00	
13	非机动车停车位	辆	1,680.00	
13.1	地面停车位	辆	1,680.00	
13.2	地下停车位	辆	0.00	

1.9 项目主体及运作模式

债券资金申请单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目资产登记单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目建设单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目运

营单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目主管部门为襄城县财政局。

项目建设模式：项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

项目运营模式：待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。项目主管部门督促项目单位将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

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。

1.10 主管部门责任

襄城县西部片区棚户区改造项目的主管部门为襄城县财政局。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 项目审批情况

1、2023 年 11 月 29 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于调整部分城市保障性租赁住房、棚户区改造项目的通知》（豫房稳办〔2023〕5 号），同意新增“襄城县西部片区棚户区改造项目”列入 2023 年保障性租赁住房项目计划；

2、2023 年 12 月 27 日，襄城县发展和改革委员会对襄城县西部片区棚户区改造项目可行性研究报告进行了批复，并出具《关于襄城县西部片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（襄发改〔2023〕113 号）。

本项目已取得主管部门的批复文件，完成项目审批手续，现有批复文件及审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求。

第二章 项目建设背景及项目社会经济效益

2.1 建设背景

棚户区改造事关经济社会发展和民生福祉，是完善城市功能、提升城市形象、保持社会和谐稳定、加快高质量发展的重要举措，要把棚户区改造作为重大民生工程，抢抓机遇，全力推进。襄城县政府要求分管领导要亲力亲为，协调解决金融贷款支持等重大问题，推动棚改工作落实；要进一步压实工作责任，以不避难的勇气和智慧推动遗留问题解决，抓好遗留问题扫尾；要综合分析，长远考虑，统一规划，既要兼顾城市整体布局，又要考虑解决实际问题，将实际效果优化到最佳，让群众住上好房，最大限度保障群众利益。

本项目所涉及拆迁居民房屋建成年代早，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，区域内道路泥泞，污水横流等等。故为贯彻落实国家、河南省、许昌市及襄城县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目所涉及居民的居住环境和生活水平，同时推动改造步伐，襄城县住房和城乡建设局提出了襄城县西部片区棚户区改造项目，具体建设由襄城县乾明实业发展有限公司实施，项目建成后，拟实物安置村民 560 户，拟建安置房 1,120 套，从而不断满足居民日益增长的美好生活需要。

2.2 社会效益分析

当前本项目所涉及居民主要居住在潮湿、破旧的房屋，生活环境较差，严重影响了生活质量的提高。安置区建成后，居民将搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置区将采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

本项目建成后，将提供新型社区，能够促进当地文化、教育发展。另外，村中

妇女是主要家务从事者，建成后的安置社区将采用燃气等清洁能源，对提高卫生条件及妇女健康水平有重要意义。

城镇化是以人为核心的新型城镇化。今后河南省将适应农村人口转移和村庄变化新形势，遵循生产方式决定生活方式的规律，立足自然资源、环境条件和发展基础，调整完善生态布局，配套建设基础设施和公共服务设施，全面改善生产生活条件。本项目不仅提供保障住房，而且为城镇化进程提供动力。

2.3 经济效益分析

本项目建成后，可适当引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，确保居民整体收入增加。同时，本项目的实施还可带来一定的就业机会，主要包含两个方面：一是建设期和运营期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、保洁等；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将吸引外来投资建企提供就业机会，例如酒店、旅游、餐饮等。

2.4 项目公益性

本项目具有一定的公益性。本项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义。项目的建成投入使用将为土地开发腾出空间，使更多土地充分利用，同时，集居住、商业、管理于一体，更能优化城市功能，加强带动地方经济效益，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，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。这对于平抑过快上涨的房价有积极作用，推进棚户区改造项目建设，不仅能提升群众生活质量，扩大消费，改善城市面貌，而且是宏观调控的重要举措，有利于房地产健康发展，有利于保持经济平稳较快发展和调整产业结构。加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十九大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。因此，项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等。

3.2 项目投资估算说明

项目建设投资按照国家发改委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的要求和规定进行编制。

1、工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和许昌市建设工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）土地费用

①土地出让金按照建设单位提供的数据，按照 160.00 万元/亩计算；

②契税按照土地出让金的 4%计取；

③印花税按照土地出让金的 0.05%计取。

（2）建设项目前期工作咨询费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》国家计委计价格〔1999〕1283 号文件，结合市场情况计取；

（3）项目建设管理费：参考《基本建设项目建设成本管理规定》财政部财建〔2016〕504 号文件，结合市场情况计取；

（4）环境影响咨询服务费：按照豫发改收费〔2011〕627 号计取；

（5）工程勘察费、工程设计费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参考《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件，结合市场情况计取；

（6）工程监理费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参考《河南省建设工程施工监理费计算规则》豫建监协〔2015〕19 号文件，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费、节能报告费：执行《国家发展改革委关于进一步放开

建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》国家计委计价格〔2002〕1980 号文及《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协(2023)002 号规定计入；

（8）工程造价咨询服务费：参考豫发改收费（2008）2510 号文，结合市场情况计取；

（9）工程保险费、场地准备及临时设施费、劳动安全卫生评审费：参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）规定计算；

（10）消防安全设施检测费：参照（豫维检〔2016〕第 001 号）规定收取；

（11）城市基础设施配套费：参照《许昌市人民政府关于印发许昌市城市基础设施配套费征收管理办法(试行)的通知》（许政[2014]64 号）及河南省的规定，本项目免征城市基础设施配套费。

3、基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4、建设期利息：本项目政府专项债融资利率 7 年票面利率 4%计算。

3.3 项目投资估算

本项目总投资 63,664.89 万元，其中：工程费用 39,774.96 万元，工程建设其他费用 17,353.91 万元，基本预备费 2,856.01 万元。项目总投资估算明细详见表 2。

表 2：项目总投资估算明细详见表

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	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	31,919.65	5,576.28	2,279.03	0.00	39,774.96	㎡	171,293.84	2,322.03
（一）	主体工程	31,337.68	4,891.11			36,228.79	㎡	171,293.84	2,115.01
1	地上建筑工程	20,618.73	3,762.15			24,380.88	㎡	130,973.84	1,861.51
1.1	住宅	19,416.32	3,572.80			22,989.12	㎡	123,200.00	1,866.00
1.1.1	土建工程	16,705.92				16,705.92	㎡	123,200.00	1,356.00
1.1.2	装修装饰工程	2,710.40				2,710.40	㎡	123,200.00	220.00
-	外装修装饰	2,464.00				2,464.00	㎡	123,200.00	200.00
-	内装饰（公共区域）	246.40				246.40	㎡	12,320.00	200.00
1.1.3	安装		3,572.80			3,572.80	㎡	123,200.00	290.00
-	给排水工程		492.80			492.80	㎡	123,200.00	40.00
-	消防工程		369.60			369.60	㎡	123,200.00	30.00
-	暖通工程		862.40			862.40	㎡	123,200.00	70.00
-	强电工程		985.60			985.60	㎡	123,200.00	80.00
-	弱电工程		369.60			369.60	㎡	123,200.00	30.00
-	燃气工程		492.80			492.80	㎡	123,200.00	40.00
1.2	配套商业	732.73	116.23			848.96	㎡	4,649.30	1,826.00
1.2.1	土建工程	630.45				630.45	㎡	4,649.30	1,356.00
1.2.2	装修装饰工程	102.28				102.28	㎡	4,649.30	220.00
-	外装修装饰	92.99				92.99	㎡	4,649.30	200.00
-	内装饰（公共区域）	9.30				9.30	㎡	464.93	200.00

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	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.2.3	安装		116.23			116.23	㎡	4,649.30	250.00
-	给排水工程		18.60			18.60	㎡	4,649.30	40.00
-	消防工程		13.95			13.95	㎡	4,649.30	30.00
-	暖通工程		32.55			32.55	㎡	4,649.30	70.00
-	强电工程		37.19			37.19	㎡	4,649.30	80.00
-	弱电工程		13.95			13.95	㎡	4,649.30	30.00
-	燃气工程		0.00			0.00	㎡	4,649.30	
1.3	配套服务用房（不含配电房）	469.68	73.11			542.79	㎡	2,924.54	1,856.00
1.3.1	土建工程	396.57				396.57	㎡	2,924.54	1,356.00
1.3.2	装修装饰工程	73.11				73.11	㎡	2,924.54	250.00
-	外装修装饰	58.49				58.49	㎡	2,924.54	200.00
-	内装饰	14.62				14.62	㎡	584.91	250.00
1.3.3	安装		73.11			73.11	㎡	2,924.54	250.00
-	给排水工程		11.70			11.70	㎡	2,924.54	40.00
-	消防工程		8.77			8.77	㎡	2,924.54	30.00
-	暖通工程		20.47			20.47	㎡	2,924.54	70.00
-	强电工程		23.40			23.40	㎡	2,924.54	80.00
-	弱电工程		8.77			8.77	㎡	2,924.54	30.00
-	燃气工程		0.00			0.00	㎡	2,924.54	
1.1.4	配电房	20.00				20.00	㎡	200.00	1,000.00
2	地下建筑工程	10,718.95	1,128.96			11,847.91	㎡	40,320.00	2,938.47
2.1	人防工程	2,278.94	220.04			2,498.98	㎡	7,858.43	3,180.00

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	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.1.1	土建工程	2,121.78				2,121.78	㎡	7,858.43	2,700.00
2.1.2	装修装饰工程	157.17				157.17	㎡	7,858.43	200.00
-	内装饰	157.17				157.17	㎡	7,858.43	200.00
2.1.3	安装		220.04			220.04	㎡	7,858.43	280.00
-	给排水工程		39.29			39.29	㎡	7,858.43	50.00
-	消防工程		23.58			23.58	㎡	7,858.43	30.00
-	暖通工程		47.15			47.15	㎡	7,858.43	60.00
-	强电工程		62.87			62.87	㎡	7,858.43	80.00
-	弱电工程		47.15			47.15	㎡	7,858.43	60.00
-	燃气工程		0.00			0.00	㎡	7,858.43	
2.2	地下车库	8,440.01	908.92			9,348.93	㎡	32,461.57	2,880.00
2.2.1	土建工程	7,790.78				7,790.78	㎡	32,461.57	2,400.00
2.2.2	装修装饰工程	649.23				649.23	㎡	32,461.57	
-	内装饰	649.23				649.23	㎡	32,461.57	200.00
2.2.3	安装		908.92			908.92	㎡	32,461.57	280.00
-	给排水工程		162.31			162.31	㎡	32,461.57	50.00
-	消防工程		97.38			97.38	㎡	32,461.57	30.00
-	暖通工程		194.77			194.77	㎡	32,461.57	60.00
-	强电工程		259.69			259.69	㎡	32,461.57	80.00
-	弱电工程		194.77			194.77	㎡	32,461.57	60.00
-	燃气工程		0.00			0.00	㎡	32,461.57	
（二）	设备购置费			2,279.03		2,279.03			

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	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1	电梯			400.00		400.00	部	20.00	200,000.00
2	变配电			513.88		513.88	㎡	171,293.84	30.00
3	供水设备			261.95		261.95	㎡	130,973.84	20.00
4	燃气设备			184.80		184.80	㎡	123,200.00	15.00
5	热力设备			246.40		246.40	㎡	123,200.00	20.00
6	充电桩			672.00		672.00	个	224.00	30,000.00
（三）	室外工程配套	581.97	685.18			1,267.14			
1	道路硬化	362.07				362.07	㎡	24,137.82	150.00
2	室外体育设施用地	40.00				40.00	㎡	2,000.00	200.00
3	景观	159.90				159.90	㎡	19,987.75	80.00
4	大门及围墙	20.00				20.00	项	1	200,000.00
5	室外配套工程		685.18			685.18	㎡	171,293.84	40.00
二	工程建设其他费用				17,353.91	17,353.91			
1	土地费用				14,213.44	14,213.44			
1.1	土地出让金				13,666.77	13,666.77	亩	85.42	1,600,000.00
1.2	土地契税				546.67	546.67	土地出让金	13,666.77	4%
2	拆迁补偿费				1,512.00	1,512.00	项	1	15,120,000.00
3	建设项目前期工作咨询费				18.90	18.90	工程费用	39,774.96	0.05%
4	项目建设管理费				236.13	236.13	项目动态投资（不含项目建设管理费本身，并扣除土地费用）	43,225.67	0.55%
5	工程勘察费				119.32	119.32	工程费用	39,774.96	0.30%
6	工程设计费				399.29	399.29	工程费用	39,774.96	1.00%

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	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
7	工程监理费				286.56	286.56	工程费用	39,774.96	0.72%
8	招标代理服务费				45.44	45.44	工程费用	39,774.96	0.11%
9	工程造价咨询服务费				235.32	235.32	建安工程费	37,495.93	0.63%
10	工程保险费				119.32	119.32	工程费用	39,774.96	0.30%
11	消防设施检测费				29.98	29.98	建筑面积	171,293.84	1.75
12	节能评估费				18.90	18.90	工程费用	39,774.96	0.05%
13	城市基础设施配套费					0.00	建筑面积	171,293.84	90.00
14	场地准备及临时设施费				119.32	119.32	工程费用	39,774.96	0.30%
三	基本预备费					2,856.01	工程费用+工程建设其他费用之和	57,128.87	5%
四	建设投资					59,984.89	一+二+三		
五	建设期利息					3,680.00	发债金额	46,000.00	4.00%
六	项目总投资					63,664.89			

3.4 资金筹措计划及分年度投资计划

（1）资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

单位：万元

序号	项目	金额	占比
1	财政资金	17,664.89	72.25%
2	专项债券资金	46,000.00	27.75%
总投资		63,664.89	100.00%

本项目计划申请使用债券资金总额 46,000.00 万元，本次申请使用 600.00 万元。本项目计划缴纳资本金 17,664.89 万元，占总投资的 27.75%，资本金来源为财政资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（2）分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计
1	财政资金	10,000.00	7,664.89	17,664.89
2	专项债券资金	46,000.00	0.00	46,000.00
合计		56,000.00	7,664.89	63,664.89

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土

地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益.

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

本项目专项债券融资方案在合法合规的情况下进行编制，主要依据有：

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

本项目拟申请专项债券资金 46,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 7 年。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

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

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律法规和相关文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在

发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资平衡情况分析

5.1 债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 46,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 7 年。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

表 3：襄城县西部片区棚户区改造项目应付本息情况表

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
第 1 年		46,000.00		46,000.00	2,070.00	2,070.00
第 2 年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第 3 年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第 4 年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第 5 年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第 6 年	46,000.00			46,000.00	2,070.00	2,070.00
第 7 年	46,000.00		46,000.00	-	2,070.00	48,070.00
合计		46,000.00	46,000.00		14,490.00	60,490.00

5.2 项目净收益测算

1、拟出让面积

本项目征收总用地面积 1,426.00 亩，其中可出让用地面积为 1,112.72 万元，其中居住用地面积 537.91 亩，工业土地面积 574.81 亩。预计在债券存续期第 3-6 年出让完毕。项目出让地块信息详见下表：

序号	编号	地块信息	用地性质	出让面积（亩）	备注
1	XC-F1	开源路东侧，纬一路南侧，经七路西侧，纬二路北侧	二类居住用地（R2）	255.71	
2	XC-F2	开源路东侧，纬二路南侧，经七路西侧，纬三路北侧	二类居住用地（R2）	282.20	

序号	编号	地块信息	用地性质	出让面积（亩）	备注
3	XC-E1	开源路东侧，纬三路南侧，经七路西侧，公明路北侧	工业用地（M3）	252.93	
4	XC-E2	开源路东侧，公明路南侧，经七路西侧，行政大道北侧	工业用地（M3）	321.88	
合计				**1,112.72**	

2、土地出让价格预测

根据襄城县最近三年土地出让情况，选取 10 宗位于本项目周边的土地出让信息，包含 5 宗居住用地和 5 宗工业用地。详细情况如下表：

序号	宗地编号	所在位置	规划用途	成交年份	出让面积（亩）	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	10-25-3	迎宾路以南、滨河路以北、汝河路以西、丽水苑以东	居住用地	2021 年	84.51	14,367.00	170.00
2	09-40-4	紫云大道以西、首山大道以东、滨河路以北、纬八路以南	居住用地	2021 年	81.64	14,539.00	178.09
3	XCX-2021-01	中心路东段路南、迎宾路北侧、未来路东侧、灵武大道西侧	居住用地	2021 年	107.51	22,053.00	205.13
4	10-5-18	西邻灵武大道、北邻吉祥路、南邻县委党校、东邻商业二路	居住用地	2022 年	67.17	10,748.00	160.01
5	10-25-6	迎宾路以南、滨河路以北、青云路以东、三里沟安置区二期以西	居住用地	2023 年	30.27	4,844.00	160.03
居住用地成交单价平均值							174.65
6	8-2-2	紫云镇大庙李村	工业用地	2021 年	101.69	2,034.00	20.00
7	6-21-55	建设路与经六北路交叉口西北侧	工业用地	2022 年	21.50	359.00	16.70
8	8-13-16	开发区（南区）,经三路与纬二路交叉口东北侧南	工业用地	2023 年	201.33	4,228.00	21.00
9	6-18-18	襄业路以北、经十三路以西、纬一路以南	工业用地	2023 年	110.14	1,895.00	17.21
10	8-24-12	开源路以西、8-24-13 宗地以北	工业用地	2023 年	43.51	914.00	21.01
工业用地成交单价平均值							19.18

经测算，5 宗居住用地出让均价为 174.65 万元/亩、5 宗工业用地出让均价 19.18 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基

准价格，即居住用地 157.19 万元/亩、工业用地 17.26 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，襄城县 2020-2022 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 2.7%、4.7%、3.2%，近三年平均增速为 3.53%，2023 年 GDP 目标增速为 7.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2023 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 2.83%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地在债券存续期内预期土地出让单价如下表 4。

表 4：债券存续期内预期土地出让单价

规划用途	出让单价（万元/亩）						
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	157.19	161.64	166.21	170.91	175.75	180.72	185.83
工业用地	17.26	17.75	18.25	18.77	19.30	19.85	20.41

3、预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期第 3-6 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 2.83%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入详见下表：

表 5：预期土地出让收入表

地块名称	规划用途	出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
开源路东侧，纬一路南侧，经七路西侧，纬二路北侧	居住	255.71	第 3 年	166.21	42,501.56
	工业	0.00		18.25	0.00
开源路东侧，纬二路南侧，经七路西侧，纬三路北侧	居住	282.20	第 4 年	170.91	48,230.80
	工业	0.00		18.77	0.00
开源路东侧，纬三路南侧，经七路西侧，公明路北侧	居住	0.00	第 5 年	175.75	0.00
	工业	252.93		19.30	4,881.55
开源路东侧，公明路南侧，经七路西侧，行政大道北侧	居住	0.00	第 6 年	180.72	0.00
	工业	321.88		19.85	6,389.32
合计					**102,003.23**

4、土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、

《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20.00 元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、新增建设用地有偿使用费（14.00 元/平方米）、土地出让业务费（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、教育资金（土地出让净收益*10%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。襄城县西部片区棚户区改造项目净收益情况详见表 6。

表 6：襄城县西部片区棚户区改造项目收益预测（单位：万元）

出让年份	规划用途	出让收入			各项计提									项目收益	债券本息	覆盖倍数
		出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	各年度出让收入	省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	新增建设用地有偿使用费	土地出让业务费	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金	合计			
第1年	居住用地		157.19												60,490.00	1.25
	工业用地		17.26													
第2年	居住用地		161.64													
	工业用地		17.75													
第3年	居住用地	255.71	166.21	42,501.56	1,275.05	102.28	850.03	238.66	850.03	1,275.05	3,135.82	3,135.82	10,862.74	31,638.82		
	工业用地	0.00	18.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
第4年	居住用地	282.20	170.91	48,230.80	1,446.92	112.88	964.62	263.39	964.62	1,446.92	3,559.59	3,559.59	12,318.53	35,912.27		
	工业用地	0.00	18.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
第5年	居住用地	0.00	175.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	工业用地	252.93	19.30	4,881.55	146.45	101.17	97.63	236.07	97.63	146.45	330.36	330.36	1,486.12	3,395.43		
第6年	居住用地	0.00	180.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	工业用地	321.88	19.85	6,389.32	191.68	128.75	127.79	300.42	127.79	191.68	433.62	433.62	1,935.35	4,453.97		
第7年	居住用地	0.00	185.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	工业用地	0.00	20.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
合计	/	**1,112.72**	/	**102,003.23**	**3,060.10**	**445.08**	**2,040.07**	**1,038.54**	**2,040.07**	**3,060.10**	**7,459.39**	**7,459.39**	**26,602.74**	**75,400.49**		

5.3 融资平衡情况分析

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况详见下表：

表 7：襄城县西部片区棚户区改造项目收益与融资平衡情况表（万元）

项目名称	出让收入	各项计提	项目收益	债券本息	覆盖倍数
襄城县西部片区棚户区改造项目	102,003.23	26,602.74	75,400.49	60,490.00	1.25

第六章 风险分析

6.1 风险分析

1、拆迁安置风险棚户区改造项目显著的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，该问题不仅影响项目的妥善实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，拆迁成本难以事前准确估计，很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

2、工期进度及质量风险影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平、工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。同时，在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等也与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，并对后期运营产生不利影响。

3、债券本息偿付风险项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

6.2 风险防范对策

1、拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题作出防范措施，避免增加拆迁成本。

2、工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。针对工程质量管理风险，需根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

3、债券本息偿付风险应对措施

信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求。信阳市羊山新区财政局要统筹规划区域专项债券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《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专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将所涉及的收入、支

出、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。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，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，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 事前绩效评估工作结果

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，襄城县西部片区棚户区改造项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际

可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，襄城县西部片区棚户区改造项目实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对本项目应“予以支持”。

襄城县新区棚户区改造项目一期

实施方案

主管部门：　　襄城县财政局

项目单位：襄城县乾明实业发展有限公司

日　　期：　　2023 年 12 月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设内容 1
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要经济技术指标 2
1.9 项目主体及运作模式 4
1.10 主管部门责任 4
1.11 项目审批情况 5
第二章项目建设背景及项目社会经济效益 5
2.1 建设背景 5
2.2 社会效益分析 6
2.3 经济效益分析 6
2.4 项目公益性 6
第三章项目投资估算与资金筹措 7
3.1 项目投资估算范围 7
3.2 项目投资估算说明 7
3.3 项目投资估算 8
3.4 资金筹措及分年度投资计划 12
3.5 债券资金使用合规性 12
3.6 资金保障措施 13
第四章项目专项债券融资方案 13
4.1 编制依据 13

4.2 债券使用计划 14
4.3 债券信息披露 14
4.4 投资者保护措施 14
第五章项目收益与融资平衡情况分析 15
5.1 债券应付本息情况 15
5.2 项目净收益测算 15
5.3 融资平衡情况分析 20
第六章风险分析 20
6.1 风险分析 20
6.2 风险防范对策 21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 22
第七章事前绩效评估情况 22
7.1 事前绩效评估方法 22
7.2 事前绩效评估内容 23
7.3 事前绩效评估工作结果 23

第一章项目概况

1.1 项目名称

襄城县新区棚户区改造项目一期。

1.2 项目单位

襄城县乾明实业发展有限公司系依法成立、有效存续的国有独资有限责任公司法人，具备项目实施主体资格。

1.3 项目性质

本项目为具有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于襄城县令武大道东侧，吉祥路南侧，党校北侧。

1.5 建设内容

1、建设规模

本项目规划总用地面积 23,037.40 ㎡，约合 34.56 亩，总建筑面积 69,306.02 ㎡，其中地上建筑面积 52,986.02 ㎡，地下建筑面积 16,320.00 ㎡，项目新建安置房 454 套。

地上建筑面积包括住宅建筑面积 49,940.00 ㎡，商业建筑面积 1,350.00 ㎡，配套服务用房 1,696.02 ㎡（含物业管理用房建筑面积 200.00 ㎡，养老服务设施建筑面积 140.00 ㎡，室内活动场地建筑面积 290.60 ㎡，社区服务用房建筑面积 200.00 ㎡，农副产品经营店 150.00 ㎡，便民店建筑面积 99.88 ㎡，治安联防站建筑面积 50.54 ㎡，公厕建筑面积 30.00 ㎡，垃圾中转站建筑面积 50.00 ㎡，垃圾分拣房建筑面积 20.00 ㎡，开闭所建筑面积 140.00 ㎡，配电房建筑面积 200.00 ㎡，大门及风井建筑面积 125.00 ㎡）。

地下建筑面积包括人防工程建筑面积 3,179.16 ㎡，地下车库建筑面积 13,140.84 ㎡。

2、建设内容

（1）建筑工程

包括 2 栋 13 层剪力墙结构的住宅楼，2 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，沿吉祥路规划 2 层沿街商业，北侧住宅楼下布置配套设施，配电房独立设置以及地下 1 层框架结构的机动车停车库和人防工程。

（2）设备购置

包括电梯、机动车充电桩、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

（3）公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、室外体育活动场地、地面非机动车停车场及大门、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

1.6 建设期

项目建设期为 24 个月，即 2025 年 12 月—2027 年 12 月。

1.7 项目总投资

项目总投资 26,681.53 万元，其中：工程费用 16,802.67 万元，工程建设其他费用 7,123.00 万元，基本预备费 1,195.85 万元。

1.8 主要经济技术指标

该项目主要技术经济指标详见下表：

表 1：主要技术经济指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	㎡	23,037.40	约 34.56 亩
2	总建筑面积	㎡	69,306.02	
2.1	地上建筑面积	㎡	52,986.02	
2.1.1	住宅	㎡	49,940.00	13 层和 18 层框剪结构
2.1.2	配套商业	㎡	1,350.00	沿街商业 2 层，框架结构
2.1.3	配套服务用房	㎡	1,696.02	

序号	名称	单位	数量	备注
	物业管理用房	㎡	200.00	
	养老服务设施	㎡	140.00	
	室内活动场地	㎡	290.60	
	社区服务用房	㎡	200.00	
	农副产品经营店	㎡	150.00	
	便民店	㎡	99.88	
	治安联防站	㎡	50.54	
	公厕	㎡	30.00	
	垃圾中转站	㎡	50.00	
	垃圾分拣房	㎡	20.00	
	开闭所	㎡	140.00	
	配电房	㎡	200.00	
	大门风井	㎡	125.00	
2.2	地下建筑面积	㎡	16,320.00	
2.2.1	人防建筑面积	㎡	3,179.16	
2.2.2	地下车库建筑面积	㎡	13,140.84	
3	建筑基底面积	㎡	4,377.11	
4	建筑密度		19.00%	小于 20%
5	容积率	-	2.3	小于 2.65
6	绿地率		35.10%	大于 35%
7	室外体育设施用地	㎡	1,000.00	不低于 1000 ㎡
8	道路硬化面积	㎡	9,574.17	
9	绿地面积	㎡	8,086.13	
10	安置房套数	套	454	
11	人数	人	1453	3.2 人/户
12	机动车停车位	辆	454	

序号	名称	单位	数量	备注
12.1	地面停车位	辆	46	大于户数 10%
12.2	地下停车位	辆	408	
13	非机动车停车位	辆	681	
13.1	地面停车位	辆	681	
13.2	地下停车位	辆	0	

1.9 项目主体及运作模式

债券资金申请单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目资产登记单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目建设单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目运营单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目主管部门为襄城县财政局。

项目建设模式：项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款；

项目运营模式：待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。项目主管部门督促项目单位将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

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。

1.10 主管部门责任

襄城县新区棚户区改造项目一期的主管部门为襄城县财政局。项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部

门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 项目审批情况

1、2023 年 11 月 29 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于调整部分城市保障性租赁住房、棚户区改造项目的通知》（豫房稳办〔2023〕5 号），同意调整“襄城县新区棚户区改造项目一期”列入 2023 年保障性租赁住房项目计划；

2、2023 年 12 月 27 日，襄城县发展和改革委员会对襄城县新区棚户区改造项目一期可行性研究报告进行了批复，并出具《关于襄城县新区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（襄发改〔2023〕115 号）。

本项目已取得主管部门的批复文件，完成项目审批手续，现有批复文件及审批手续符合相关法律法规、规范性文件和政策要求。

第二章项目建设背景及项目社会经济效益

2.1 建设背景

棚户区改造事关经济社会发展和民生福祉，是完善城市功能、提升城市形象、保持社会和谐稳定、加快高质量发展的重要举措，要把棚户区改造作为重大民生工程，抢抓机遇，全力推进。襄城县政府要求分管领导要亲力亲为，协调解决金融贷款支持等重大问题，推动棚改工作落实；要进一步压实工作责任，以不避难的勇气和智慧推动遗留问题解决，抓好遗留问题扫尾；要综合分析，长远考虑，统一规划，既要兼顾城市整体布局，又要考虑解决实际问题，将实际效果优化到最佳，让群众住上好房，最大限度保障群众利益。

本项目所涉及拆迁居民房屋建成年代早，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，区域内道路泥泞，污水横流等等。故为贯彻落实国家、河南省、许昌市及襄城县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目所涉及居民的居住环境和生活水平，同时推动改造步伐，襄城县住房和

城乡建设局提出了襄城县新区棚户区改造项目一期，具体建设由襄城县乾明实业发展有限公司实施，项目建成后，拟实物安置村民 227 户，拟建安置房 454 套，从而不断满足居民日益增长的美好生活需要。

2.2 社会效益分析

当前该项目所涉及居民主要居住在潮湿、破旧的房屋，生活环境较差，严重影响了生活质量的提高。安置区建成后，居民将搬进配套设施完善、环境优美的居住小区，生活环境将得到很大程度的改善。安置区将采用清洁、高效的能源，且居民的生产、生活劳动强度减轻，疾病减少，家庭医疗支出减少，卫生面貌得到改善，居民整体生活质量提高。

本项目建成后，将提供新型社区，能够促进当地文化、教育发展。另外，村中妇女是主要家务从事者，建成后的安置社区将采用燃气等清洁能源，对提高卫生条件及妇女健康水平有重要意义。

城镇化是以人为核心的新型城镇化。今后河南省将适应农村人口转移和村庄变化新形势，遵循生产方式决定生活方式的规律，立足自然资源、环境条件和发展基础，调整完善生态布局，配套建设基础设施和公共服务设施，全面改善生产生活条件。本项目不仅提供保障住房，而且为城镇化进程提供动力。

2.3 经济效益分析

本项目建成后，可适当引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增大第三产业占总收入的比重，确保居民整体收入增加。同时，本项目的实施还可带来一定的就业机会，主要包含两个方面：一是建设期和运营期直接创造的临时或永久性工作岗位，例如施工期的非技术工种，运营期门卫、保洁等；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将吸引外来投资建企提供就业机会，例如酒店、旅游、餐饮等。

2.4 项目公益性

项目建成后，可大大缓解襄城县城区居民居住条件“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，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。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

3.2 项目投资估算说明

项目建设投资按照国家发改委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的要求和规定进行编制。

1、工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和许昌市建设工程造价信息进行调整，以单方指标计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）土地费用

①土地出让金按照建设单位提供的数据，按照 160.00 万元/亩计算；

②契税按照土地出让金的 4%计取；

③印花税按照土地出让金的 0.05%计取。

（2）建设项目前期工作咨询费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》国家计委计价格〔1999〕1283 号文件，结合市场情况计取；

（3）项目建设管理费：参考《基本建设项目建设成本管理规定》财政部财建〔2016〕504 号文件，结合市场情况计取；

（4）环境影响咨询服务费：按照豫发改收费〔2011〕627 号计取；

（5）工程勘察费、工程设计费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参考《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件，结合市场情况计取；

（6）工程监理费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参考《河南省建设工程施工监理费计算规

则》豫建监协〔2015〕19 号文件，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费、节能报告费：执行《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》国家计委计价格〔2002〕1980 号文及《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协(2023)002 号规定计入；

（8）工程造价咨询服务费：参考豫发改收费（2008）2510 号文，结合市场情况计取；

（9）工程保险费、场地准备及临时设施费、劳动安全卫生评审费：参照《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）规定计算；

（10）消防安全设施检测费：参照（豫维检〔2016〕第 001 号）规定收取；

（11）城市基础设施配套费：参照《许昌市人民政府关于印发许昌市城市基础设施配套费征收管理办法(试行)的通知》（许政[2014]64 号）及河南省的规定，本项目免征城市基础设施配套费。

3、基本预备费按第一、二部分费用之和的 5%估算。

4、建设期利息：本项目政府专项债融资利率 7 年票面利率 4%计算。

3.3 项目投资估算

项目总投资 26,681.53 万元，其中：工程费用 16,802.67 万元，工程建设其他费用 7,123.00 万元，基本预备费 1,195.85 万元，项目总投资估算明细详见表 2。

表 2：项目总投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
一	工程费用	12,910.44	2,357.55	1,534.68	0.00	16,802.67
（一）	主体工程	12,662.14	1,976.37			14,638.51
1	地上建筑工程	8,323.56	1,519.41			9,842.98
1.1	住宅	7,870.54	1,448.26			9,318.80
1.1.1	土建工程	6,771.86				6,771.86
1.1.2	装修装饰工程	1,098.68				1,098.68
-	外装修装饰	998.80				998.80

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
-	内装饰（公共区域）	99.88				99.88
1.1.3	安装		1,448.26			1,448.26
-	给排水工程		199.76			199.76
-	消防工程		149.82			149.82
-	暖通工程		349.58			349.58
-	强电工程		399.52			399.52
-	弱电工程		149.82			149.82
-	燃气工程		199.76			199.76
1.2	配套商业	212.76	33.75			246.51
1.2.1	土建工程	183.06				183.06
1.2.2	装修装饰工程	29.70				29.70
-	外装修装饰	27.00				27.00
-	内装饰（公共区域）	2.70				2.70
1.2.3	安装		33.75			33.75
-	给排水工程		5.40			5.40
-	消防工程		4.05			4.05
-	暖通工程		9.45			9.45
-	强电工程		10.80			10.80
-	弱电工程		4.05			4.05
-	燃气工程		0.00			0.00
1.3	配套服务用房（不含配电房）	240.26	37.40			277.66
1.3.1	土建工程	202.86				202.86
1.3.2	装修装饰工程	37.40				37.40
-	外装修装饰	29.92				29.92
-	内装饰	7.48				7.48
1.3.3	安装		37.40			37.40
-	给排水工程		5.98			5.98
-	消防工程		4.49			4.49
-	暖通工程		10.47			10.47
-	强电工程		11.97			11.97
-	弱电工程		4.49			4.49

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
-	燃气工程		0.00			0.00
1.1.4	配电房	20.00				20.00
2	地下建筑工程	4,338.57	456.96			4,795.53
2.1	人防工程	921.96	89.02			1,010.97
2.1.1	土建工程	858.37				858.37
2.1.2	装修装饰工程	63.58				63.58
-	内装饰	63.58				63.58
2.1.3	安装		89.02			89.02
-	给排水工程		15.90			15.90
-	消防工程		9.54			9.54
-	暖通工程		19.07			19.07
-	强电工程		25.43			25.43
-	弱电工程		19.07			19.07
-	燃气工程		0.00			0.00
2.2	地下车库	3,416.62	367.94			3,784.56
2.2.1	土建工程	3,153.80				3,153.80
2.2.2	装修装饰工程	262.82				262.82
-	内装饰	262.82				262.82
2.2.3	安装		367.94			367.94
-	给排水工程		65.70			65.70
-	消防工程		39.42			39.42
-	暖通工程		78.85			78.85
-	强电工程		105.13			105.13
-	弱电工程		78.85			78.85
-	燃气工程		0.00			0.00
（二）	设备购置费			1,534.68		1,534.68
1	电梯			800.00		800.00
2	变配电			207.92		207.92
3	供水设备			105.97		105.97
4	燃气设备			74.91		74.91
5	热力设备			99.88		99.88

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
6	机动车充电桩			246.00		246.00
（三）	室外工程配套	248.30	381.18			629.48
1	道路硬化	143.61				143.61
2	室外体育设施用地	20.00				20.00
3	景观	64.69				64.69
4	大门及围墙	20.00				20.00
5	室外配套工程		381.18			381.18
二	工程建设其他费用				7,123.00	7,123.00
1	土地费用				5,750.11	5,750.11
1.1	土地出让金				5,528.95	5,528.95
1.2	土地契税				221.16	221.16
2	拆迁补偿费				612.90	612.90
3	建设项目前期工作咨询费				15.12	15.12
4	项目建设管理费				100.19	100.19
5	工程勘察费				50.41	50.41
6	工程设计费				193.21	193.21
7	工程监理费				136.98	136.98
8	招标代理服务费				33.95	33.95
9	工程造价咨询服务费				106.39	106.39
10	工程保险费				50.41	50.41
11	消防设施检测费				12.13	12.13
12	节能评估费				10.80	10.80
13	城市基础设施配套费					0.00
14	场地准备及临时设施费				50.41	50.41
三	基本预备费					1,195.85
四	建设投资					25,121.53
五	建设期利息					1,560.00
六	项目总投资					26,681.53

3.4 资金筹措及分年度投资计划

1、资金筹措计划

本项目资金来源为专项债券资金及县财政配套资金，其中拟申请专项债券资金19,500.00万元，占总投资的73.08%；剩余7,181.53万元资金为县财政配套资金，占总投资的26.92%。

本项目计划申请使用债券资金总额19,500.00万元，本次申请使用7,100.00万元。本项目计划缴纳资本金7,181.53万元，占总投资的26.92%。资本金来源为县财政配套资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

2、分年度投资计划

根据本项目计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

表3：分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	合计
1	县财政配套资金	4,000.00	3,181.53	7,181.53
2	专项债券资金	19,500.00	0.00	19,500.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
合计		**23,500.00**	**3,181.53**	**26,681.53**

注：项目建设期债券利息由县财政配套资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土

地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益.

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

本项目专项债券融资方案在合法合规的情况下进行编制，主要依据有：

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

本项目拟申请专项债券资金 19,500.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 7 年，本次申请使用债券资金 7,100.00 万元。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

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

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律法规和相关文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在

发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章项目收益与融资平衡情况分析

5.1 债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 19,500.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 7 年。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

表 4：襄城县新区棚户区改造项目一期应付本息情况表

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金利息
第 1 年		19,500.00		19,500.00	877.50	877.50
第 2 年	19,500.00			19,500.00	877.50	877.50
第 3 年	19,500.00			19,500.00	877.50	877.50
第 4 年	19,500.00			19,500.00	877.50	877.50
第 5 年	19,500.00			19,500.00	877.50	877.50
第 6 年	19,500.00			19,500.00	877.50	877.50
第 7 年	19,500.00		19,500.00	-	877.50	20,377.50
合计		19,500.00	19,500.00		6,142.50	25,642.50

5.2 项目净收益测算

1、拟出让面积

根据规划，本项目选址位于襄城县令武大道东侧，吉祥路南侧，党校北侧，征收总用地面积 2,683.65 亩，可用于出让的土地共计 323.60 亩，预计在债券存续期第 3-7 年出让完毕。

表 5：项目出让地块信息一览表

编号	地块信息	用地性质	地块面积（亩）	备注
XC-D1	灵武大道东侧，文化路南侧，文博西路西侧，商业一街北侧	二类居住用地（R2）	99.53	
XC-D2	灵武大道东侧，商业一街南侧，商业二街西侧，文昌路北侧	二类居住用地（R2）	52.23	
XC-D3	商业二街东侧，商业一街南侧，文博西路西侧，文昌路北侧	二类居住用地（R2）	45.78	

编号	地块信息	用地性质	地块面积（亩）	备注
XC-D4	灵武大道东侧，文昌路南侧，商业二街西侧，吉祥路北侧	二类居住用地（R2）	72.58	
XC-D5	商业二街东侧，文昌路南侧，文博西路西侧，吉祥路北侧	二类居住用地（R2）	53.48	
合计			**323.60**	

2、土地出让价格预测

襄城县 2020-2022 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 2.7%、4.7%、3.2%，近三年平均增速为 3.53%，2023 年 GDP 目标增速为 7.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2023 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 2.83%。

根据襄城县最近三年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的居住用地出让信息。详细情况如下表：

表 6：周边居住用地出让信息表

序号	宗地编号	宗地位置	规划用途	出让面积（亩）	成交年份	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	10-25-3	迎宾路以南、滨河路以北、汝河路以西、丽水苑以东	居住用地	84.51	2021	14,367.00	170.00
2	09-40-4	紫云大道以西、首山大道以东、滨河路以北、纬八路以南	居住用地	81.64	2021	14,539.00	178.09
3	XCX-2021-01	中心路东段路南、迎宾路北侧、未来路东侧、灵武大道西侧	居住用地	107.51	2021	22,053.00	205.13
4	10-5-18	西邻灵武大道、北邻吉祥路、南邻县委党校、东邻商业二路	居住用地	67.17	2022	10,748.00	160.01
5	10-25-6	迎宾路以南、滨河路以北、青云路以东、三里沟安置区二期以西	居住用地	30.27	2023	4,844.00	160.03

经测算，5 宗居住用地出让均价为 174.65 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地均价的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 157.19 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照襄城县近三年平均增速与 2023 年目标增速较低者

的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 2.83%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地在债券存续期内预期土地出让单价详见表 7。

表 7：债券存续期内预期土地出让单价

规划用途	出让单价（万元/亩）						
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	157.19	161.64	166.21	170.91	175.75	180.72	185.83

3、预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期第 3-7 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 2.83%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入详见下表：

表 8：预期土地出让收入表

位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
灵武大道东侧，文化路南侧，文博西路西侧，商业一街北侧	居住	99.53	第 3 年	166.21	16,542.88
灵武大道东侧，商业一街南侧，商业二街西侧，文昌路北侧		52.23	第 4 年	170.91	8,926.63
商业二街东侧，商业一街南侧，文博西路西侧，文昌路北侧		45.78	第 5 年	175.75	8,045.84
灵武大道东侧，文昌路南侧，商业二街西侧，吉祥路北侧		72.58	第 6 年	180.72	13,116.66
商业二街东侧，文昌路南侧，文博西路西侧，吉祥路北侧		53.48	第 7 年	185.83	9,938.19
合计		**323.60**			**56,570.20**

4、土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收

益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20.00 元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、新增建设用地有偿使用费（14.00 元/平方米）、土地出让业务费（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、教育资金（土地出让净收益*10%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。襄城县新区棚户区改造项目一期净收益情况详见表 9。

表 9:襄城县新区棚户区改造项目一期净收益情况表

金额（万元）

出让年份	规划用途	出让收入			各项计提									项目收益	债券本息	覆盖倍数
		可出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	各年度出让收入（万元）	省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	新增建设用地有偿使用费	土地出让业务费	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设基金	合计			
第 1 年															25,642.50	1.62
第 2 年																
第 3 年	居住用地	99.53	166.21	16,542.88	496.29	39.81	330.86	92.90	330.86	496.29	1,279.86	1,279.86	4,346.73	12,196.15		
第 4 年		52.23	170.91	8,926.63	267.80	20.89	178.53	48.75	178.53	267.80	693.73	693.73	2,349.76	6,576.87		
第 5 年		45.78	175.75	8,045.84	241.38	18.31	160.92	42.73	160.92	241.38	627.98	627.98	2,121.60	5,924.24		
第 6 年		72.58	180.72	13,116.66	393.50	29.03	262.33	67.74	262.33	393.50	1,028.10	1,028.10	3,464.63	9,652.03		
第 7 年		53.48	185.83	9,938.19	298.15	21.39	198.76	49.91	198.76	298.15	782.19	782.19	2,629.50	7,308.69		
合计	/	323.60	/	56,570.20	1,697.12	129.43	1,131.40	302.03	1,131.40	1,697.12	4,411.86	4,411.86	14,912.22	41,657.98		

5.3 融资平衡情况分析

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况详见下表：

表 10：襄城县新区棚户区改造项目一期收益与融资平衡情况表（万元）

项目名称	出让收入	各项计提	项目收益	债券本息	覆盖倍数
襄城县新区棚户区改造项目一期	56,570.20	14,912.22	41,657.98	25,642.50	1.62

第六章风险分析

6.1 风险分析

1、拆迁安置风险棚户区改造项目显著的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，该问题不仅影响项目的妥善实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，拆迁成本难以事前准确估计，很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

2、工期进度及质量风险影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平、工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。同时，在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等也与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，并对后期运营产生不利影响。

3、债券本息偿付风险项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

6.2 风险防范对策

1、拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题作出防范措施，避免增加拆迁成本。

2、工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。针对工程质量管理风险，需根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

3、债券本息偿付风险应对措施

信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求。信阳市羊山新区财政局要统筹规划区域专项债券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《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专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将所涉及的收入、支

出、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。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，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，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 事前绩效评估工作结果

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，襄城县新区棚户区改造项目一期具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际

可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，襄城县新区棚户区改造项目一期实施是必要的，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”。

南召县闫沟城中村改造（三期）

项目实施方案

项目单位：

主管单位：

财政部门：

日期：2022 年 3 月

目录

第一章 项目概况 4

1.1 项目名称 4

1.2 项目单位 4

1.3 项目性质及必要性 4

1.4 建设地点 5

1.5 建设规模 5

1.6 项目手续以及项目成熟度 5

1.7 专项债券资金需求的合规性 7

1.8 项目运营模式 8

1.9 建设期 8

1.10 项目总投资 8

1.11 项目单位使用债券资金合法规范性责任 9

1.12 主管部门责任 9

第二章 项目社会经济效益 10

第三章 项目投资估算与资金筹措 11

3.1 估算范围 11

3.2 估算依据 11

3.3 投资说明 12

3.4 投资估算及投资估算明细表 14

3.5 资金筹措计划 14

第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划 15
4.3 债券规模和期限安排 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 16
5.1 现金流入 16
5.2 项目成本 19
5.3 项目预期收益情况 21
5.4 项目还本付息测算 21
5.5 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数 22
5.6 综述 23
第六章风险分析 24
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 24
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 24
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 25
第七章事前绩效评估情况及结论 25
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 25
7.2 事前绩效评估结论 26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南召县闫沟城中村改造（三期）项目。

1.2 项目单位

南召县房地产管理局。

1.3 项目性质及必要性

南召县闫沟城中村改造（三期）项目属于具有一定收益及公益性的棚户区改造建设项目，符合《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）文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。同时该项目已取得相关项目批准手续。

1.3.1、项目符合专项债政策以及必要性

南召县闫沟城中村改造（三期）项目属于具有棚户区改造建设项目，属于政策支持的专项债券领域项目。

为加快推进南召县城市棚户区和工矿棚区改造，改善城镇低收入家庭住房条件，提高城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能，落实我国城镇化进程，深入贯彻国家、省委、省政府关于加快城中村改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快城中村发展的要求，加快南召县城中村改造建设的步伐，满足改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，确保南召县城中村改造工作的顺利进行，提出了本项目的建设。

1.3.2、项目具有收益性

南召县闫沟城中村改造（三期）项目属于具有棚户区改造建设项目，项目腾空土地可以进行出让，扣除相关成本后具有一定的收益性。

1.3.3、项目具有公益性

项目共拆迁闫沟村民160户，拆迁占地总面积40000㎡。新建安置房320套，本项目作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念

1.4 建设地点

本项目建设地点位于南召县民生路以东、丹霞路以南、花园路以西。建设地址交通便利，地势平坦，适合本项目的建设。

1.5 建设规模

项目共拆迁闫沟村民160户，拆迁占地总面积40000㎡。新建安置房320套，规划建设用地28550㎡，总建筑面积为66147.37㎡，其中地上总建筑面积为45747.37㎡，地下建筑面积20400㎡。配套建设室外给排水、供电、天然气、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

1.6 项目手续以及项目成熟度

1、征迁区域概况

南召县闫沟城中村改造（三期）项目位于南召县民生路以东、丹霞路以南、花园路以西。项目共拆迁闫沟村民160户，拆迁占地总面积40000平方米。新建安置房320套，规划建设用地面积28550平方米，总建筑面积66147.37平方米，其中地上总建筑面积45747.37平方米，地下建筑面积20400平方米。配套建设室外给排水、供电、天燃气、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

2、项目实施主体

南召县房地产管理局现持有统一社会信用代码为12411321419106306R的《事业单位法人证书》，名称为南召县房地产管理局，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开

办资金为824.2万元，举办单位为南召县人民政府。

3、项目手续情况

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），南召县闫沟城中村改造（三期）项目已列入河南省2020年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2019年10月18日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目建议书的批复》（召发改[2019]131号），原则同意该项目实施。

（3）可研批复

2020年2月24日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]20号），原则同意该项目实施。

（4）用地手续

2020年2月18日，南召县自然资源局下发《关于南召县上河宛城中村改（三期）项目用地的预审意见》（召自然资[2020]39号），同意该项目通过用地预审。

2020年2月20日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第X2020-009号）。

2020年2月25日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第D2020-010号）。

2019年10月25日，该项目取得南召县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2019）南召县不动产权第0001750号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 2 月 26 日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 J2020-004 号）。

（6）建筑工程施工许可证

2020 年 2 月 29 日，该项目取得了南召县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 411321202002290301）。

（7）环保手续

该项目于 2020 年 2 月 25 日完成建设项目环境影响登记备案，备案号为 202041132100000005。

因此，本项目手续完备、筹备工作充足有序，属于已开工项目，债券资金到位后，项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

1.7 专项债券资金需求的合规性

（一）、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。

（二）、立项符合行业发展规划和政策要求，根据《南召县城乡总体规划 2016-2035 年》，本项目建设内容符行业发展规划和政策要求。本项目也已纳入南召县人民政府重点实施项目。

（三）、立项与部门职责范围相符，本项目实施主体是南召县房地产管理局，具体情况如下：

机构名称：南召县房地产管理局

统一社会信用代码：12411321419106306R

根据《行政事业法人证书》，南召县房地产管理局系经批准设立的行政事业法人，具有独立法人资格，具有相应民事权利能力和民事行为能力并依法有效存续，具备实施本项目的主体资格。

（四）、项目属于公共财政支持范围

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号），项目立项

分为审批、核准和备案三种，其中本项目属于立项审批制度，且已获得南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]20号）。因此，本项目属于公共财政支持范围。

（五）、项目符合专项债券支持领域和方向

根据《财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），2022年新增专项债券资金投向领域“棚户区改造”。因此，本项目符合专项债券支持领域和方向。

1.8 项目运营模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]20号），本项目债券申请单位为南召县房地产管理局，南召县结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县房地产管理局；项目建设单位南召县房地产管理局，经南召县人政府授权南召县房地产管理局作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县房地产管理局，负责运营管理。

项目地块经出让款扣除相关成本后，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。

1.9 建设期

项目建设期限为48个月。

1.10 项目总投资

南召县闫沟城中村改造（三期）项目总投资为27112.38万元。

主要建设内容指标

序号	项目名称	单位	数量

1	总用地面积	㎡	28550
2	实用地面积		
3	总建筑面积	㎡	66147.37
4	地上建筑面积	㎡	45747.37
5	地下建筑面积	㎡	20400
6	建筑总基底面积	㎡	6200
7	总套数	套	320
8	机动车总停车位	辆	445

1.11 项目单位使用债券资金合法规范性责任

1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。

3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,应加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时

足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

近年来，党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

与此同时，河南省为认真贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）精神，加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，结合我省实际，提出《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）。总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，在此背景之下，提出了本项目的建设。

本项目征收区域为南召县城郊乡城关南外村、闫沟村。目前该区域内，居民住房大多房屋结构混乱，建筑密度大，建筑质量差且年久失修，安全隐患大，基础设施缺失，环境、治安、卫生、消防安全等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾乱堆等现象，不仅影响城市面貌，还严重影响着居民的生产生活质量，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。

闫沟城中村改造（三期）项目，涉及村民 160 户，项目建设将使得该区域居民彻底摆脱目前较差的生活环境，切实提高居民的居住环境和生活条件，增加幸福感。因此，项目建设是积极落实国家及地方政策，提升城区人居环境和生活条件，积极构建和谐社会的需要。

城中村改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。同时城中村改造是城市规划和统筹发展的必然选择，将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。除此之外，通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括南召县闫沟城中村改造（三期）项目的工程费用、其他费用、基本预备费、拆迁补偿费等其他费用。

3.2 估算依据

1、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

2、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

3、《建设项目全过程造价管理技术规程》（DBJ41/T199-2018）；

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8、《河南省绿色建筑工程预算定额》（编号为 HA01-31(02)-2019）；

9、主材单价选用标准参照《南阳工程造价信息》（2019 年第 2 期），税金 9%；

10、价格指数参照《河南省建筑工程标准定额站发布 2019 年 7～ 12 月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定【2019】50 号）。

3.3 投资说明

1、安置房建设工程费

（1）建安工程费

根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和南召县工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

（2）设备购置费参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格[2015]299 号》的有关政策和规定估算。

工程监理费、工程设计费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照类似项目或市场价格，费用不超过文件指导价格。

（1）项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（2）勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文及中设协字[2016]89 号文规定计入；

（3）工程监理费：参照发改价格[2007]670 号文及豫建监协[2015]19 号文规定计入；

（4）前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定计入；

（5）环境影响咨询费用：根据发改价格[2011]534 号文及豫发改收费〔2011〕627 号文规定计入；

(6）工程造价咨询服务费：参照豫发改收费[2008]2510 号规定计入；

（7）消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费[2003]102 号文计入；

（8）城市基础配套设施费：根据《南阳市城市基础设施配套费征收管理办法》宛政[2012]53 号文计入；

（9）工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3 计入；

（10）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计入；

（11）基本预备费：按工程费用与其他费用之和的 4%估算。

3、项目拆迁补偿投资

（1）政策性补偿和补助：参照《南召县人民政府关于印发闫沟城中村改造拆迁安置实施方案的通知》、《南召县人民政府关于印发产业集聚区和董店城中村改造拆迁安置实施方案的通知》（召政文[2017]2 号）。

（2）搬迁奖励：参照《南召县人民政府关于印发闫沟城中村改造拆迁安置实施方案的通知》、《南召县人民政府关于印发产业集聚区和董店城中村改造拆迁安置实施方案的通知》（召政文[2017]2 号）。

（3）拆迁及垃圾清运工程费：按照 25 元/㎡暂估。

3.4 投资估算

项目总投资 27112.38 万元，其中：工程费用 20347.26 万元，工程建设其他费用 2127.72 万元，基本预备费 899.00 万元，拆迁补偿费用 1578.40 万元，建设期利息 2160.00 万元。项目投资估算表如下：

序号	名称	金额（万元）	比例（%）
1	建设投资	24952.38	92.03%
1.1	工程费用	20347.26	75.05%
1.2	工程建设其他费用	2127.72	7.85%
1.3	基本预备费	899.00	3.32%
1.4	拆迁补偿费用	1578.40	5.82%
2	建设期利息	2160.00	7.97%
3	项目总投资	27112.38	100.00%

3.5 资金筹措计划

南召县闫沟城中村改造（三期）项目总投资估算为 27,112.38 万元，其中 16,000.00 万元拟申请地方政府专项债券资金，剩余资金来源于财政拨款。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2015]43 号）。

2、《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库[2015]83 号）。

3、《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）。

4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）。

5、本次预测依据可研报告中相关数据为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 16,000.00 万元，其中 2022 年已发行使用债券资金 12,000.00 万元，2025 年计划使用 4,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目本次申请专项债券资金 4,000.00 万元，债券期限为 7 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《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）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本次预测以南召县闫沟城中村改造（三期）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2018年至2020年GDP的增速、2018年至2020年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县闫沟城中村改造（三期）项目土地出让收益预测表（参照本次预测的商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

南召县2018至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.30%、7.10%、7.60%，三年平均增速为7.67%；经查询中国地价监测网，中部地区2018年至2020年度商业用地、工业用地地价平均增速分别为4.25%、1.27%，本次预测按照南召县近三年GDP平均增速、中部地区近三年商业用地、工业用

地平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测拟出让商业用地、工业用地地价增速分别为 4.25%、1.27%。

南召县闫沟城中村改造（三期）项目拟用申报棚改项目对应区域土地出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

（一）项目收入

1、拟出让土地位置及四至范围

南召县闫沟城中村改造（三期）项目的腾空土地面积 400,142.10 平方米，该项目腾空土地中规划可供出让面积为 400,142.10 平方米，其中：商业用地面积为 130,065.00 平方米、工业面积为 270,077.10 平方米，本次拟全部出让，四至范围等具体情况如下表：

拟出让土地名称	位置	规划用地性质	规划用地面积（平方米）
NZ2020-02A-13 号	南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧	商业用地	130,065.00
NZ2020-02A-13 号	南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧	工业用地	124,000.10
NZ2020-02A-13 号	南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧	工业用地	128,068.00
NZ2020-02A-13 号	南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧	工业用地	18,009.00
合计			**400,142.10**

2、土地出让价格预测

（1）商业土地出让价格预测

南召县闫沟城中村改造（三期）项目涉及一宗商业土地，单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网南召县 2019 年至 2021 年土地出让信息，选取具有代表性的三宗商业用地出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例 1：南阳亿鑫置业有限公司 2019 年 12 月 25 日购入南召县产业集聚区商业用地，交易价格为每平方米 1,159.16 元；案例 2：南召县汇融实业有限公司 2020 年 5 月 13 日购入南召县产业集聚区商业用地，交易价格为每平方米 1,291.21 元；案例 3：南阳市鸿欣房地产开发有限公司 2021 年 3 月 30 日购入南召县城关镇北外居委会商业用地，交易价格为每平方米 1,213.22 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 10.58%，案例二因素调整 6.72%，案例三因素调整 8.00%，估算出本次拟出让商业用地价格为每平方米 1,323.37 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	南召县产业集聚区	46,542.20	5,395.00	1,159.16	10.58%	0.33	427.27
2	南召县产业集聚区	13,026.54	1,682.00	1,291.21	6.72%	0.33	459.34
3	南召县城关镇北外居委会	5,027.95	610.00	1,213.22	8.00%	0.33	436.76
	综合单价					**1.00**	**1,323.37**

（2）工业土地出让价格预测

南召县闫沟城中村改造（三期）项目涉及一宗工业土地，单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网南召县 2019 年至 2021 年土地出让信息，选取具有代表性的三宗工业用地出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例 1：南召县悯农食品有限公司 2019 年 11 月 27 日购入南召县产业集聚区黄洋路以西工业用地，交易价格为每平方米 298.34 元；案例 2：南召开创商品混凝土有限公司 2020 年 1 月 15 日购入南召县产业集聚区阳光大道与环城西路东北角工业用地，交易价格为每平方米 356.21 元；案例 3：南召县悯农食品有限公司 2021 年 3 月 30 日购入南召县产业集聚区黄洋路以东、理想大道以南工业用地，交易价格为每平方米 340.37 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 18.58%，案例二因素调整 10.72%，案例三因素调整 8.00%，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 371.92 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	南召县产业集聚区黄洋路以西	26,345.60	786.00	298.34	18.58%	0.33	117.92
2	南召县产业集聚区阳光大道与环城西路东北角	3,059.97	109.00	356.21	10.72%	0.33	131.47
3	南召县产业集聚区黄洋路以东、理想大道以南	17,510.49	596.00	340.37	8.00%	0.33	122.53
	综合单价					**1.00**	**371.92**

3、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率（以商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%、90%、80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
商业用地	18,148.77	19,136.06	20,177.06	21,274.69	22,432.03	23,652.33	24,939.02
工业用地	10,172.61	10,302.14	10,433.32	10,566.17	10,700.71	10,836.97	10,974.96
小计	**28,321.38**	**29,438.20**	**30,610.38**	**31,840.86**	**33,132.74**	**34,489.30**	**35,913.98**

预计商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
商业用地	18,055.13	18,939.11	19,866.37	20,839.03	21,859.31	22,929.54	24,052.17
工业用地	10,159.82	10,276.25	10,394.02	10,513.14	10,633.62	10,755.48	10,878.74
小计	**28,214.95**	**29,215.36**	**30,260.39**	**31,352.17**	**32,492.93**	**33,685.02**	**34,930.91**

预计商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
商业用地	17,961.49	18,743.17	19,558.87	20,410.07	21,298.32	22,225.22	23,192.46
工业用地	10,147.03	10,250.39	10,354.81	10,460.29	10,566.85	10,674.49	10,783.23
小计	**28,108.52**	**28,993.56**	**29,913.68**	**30,870.36**	**31,865.17**	**32,899.71**	**33,975.69**

5.2 项目成本

本项目成本为省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，具体如下：

预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%情况下的项目成本（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×75×40%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（政府收益×6%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）
1	南召县问沟城中村改造（三期）项目	万元	35,913.98	26,822.30	9,091.68	1,200.43	718.28	1,077.42	1,474.73	2,310.41	2,310.41
合计			**35,913.98**	**26,822.30**	**9,091.68**	**1,200.43**	**718.28**	**1,077.42**	**1,474.73**	**2,310.41**	**2,310.41**

预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的90%情况下的项目成本（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）
1	南召县问沟城中村改造（三期）项目	万元	34,930.91	26,119.98	8,810.93	1,200.43	481.04	721.57	1,184.93	1,856.39	1,856.39
合计			**34,930.91**	**26,119.98**	**8,810.93**	**1,200.43**	**481.04**	**721.57**	**1,184.93**	**1,856.39**	**1,856.39**

预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的80%情况下的项目成本（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）
1	南召县问沟城中村改造（三期）项目	万元	33,975.69	25,437.56	8,538.13	1,200.43	679.51	1,019.27	1,364.26	2,137.33	2,137.33
合计			**33,975.69**	**25,437.56**	**8,538.13**	**1,200.43**	**679.51**	**1,019.27**	**1,364.26**	**2,137.33**	**2,137.33**

5.3 项目预期收益情况

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测商业用地、工业用地地价增速分别为4.25%、1.27%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的100%	按本次预测土地地价增速的90%	按本次预测土地地价增速的80%
南召县闫沟城中村改造（三期）项目	26,822.30	26,119.98	25,437.56
合计	**26,822.30**	**26,119.98**	**25,437.56**

5.4 项目还本付息测算

债券资金拟使用人拟就南召县闫沟城中村改造（三期）项目申报使用专项债券资金16,000.00万元，其中：2022年5月已发行专项债券12,000.00万元、2025年申请使用专项债券金额4,000.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.50%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息表

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		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第2年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第3年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第4年	12,000.00	4,000.00		16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第5年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第6年	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第7年	16,000.00		12,000.00	4,000.00	4.50%	720.00	12,720.00
第8年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00

第 9 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 10 年	4,000.00		4,000.00	-	4.50%	180.00	4,180.00
合计		**16,000.00**	**16,000.00**			**5,040.00**	**21,040.00**

5.5 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测本批募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期债券存续期内开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.27 倍；按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.24 倍；按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21 倍。

按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年	12,000.00	540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	
第 3 年		540.00	540.00	
第 4 年	4,000.00	720.00	720.00	
第 5 年		720.00	720.00	
第 6 年		720.00	720.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 7 年		720.00	12,720.00	26,822.30
第 8 年		180.00	180.00	
第 9 年		180.00	180.00	
第 10 年		180.00	4,180.00	
合计	**16,000.00**	**5,040.00**	**21,040.00**	**26,822.30**
本息覆盖倍数	1.27			

按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 90%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年	12,000.00	540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	
第 3 年		540.00	540.00	
第 4 年	4,000.00	720.00	720.00	
第 5 年		720.00	720.00	
第 6 年		720.00	720.00	
第 7 年		720.00	12,720.00	26,119.98
第 8 年		180.00	180.00	
第 9 年		180.00	180.00	
第 10 年		180.00	4,180.00	
合计	**16,000.00**	**5,040.00**	**21,040.00**	**26,119.98**
本息覆盖倍数	1.24			

按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 80%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年	12,000.00	540.00	540.00	
第 2 年		540.00	540.00	
第 3 年		540.00	540.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 4 年	4,000.00	720.00	720.00	
第 5 年		720.00	720.00	
第 6 年		720.00	720.00	
第 7 年		720.00	12,720.00	25,437.56
第 8 年		180.00	180.00	
第 9 年		180.00	180.00	
第 10 年		180.00	4,180.00	
合计	**16,000.00**	**5,040.00**	**21,040.00**	**25,437.56**
本息覆盖倍数	1.21			

5.6 综述

经上述测算，在对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额以及预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。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及结论

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目申请单位根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估结论

根据事前评估报告，本项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

南召县阳光城中村改造（二期）项目

实施方案

项目单位：南召县房产服务中心（盖章）

主管部门：南召县住房城乡建设局（盖章）

财政部门：南召县财政局（盖章）

2022 年 9 月

目　录

第一章 项目概况 4

1.1 项目名称 4
1.2 项目单位 4
1.3 项目性质 4
1.4 建设地点 4
1.5 项目建设运营情况 4
1.6 建设期 6
1.7 项目总投资 6
1.8 主要经济技术指标 7
1.9 主管部门责任 8

第二章 项目社会经济效益 8

2.1 社会效益分析 8
2.2 经济效益分析 9
2.3 公益性分析 9

第三章 项目投资估算与资金筹措 10

3.1 项目投资估算范围 10
3.2 项目投资估算依据及说明 10
3.3 项目投资估算 12
3.4 资金筹措情况 12
3.5 资金保障措施 13

第四章 项目专项债券融资方案 13

4.1 编制依据 13
4.2 债券使用计划 14
4.3 投资者保护措施 14

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 15

5.1 项目预期收入及支出依据 15
5.2 项目预期收入情况 24
5.3 项目预期支出情况 24
5.4 项目预期收益情况 25
5.5 专项债券还本付息情况 25
5.5 预期收益与融资平衡分析 26
5.6 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
6.4 影响债券资金使用合规性的风险及控制措施 29

第七章 事前绩效评估 29

7.1 项目概况 29
7.2 评估内容 31
7.3 评估结论 37

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南召县阳光城中村改造（二期）项目。

1.2 项目单位

南召县阳光城中村改造（二期）项目的项目单位为南召县房产服务中心，主管部门为南召县住房和城乡建设局。南召县房产服务中心，位于南召县城关镇中华路205号，统一社会信用代码12411321419106306R，属于事业单位，具备项目实施主体资格和申请政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

南召县阳光城中村改造（二期）项目属于棚户区改造类项目，该项目具备公益性及一定收益性；同时该项目已取得相关项目批准手续。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于南召县锦绣路以南、龙盘路以北、玉兰路以西、杏花山路以东。项目所在位置交通、水、电、通讯等基础设施配套较为完善，可以满足项目建设和投入使用的需要。

1.5 项目建设运营情况

（1）建设规模

本项目共涉及征收户数62户，拆迁房屋建筑面积7750㎡。项目采用异地实物安置方式，共需建设安置房124套。

（2）建设内容

本项目总用地面积 7768.23 ㎡(11.65 亩)，总建筑面积 24497.74 ㎡。

地上建筑面积 17335.82 ㎡。包括安置房住宅面积 16279.98 ㎡，配套商业用房建筑面积 724.65 ㎡，配套物业及服务用房建筑面积 331.19 ㎡。

地下建筑面积 7161.92 ㎡。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

项目建成后，可提供安置房 124 套。

（3）项目手续办理情况

2020 年 11 月 16 日该项目取得《国有建设用地划拨决定书》豫（南召）划拨（2020 年）第 0015 号，宗地用途为住宅用地，面积 0.776823 公顷。本宗地位置为锦绣路以南、龙盘路以北、玉兰路以西、杏花山路以东。

2020 年 11 月 23 日该项目获得《建设用地规划许可证》地字第 D2020-067 号，项目名称为南召县阳光城中村改造（二期）项目，建设位置为南召县城郊乡秦老庄村（龙盘路以北），用地性质为居住用地。

2021 年 2 月 7 日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》豫保安居办【2021】1 号，将该项目列入国家棚改计划。

2021 年 9 月 9 日该项目取得南召县发展和改革委员会《关于对

南召县阳光城中村改造（二期）项目可行性研究报告的批复》召发改【2021】145号，原则同意该项目实施。

2022年9月26日南召县环境保护局出具《证明》，证明南召县阳光城中村改造（二期）项目无需办理环评。

（4）项目建设运营情况

1.项目建设模式

南召县阳光城中村改造（二期）项目由南召县房产服务中心采用自建模式，通过招标方式选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建设，建成竣工验收后交付使用。

2.项目运营模式

南召县阳光城中村改造（二期）项目建成后由南召县房产服务中心通过招投标方式选择符合资质的物业公司进行运营，资产登记在南召县房产服务中心名下，项目收入主要来源为土地出让收入，收入资金及时上交财政专户，实行专户管理，确保债券资金能够按时还本付息。

1.6 建设期

项目建设期3年。

1.7 项目总投资

本项目总投资9,811.96万元，其中：工程费用7,584.08万元，工程建设其他费用620.59万元，基本预备费410.23万元，拆迁补偿费用417.05万元，建设期利息780.00万元。

表 1：南召县阳光城中村改造（二期）项目投资估算表（单位：万元）

序号	名称	金额（万元）	比例（%）
1	建设投资	9031.96	92.05%
1.1	工程费用	7584.08	77.29%
1.2	工程建设其它费用	620.59	6.32%
1.3	基本预备费	410.23	4. 18%
1.4	拆迁补偿费用	417.05	4.25%
2	建设期利息	780	7.95%
3	项目总投资	9811.96	100.00%

备注：本项目中拆迁补偿费用由县财政资金进行解决。

1.8 主要经济技术指标

主要经济技术指标表

序号	名称		数量	单位	备注
1	总用地面积		7768.23	㎡	11.65 亩
2	总建筑面积		24497.74	㎡	
3	地上建筑面积		17335.82	㎡	
	其中	住宅建筑面积	16279.98	㎡	
		商业网点面积	724.65	㎡	
		物业	117. 10	㎡	总建筑面积 4%
		社区卫生服务	132.58	㎡	
		公厕	32	㎡	
			49.51	㎡	
4	地下建筑面积		7161.92	㎡	
5	建筑总基底面积		1731. 18	㎡	
6	机动停车位（含充电车位）		144	辆	90- 130 ㎡，1 辆/户；130- 150 ㎡，1.2 辆/户，配套及商业 0.5 辆/百平方
	其中	地上停车位	14	辆	
		地下停车位	130	辆	
7	非机动车停车位(含充电车位)		327	辆	2 辆/户，配套及商业 7.5 辆/百平方
8	充电桩		20	个	
9	居住户数		124	户	
	其中	120	62	套	

		140	62	套	
10	居住人口		397	人	3.2 人/户
11	容积率		2.23		
12	建筑密度		22.28	%	
13	绿地率		35.01	%	

1.9 主管部门责任

南召县阳光城中村改造（二期）项目的主管部门为南召县住房和城乡建设局。

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

南召县阳光城中村改造（二期）项目，社会经济效益如下：

2.1 社会效益分析

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。

为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，在此背景之下，提出了本项目的建设。

2.2 经济效益分析

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

2.3 公益性分析

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践经验证明，工业化发展到一定程度，就必须要推动城镇化，

否则将制约经济社会发展。城中村是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快城中村改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包括主体建筑工程以及配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。投资估算费用包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、拆迁补偿费用、建设期利息等。

3.2 项目投资估算依据及说明

1、安置房建设工程费

(1) 建安工程费

根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和南召县 工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 设备购置费

参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格[2015]299 号》的有关政策和规定估算。

工程监理费、工程设计费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照 类似项目或市场价格，费用不超过文件指导价格。

(1) 项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

(2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文规 定计入；

(3) 工程监理费：参照发改价格[2007]670 号文及豫建监协[2015]19 号文规定计入；

(4) 前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定 计入；

(5) 环境影响咨询费用：根据发改价格[2011]534 号文及豫发改收 费〔2011〕627 号文规定计入；

(6) 工程造价咨询服务费：参照豫发改收费[2008]2510 号规定计入；

(7) 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计入；

(8) 消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费[2003]102 号文

计入；

(9) 城市基础配套设施费：根据《南阳市城市基础设施配套费征收 管理办法》宛政[2012]53 号文计入；

(10) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计入；

(11) 基本预备费：按工程费用与其他费用之和的 4%估算。

3.3 项目投资估算

本项目总投资 9,811.96 万元，其中：工程费用 7,584.08 万元，工程建设其他费用 620.59 万元，基本预备费 410.23 万元，拆迁补偿费用 417.05 万元，建设期利息 780.00 万元。

表 1：南召县阳光城中村改造（二期）项目投资估算表（单位：万元）

序号	名称	金额（万元）	比例（%）
1	建设投资	9031.96	92.05%
1.1	工程费用	7584.08	77.29%
1.2	工程建设其它费用	620.59	6.32%
1.3	基本预备费	410.23	4.18%
1.4	拆迁补偿费用	417.05	4.25%
2	建设期利息	780	7.95%
3	项目总投资	9811.96	100.00%

备注：本项目中拆迁补偿费用由地方财政资金进行解决。

3.4 资金筹措情况

项目总投资 9,811.96 万元，其中财政拨款 4,311.96 万元，按照总投资的 43.94%进行投入，使用专项债券资金 5,500.00 万元，按照总投资的 56.06%进行投入。本项目计划申请使用债券资金总额 5,500.00 万元。

3.5 资金保障措施

（1）确保资金专款专用及时跟踪检查资金使用方向，确保资金

不被挤占、挪用。

（2）确保资金及时拨付加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

（3）确保资金监管到位，对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1．《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；

2．《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；

3．《建设项目全过程造价管理技术规程》(DBJ41/T199-2018)；

4．《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

5．《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA-01-31-2016)；

6．《河南省通用安装工程预算定额》(HA-02-31-2016)；

7．《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；

8．《河南省绿色建筑工程预算定额》(编号为HA01-31(02)-2019)；

9．主材单价选用标准参照《南阳工程造价信息》(2019年第2期)，税金9%；

10．价格指数参照《河南省建筑工程标准定额站发布2019年7~12月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》(豫建标定【2019】50号)。

4.2 债券使用计划

南召县阳光城中村改造（二期）项目拟申请地方政府专项债券资金 5,500.00 万元，本次申请使用 1700.00 万元。假设债券利率 4.0%，期限 7 年，每年付息一次，债券到期还本。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律法规和相关文件要求，

以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入及支出依据

1.项目参数设定

（1）项目计算期7年，其中：建设期3年，土地出让期4年；

（2）上解省财政费用根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让收入的3%提取；

（3）国有土地收益基金根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让收入2%提取；

（4）农业土地开发资金根据《河南省土地专项资金管理试运办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）和《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）的规定，按照出让土地20元/㎡*30%提取；

（5）新增建设用地使用费根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策问题的通知》（财综

[2006]48 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）文规定，按照出让土地 14 元/㎡提取；

（6）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）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（7）教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）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，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的 10%提取。

（8）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）规定，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的 10%提取；

(9)土地开发费用

暂按 5 万元/亩计取。经测算，本项目土地开发费用 775 万元。

(10)增值税税金及附加

增值税及税金附加是指在房地产销售、出租与自营过程中发生的税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税等。

增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）进行计算。

目前增值税的税率是5%；城市维护建设税税率取5%；教育费附加税率为3%，地方教育附加为增值税的2%；印花税为销售收入的0.05%。

2.土地出让计划

（1）项目拟出让地块及位置

拟出让土地为NZCB2022-10A-05号地块、NZCB2022-10A-06号地块、NZCB2022-10A-07号地块，其中NZCB2022-10A-05号地块属于商业用地，用地面积为33140.23㎡；NZCB2022-10A-06号地块属于商业用地，用地面积为7500.69㎡；NZCB2022-10A-07号地块属于工业用地，用地面积为76103.32㎡。上述地块均为于秦老庄拆迁区域，项目地块不存在抵（质）押情况。

（2）项目地块出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共4年，计算期第4年以招拍挂方式开始出让，出让规模按照25.00%、25.00%、25.00%、25.00%的比例计算；计算期第7年出让完毕。

项目	出让面积(亩)				合计
	第4年	第5年	第6年	第7年	
工业用地	25.00	25.00	25.00	25.00	100
商业用地	13.75	13.75	13.75	13.75	55

3.土地出让价格及收入测算

该项目根据南召县近三年GDP增长率及土地价格测算；

2019年全县生产总值完成155亿元，同比增长7.6%；2020年全县生产总值完成162.7亿元，同比增长3.3%；2021年全县生产总值完成177.6亿元，同比增长9.15%。

根据南召县近三年GDP平均增长率的80%测算，上浮率为5.35%，基于谨慎性原则，年增长率暂按5%为基数测算出让土地的增长价格。

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(㎡)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
河南联源生物科技有限公司	2022.1.4	南召县产业集聚区辛夷大道以西，阳光大道以南	工业用地	37120.26	1335	23.98
河南银鱼钙业有限公司	2022.6.23	南召县产业集聚区理想大道以南	工业用地	11985.54	432	24.03
南召县聚业开发建设有限公司	2022.6.23	南召县产业集聚区理想大道以南	工业用地	37509.84	1352	24.03
南召东原石业有限公司	2022.8.10	皇后乡分水岭村三间房组	工业用地	78432.36	2815	23.93
工业用地合计				165048.00	5934	23.99
南召县产业集聚区辛夷大道以东，理想大道以北	2022.3.30	南召县产业集聚区辛夷大道以东，理想大道以北	商业用地	28875.74	2386	55.09
南召县	2022.5.23	南召县	商业用	3008.41	326	72.24

城郊乡庙坡村		城郊乡庙坡村	地			
商业用地合计				31884.15	2712	63.67

以2022年南召县工业用地平均出让价格23.99万元/亩，商业用地平均出让价格63.67万元/亩为基价，每年上涨5%，土地出让价格测算如下：

表 3：南召县阳光城中村改造项目土地出让价格测算表（单位：万元）

序号	年份	工业用地出让价格（万元）	商业用地出让价格（万元）
1	上浮率	5%	
2	2022年(基准年)	23.99	63.67
3	2023年	25.19	66.85
4	2024年	26.45	70.20
5	2025年	27.77	73.71
6	2026年	29.16	77.39
7	2027年	30.62	81.26
8	2028年	32.15	85.32

4.土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含税金）共计 2950.82 万元，具体如下：

（1）上解省财政费用：计算期共计 220.82 万元；

（2）农业土地开发资金：计算期共计 62.00 万元；

（3）国有土地收益基金：计算期共计 147.21 万元；

（4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计 144.67 万元；

（5）保障性安居工程资金：计算期共计 220.82 万元；

（6）农田水利建设资金：计算期共计 579.01 万元；

（7）教育资金：计算期共计 579.01 万元。

（8）土地开发费用：计算期共计 775.00 万元。

（9）增值税税金及附加：计算期共计 220.28 万元。

（10）印花税：计算期共计 2.00 万元。

5.项目自身收入

本项目自身净收益主要为居民回购超出安置部分收入。根据拆迁补偿安置方案，拆迁居民住宅建筑面积与安置住宅套内使用面积约为 1:0.5，因本项目共涉及征收户数 62 户，拆迁房屋建筑面积 7750 ㎡。项目采用异地实物安置方式，共需建设安置房 124 套，安置房住宅面积 16279.98 ㎡，具体计算过程为 16279.98-7750*0.5=12404.98 ㎡。则本项目超出安置面积的住宅建筑面积为 12404.98 ㎡。

经查询安居客等房屋销售网站公布的项目周边的房价后，以下南召在售房地产项目进行计算均价为 3818.4 元/㎡，按照该价格的 8.8 折，谨慎考虑回购价暂按照 3390 元/㎡测算。



南召建业城

[南召 南召] 南召县世纪大道与东滨河路交会处

户型：3室/4室 | 建筑面积：114.37-140㎡

均价 4200 元/㎡

在售 住宅 大型社区 车位充足 南北通透 三房朝南 厨卫全明



南召壹号院

[南召 南召] 南召县世纪大道桥东第一个红绿灯向北2...

户型：3室/4室 | 建筑面积：119.02-167㎡

均价 4000 元/㎡

在售 住宅 低容积 南北通透 大户型 大阳台 主卧套房



嘉安·山河筑

[南召 南召] 东滨河路与崇化南路交汇处

户型：2室/3室 | 建筑面积：67.37-141.95㎡

在售 住宅 高绿化率 小户型 南北通透 大阳台 大户型

均价 **3600** 元/㎡



山水绿城

[南召 南召] 老城区核心商圈

户型：3室/4室 | 建筑面积：134.34-201.84㎡

在售 住宅 高绿化率 南北通透 三房朝南 厨卫全明 大户型

均价 **3500** 元/㎡



盛世国际城

[南召 南召] 人民路与龙盘路交汇处

户型：3室 | 建筑面积：112.59-140.51㎡

在售 住宅 人气楼盘 大户型 南北通透 大阳台 双卫生间

均价 **3792** 元/㎡

则本项目居民回购超出安置部分收入为 4205.29 万元。

具体预测如下所示：

表 4：南召县阳光城中村改造项目收入及支出明细表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	第4年	第5年	第6年	第7年	单位/标准	取价依据
			25%	25%	25%	25%		
1	腾出土地出让收入	7360.59	1707.74	1793.13	1882.79	1976.93	万元	
1.1	腾空工业用地收入	2992.46	694.29	729.00	765.45	803.72		
	出让价格		27.77	29.16	30.62	32.15	万元/亩	
	工业用地出让土地数量	100	25.00	25.00	25.00	25.00	亩	
1.2	腾空商业用地收入	4368.13	1,013.46	1,064.13	1,117.34	1,173.20		
	出让价格		73.71	77.39	81.26	85.32	万元/亩	
	商业用地出让土地数量	55	13.75	13.75	13.75	13.75	亩	
2	项目自身净收益	4,205.29			4,205.29		12404.98 ㎡ 3390 元/㎡	
3	土地出让基金及费用	795.51	188.29	195.12	202.29	209.82	万元	
3.1	上解省财政费用	220.82	51.23	53.79	56.48	59.31	土地出让收入的3%计算	豫财办综〔2007〕44号文
3.2	农业土地开发资金	62.00	15.50	15.50	15.50	15.50	20元/m²*30%	财综〔2004〕49号及豫政办[(2009)38号文
3.3	国有土地收益基金	147.21	34.15	35.86	37.66	39.54	土地出让收入的2%	财综〔2006〕68号
3.4	保障性安居工程资金	220.82	51.23	53.79	56.48	59.31	土地出让收入的3%	财综〔2010〕95号及豫政(2011)84号
3.5	新增建设用地有偿使用费	144.67	36.17	36.17	36.17	36.17	14元/m²计算	财综(2006)48号及豫政办〔2009〕38号

4	土地收益提取各类资金	1,158.01	265.14	280.85	297.35	314.67	万元	
4.1	教育资金	579.01	132.57	140.43	148.67	157.34	土地出让收益的10%计算	财综(2011)62号及豫财综(2011)94号
4.2	农田水利建设资金	579.01	132.57	140.43	148.67	157.34	土地出让收益的10%计算	财综〔2011〕48号及豫财综(2011)79号
5	土地开发费用	775.00	193.75	193.75	193.75	193.75		
6	增值税税金及附加	220.28			220.28		万元	
7	印花税	2.00			2.00		万元	
7	净收益	8,615.07	1,060.57	1,123.41	5,172.41	1,258.68	万元	

5.2 项目预期收入情况

根据项目确定的收入依据和收入情况，经测算本项目运营期内土地出让收入 7,360.59 万元，项目自身出售净收入 4,205.29 万元。

债券存续期收入明细表情况见下表：

表 5：南召县阳光城中村改造（二期）项目收入情况表（单位：万元）

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计（万元）
1	腾空工业用地收入	694.29	729.00	765.45	803.72	2,992.46
2	腾空商业用地收入	1,013.46	1,064.13	1,117.34	1,173.20	4,368.13
3	项目自身净收益			4,205.29		4,205.29
合计		1,707.75	1,793.13	6,088.08	1,976.92	11,565.88

5.3 项目预期支出情况

根据项目确定的支出成本和支出依据，经测算本项目运营期内。债券存续期内土地出让基金及费用 795.51 万元，土地收益提取各类资金 1,158.01 万元，土地开发费用 775 万元，增值税税金及附加 220.28 万元，印花税 2 万元。成本费用明细情况表见下表。

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计（万元）
1	土地出让基金及费用	188.29	195.12	202.29	209.82	795.51
2	土地收益提取各类资金	265.14	280.85	297.35	314.67	1,158.01
3	土地开发费用	193.75	193.75	193.75	193.75	775
4	增值税税金及附加			220.28		220.28
5	印花税			2		2
合计（万元）		647.18	669.72	915.67	718.24	2950.8

5.4 项目预期收益情况

债券存续期内，南召县阳光城中村改造（二期）项目预计总收入 11,565.88 万元，总成本 2,950.81 万元，项目收益 8,615.07 万元。详见下表

表 7：南召县阳光城中村改造（二期）项目收益情况表（单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年			
第 4 年	1,707.75	647.18	1,060.57
第 5 年	1,793.13	669.72	1,123.41
第 6 年	6,088.08	915.67	5,172.41
第 7 年	1,976.92	718.24	1,258.68
合计	11,565.88	2,950.81	8,615.07

5.5 专项债券还本付息情况

本项目拟申请专项债券资金 5,500.00 万元，假设债券利率 4.0%，期限 7 年。每年支付一次利息，到期还本。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表 8：南召县阳光城中村改造（二期）项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
第 1 年		220	220
第 2 年		220	220
第 3 年		220	220
第 4 年		220	220
第 5 年		220	220
第 6 年		220	220
第 7 年	5,500.00	220	5,720.00
合计	5,500.00	1,540.00	7,040.00

5.5 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，南召县阳光城中村改造（二期）项目预计总收入11,565.88万元,总成本2,950.81万元，项目收益8,615.07万元;本项目应付债券本息为7,040.00万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为1.22倍。详见下表

表9：南召县阳光城中村改造（二期）项目收益与融资平衡情况表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		220.00	220.00	
第二年		220.00	220.00	
第三年		220.00	220.00	
第四年		220.00	220.00	1,060.57
第五年		220.00	220.00	1,123.41
第六年		220.00	220.00	5,172.41
第七年	5,500.00	220.00	5,720.00	1,258.68
合计	5,500.00	1,540.00	7,040.00	8,615.07
息覆盖倍数	1.22			

5.6 综述

经上述测算，债券存续期内，南召县阳光城中村改造（二期）项目预计总收入11,565.88万元,总成本2,950.81万元，项目收益8,615.07万元;本项目应付债券本息为7,040.00万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为1.22倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿

债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.00%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，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。

6.4 影响债券资金使用合规性的风险及控制措施

专项债券资金可能面临资金滞留时间过长，资金支出进度缓慢，债券资金超范围使用等情况，债券资金的不合理使用可能导致项目建设进度不及预期，项目建设中断，最终不能形成有效投资，带动经济社会发展效果弱化等。针对该风险，项目单位严格按照专项债券资金使用管理规定，坚持资金跟着项目走，专款专用，认真审核工程量和工程进度，按进度及时拨付债券资金，建立台账，定期向主管部门汇报资金使用情况，确保专项债券资金使用合法合规。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：南召县阳光城中村改造项目（二期）

主管部门：南召县住房和城乡建设局

实施单位：南召县房产服务中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额5,500.00万元，用于南召县阳光城中村改造项目，期限7年。

项目总体绩效目标如下：

项目名称	南召县阳光城中村改造项目（二期）		
主管部门	南召县住房和城乡建设局	项目单位	南召县房产服务中心
项目资金（万元）	建设期投入资金总额：	9,811.96	
	其中：财政拨款	4,311.96	

			债券资金	5,500.00
			自筹资金	-
绩效目标	实施目标			
	目标1：积极筹措资金，争取项目早日开工。 目标2：保证工程质量，高质量完成项目建设。 目标3：落实环保措施，减少建设期对环境影响。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积	24497.74 ㎡
		质量指标	工程竣工验收合格率	100%
			工程竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 11 月
			项目完工日期	2025 年 11 月
		成本指标	项目总投投资	≦9,811.96 万元
			运营期间年均运营成本	≦737.7 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			运营期间年均运营收入	≥737.7 万元
			收入增速	≤3%
			债券偿还期内本息覆盖倍数	≥1.2
		社会效益指标	提升南召县营商环境	有效提高
			对当地经济拉动性	有效改善
		生态效益指标	扬尘	达到污染分级分类防控标准
			气体排放	符合大气污染物综合排放标准（GB 16297-1996）
			施工噪音	符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》标准
			环保行政处罚次数	0 次
			污水排放	符合污水综合排放标准（GB 8978-1996）

		可持续影响指标	设施利用率	100%
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%

7.2 评估内容

（1）项目实施的必要性

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。

为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，在此背景之下，提出了本项目的建设。

（2）项目实施的公益性

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践经验证明，工业化发展到一定程度，就必须要推动城镇化，否则将制约经济社会发展。城中村是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快城中村改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新

区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

（3）项目实施的收益性

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的1/3，一些沿海省市的人均耕地不足0.8亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的建设有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

本项目建成后主要收入来源为土地出让收入。本项目建设期3年，在债券存续期内收入29,470.88万元。

（4）项目建设投资合规性

2021 年 2 月 7 日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》豫保安居办【2021】1 号，将该项目列入国家棚改计划。

2021 年 9 月 9 日该项目取得南召县发展和改革委员会《关于对南召县阳光城中村改造（二期）项目可行性研究报告的批复》召发改【2021】145 号，原则同意该项目实施。

2022 年 9 月 26 日南召县环境保护局出具《证明》，证明南召县阳光城中村改造（二期）项目无需办理环评。

（5）项目成熟度

该项目取得南召县自然资源局颁发的 020 年 11 月 16 日取得《国有建设用地划拨决定书》豫（南召）划拨（2020 年）第 0015 号，宗地用途为住宅用地，面积 0.776823 公顷。本宗地位置为锦绣路以南、龙盘路以北、玉兰路以西、杏花山路以东。

2020 年 11 月 23 日该项目获得《建设用地规划许可证》地字第 D2020-067 号，项目名称为南召县阳光城中村改造（二期）项目，建设位置为南召县城郊乡秦老庄村（龙盘路以北），用地性质为居住用地。

项目手续齐全，成熟度高。

（6）项目资金来源和到位可行性

项目总投资 9,811.96 万元，其中财政拨款 4,311.96 万元，按

照总投资的43.94%进行投入，使用专项债券资金5,500.00万元，按照总投资的56.06%进行投入。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号)的规定。同时近年来，南召县财政收入持续向好，2021年财政一般预算收入完成7.75亿元，对县域政府投资起到了很好的支撑。因此，本项目资金来源明确，资金到位有一定的可行性。

（7）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目单位提供的《南召县阳光城中村改造（二期）项目》可行性研究报告，本项目收入主要土地出让收入，本项目成本包含土地出让税费及基金。本项目收入成本测算参考当地其他类似项目进行预测，与本地区同类行业比较基本可行。

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收益8,615.07万元，收入来源可靠，收费标准符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

（8）债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无

法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目预计总投资 9,811.96 万元，其中申请专项债券资金 5,500.00 万元，占比 56.06%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于提升南召县人民群众居住环境有较好的支撑作用。由于当地财力较为紧张，目前财政配套资金仅 4,311.96 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 5,500.00 万元的资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

（9）项目偿债计划可行性和偿债风险点

①项目偿债计划可行性

根据项目单位提供的信息，本项目债券存续期内运营收入测算结果为 11,565.88 万元，运营成本为 2,950.81 万元，共可实现净收益为 8,615.07 万元，项目债券存续期内本息合计 7,040.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22。项目单位针对专项债券资金制定了具体的偿债计划，其中建设期利息由财政资金偿还，运营期利息和本金由项目自身收益偿还，每一年付息一次，到期一次性还本。

评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，

偿债计划合理可行。

②偿债风险点

A.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

B.流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

C.经济环境风险

项目涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目带来的效益。

D.财务风险

项目单位在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对本项目现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体

面临一定财务压力。

E.自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

综合来看，债券资金偿还虽然存在以上几种无法避免的风险，通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

(10)绩效目标合理性

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度3个一级指标和9个二级指标以及13个三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

(11)其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

7.3 评估结论

（一）项目必要性、公益性、收益性

经综合评估，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，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）

邓州市古城六门堤棚户区改造项目
实施方案

项目单位：邓州市自然资源开发集团有限公司

主管部门：邓州市住房和城乡建设局

财政部门：邓州市财政局

2023 年 9 月

目录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 项目改造范围、安置方式.....3
1.4 建设地点.....3
1.5 主要建设内容及规模.....3
1.6 项目建设期.....3
1.7 项目总投资.....4
1.8 主管部门责任.....4
第二章 项目社会经济效益.....4
2.1 社会效益.....4
2.2 经济效益.....5
第三章 项目投资估算与资金筹措.....6
3.1 估算范围.....6
3.2 估算依据.....6
3.3 投资估算明细表.....7
3.4 资金筹措及分年度投资计划.....10
3.5 债券资金使用合规性.....10
3.6 资金保障措施.....10
第四章 项目专项债券融资方案.....11

4.1 编制依据.....11
4.2 债券资金申请及使用计划.....11
4.3 项目主体及运作模式.....11
4.4 债券信息披露.....11
4.5 投资者保护措施.....12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....13
5.1 本期债券应付本息情况.....13
5.2 项目收益预测.....13
5.3 土地出让成本预测.....16
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....17
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数.....18
5.6 综述结论.....19
第六章 风险分析.....19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....20
第七章 事前绩效评估情况.....20
7.1 事前绩效评估方法.....21
7.2 事前绩效评估内容.....21
7.3 事前绩效评估结论.....21

第一章 项目概况

邓州市古城六门堤棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额42,000.00万元，已于2024年使用债券资金2,000.00万元，于2025年已申请使用4,000.00万元，本次申请使用3,600.00万元，债券期限为7年。

1.1 项目名称

邓州市古城六门堤棚户区改造项目。

1.2 项目单位

邓州市古城六门堤棚户区改造项目的项目单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

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《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》(豫房稳办〔2022〕9号)，邓州市古城六门堤棚户区改造项目已列入国家2023年城市棚户区改造计划。该项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于2023年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，

是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。结合棚户区改造，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式

本项目拆迁范围为邓罗路西、新华路北、东西规划路南、南北规划路东。本次涉及拆迁户数 310 户，1400 人，拆迁房屋面积约 59600 ㎡。

安置方式：

根据《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》，邓州市古城六门堤棚户区改造项目安置方式为异地安置，新建安置房 812 套。

1.4 建设地点

项目位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

1.5 主要建设内容及规模

本项目总占地面积约 45,567.00 ㎡，使用权面积约 31,434.42 ㎡ (约合 47. 15 亩)，总建筑面积 130,655.00 ㎡，其中地上建筑面积 94, 155.00 ㎡，地下建筑面 积 36,500.00 ㎡ 。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 ㎡，公共配套服务用房建筑面积约 6,085.00 ㎡ (其中养老服务设施建筑面积约 812.00 ㎡，物业管理用房建筑面积约 523.00 ㎡，党建活动室建筑面积约 300.00 ㎡，变配电室建筑面积约 500.00 ㎡，公厕建筑面积约 50.00 ㎡，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 ㎡)；地下建筑面积约 36,500.00 ㎡；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为24 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45, 132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

1.8 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1 、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础, 同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2 、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐，提高居民生活质量，规范城区规划区改造建设秩序，全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持政府主导，规划引领，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，

完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快城市化进程。

3、棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合邓州市的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为邓州市棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

4、棚户区区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区区域内原有建

设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

(1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》 (HA01-31-2016)；

(2) 《河南省市政工程预算定额》 (HAA1-31-2016)；

(3) 《河南省通用安装工程预算定额》 (HA02-31-2016)；

(4) 《河南省绿色建筑工程预算定额》 (HA01-31(02)-2019)；

(5) 同类工程建设指标；

(6) 材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价 (2022 年第 3 期)；

(7) 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；

(8) 依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9%。

3.3 投资估算明细表

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45, 132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

表 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				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
-	工程建设费用	36,307.25	7, 175.91	1,649.40		45, 132.56
1	建筑工程	31,527.87	7, 175.91			38,703.78
1.1	住宅	20,256. 10	3,346.66			23,602.76
1.1.1	土建工程	20,256. 10				20,256. 10
1. 1.2	给排水工程		880.70			880.70
1. 1.3	电气工程		1,056.84			1,056.84
1. 1.4	弱电工程		264.21			264.21
1. 1.5	消防工程		528.42			528.42
1. 1.6	通风工程		264.21			264.21
1. 1.7	燃气工程		352.28			352.28
1.2	其他配套用房面积	897.00	132.60			1,029.60
1.2. 1	土建工程	897.00				897.00
1.2.2	给排水工程		39.00			39.00
1.2.3	电气工程		46.80			46.80
1.2.4	弱电工程		11.70			11.70
1.2.5	消防工程		23.40			23.40
1.2.6	通风工程		11.70			11.70
1.3	公共配套建筑面积	502.55	74.29			576.84
1.3. 1	土建工程	502.55				502.55
1.3.2	给排水工程		21.85			21.85
1.3.3	电气工程		26.22			26.22
1.3.4	弱电工程		6.56			6.56
1.3.5	消防工程		13. 11			13. 11

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.3.6	通风工程		6.56			6.56
1.4	地下建筑	9,872.22	3,622.36			13,494.58
1.4.1	土建工程	9,872.22				9,872.22
1.4.2	给排水工程		277.66			277.66
1.4.3	电气工程		370.21			370.21
1.4.4	弱电工程		215.95			215.95
1.4.5	消防工程		308.51			308.51
1.4.6	通风工程		246.81			246.81
1.4.7	人防工程		2,203.23			2,203.23
2	设备购置			1,649.40		1,649.40
2.1	电梯			1,080.00		1,080.00
2.2	变配电设备			200.00		200.00
2.3	智能化设备			20.00		20.00
2.4	机动车充电桩(快充)			124.00		124.00
2.5	机动车充电桩(慢充)			142.00		142.00
2.6	非机动车充电桩			83.40		83.40
3	室外公用工程	4,779.38				4,779.38
3.1	广场硬化铺装	502.95				502.95
3.2	绿地工程	330.53				330.53
3.3	室外配套基础设施	3,645.90				3,645.90
3.3.1	给水工程	653.28				653.28
3.3.2	雨水工程	653.28				653.28
3.3.3	污水工程	653.28				653.28
3.3.4	电气工程	653.28				653.28
3.3.5	弱电工程	376.62				376.62
3.3.6	燃气工程	264.21				264.21
3.3.7	消防工程	391.97				391.97
3.4	围墙及大门	300.00				300.00
二	工程建设其他费用				5,492.91	5,492.91
1	土地补偿费				363.99	363.99
2	拆迁补偿费				2,842.72	2,842.72

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3	项目建设管理费				273.67	273.67
4	工程勘察费				119.58	119.58
5	工程设计费				597.90	597.90
6	工程监理费				374.82	374.82
7	项目前期工程咨询费				48.50	48.50
8	工程造价咨询服务费				106.42	106.42
9	招标代理服务费				50.63	50.63
10	建设工程文物勘探费				12.64	12.64
11	水土保持及补偿费				3.77	3.77
12	环境影响评价费用				21.28	21.28
13	检测试验费				180.53	180.53
14	劳动安全卫生评审费				135.40	135.40
15	工程保险费				135.40	135.40
16	场地准备及临时设施费				225.66	225.66
三	基本预备费				3,822.62	3,822.62
四	建设期利息				3,870.00	3,870.00
五	项目总投资	36,307.25	7, 175.91	1,649.40	13, 185.53	58,318.09

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 58,318.09 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 42,000.00 万元， 占比 72.02%；财政资金 16,318.09 万元， 占比 27.98% 。项目分年度投资计划为：

单位：万元

资金来源	第1年	第2年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	8,318.09	16,318.09	27.98%
专项债券资金	2,000.00	40,000.00	42,000.00	72.02%
合计	10,000.00	48,318.09	58,318.09	100.00%
占比	17.15%	82.85%	100.00%	

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.6 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《中华人民共和国预算法》；

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；

3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)；

4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)；

5、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)；

6、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)；

7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)；

8、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)；

9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)；

10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)；

11、项目可行性研究报告。

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额42,000.00万元，已于2024年使用债券资金2,000.00万元，于2025年已申请使用4,000.00万元，本次申请使用3,600.00万元，债券期限为7年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据邓州市发展和改革委员会核发的《关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(邓发改审批[2023]99号)，本项目债券申请单位为

邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市自然资源开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市自然资源开发集团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，由邓州市自然资源开发集团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，由邓州市自然资源开发集团有限公司根据运营情况及时向邓州市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。

4.4 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法 (试行) 》 (财预〔2018〕209 号) 规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间，项目单位及主管部门将依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额42,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	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		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第2年	2,000.00	40,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第3年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第4年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第5年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第6年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第7年	42,000.00		2,000.00	40,000.00	4.00%	1,680.00	3,680.00
第8年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅 度分别为 2.50% 、0.90% 、2.00% ，三年平均涨幅为 1.80% 。考虑物价上涨因素， 部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，本项 目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一 年。

(二) 项目运营收入分析

表 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	土地出让收入	91,808.20	100.00%
合计			91,808.20	100.00%

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。

1.土地出让数量

本项目改造后可集约出城镇住宅用地 417.31 亩，地块一面积 192.23 亩，位于邓罗路以西，世纪花园以北；地块二面积 225.08 亩，位于湍河南侧，邓罗路

西侧、东侧。

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）
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	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

本项目所在地附近住宅用地出让价格210.41万元/亩~230.18万元/亩，平均价格为221.99万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。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，运营期土地出让价格按照220.00万元/亩进行测算，基于谨慎性原则运营期内不再考虑价格增长，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
价格(万元/亩)	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第3-7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	
居住用地	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19	417.31

综上，项目运营收入预测情况如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	用地类型	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年

项目	用地类型	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、收入合计		91,808.20	9,180.60	13,772.00	18,361.20	22,952.60	27,541.80
面积(亩)	居住用地	417.31	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19
单价(万元/亩)	居住用地		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

5.3 土地出让成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44号)规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)。 农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为30.00元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综〔2006〕68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24号)，邓州市标准20.00元/㎡。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

类型	征收标准
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二、成本支出		**26,351.75**	**2,635.12**	**3,952.99**	**5,270.22**	**6,588.09**	**7,905.33**
1.土地出让基金及费用		9,987.63	998.74	1,498.23	1,997.48	2,496.97	2,996.21
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
农业土地开发资金	30 元/㎡*30%	250.39	25.04	37.56	50.08	62.60	75.11
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/㎡	556.42	55.64	83.47	111.28	139.11	166.92
2.土地收益提取各类资金		16,364.12	1,636.38	2,454.76	3,272.74	4,091.12	4,909.12
教育资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号)等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)等文件要

求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		1,680.00	1,680.00	
第 3 年		1,680.00	1,680.00	6,545.48
第 4 年		1,680.00	1,680.00	9,819.01
第 5 年		1,680.00	1,680.00	13,090.98
第 6 年		1,680.00	1,680.00	16,364.51
第 7 年	2,000.00	1,680.00	3,680.00	19,636.47
第 8 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	
合计	42,000.00	11,760.00	53,760.00	65,456.45
本息覆盖倍数	1.22			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

项目债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					80.00	1.22
第 2 年					1,680.00	
第 3 年	9, 180.60	2,635. 12	6,545.48	6,545.48	1,680.00	
第 4 年	13,772.00	3,952.99	9,819.01	16,364.49	1,680.00	
第 5 年	18,361.20	5,270.22	13,090.98	29,455.47	1,680.00	
第 6 年	22,952.60	6,588.09	16,364.51	45,819.98	1,680.00	
第 7 年	27,541.80	7,905.33	19,636.47	65,456.45	3,680.00	
第 8 年				65,456.45	41,600.00	
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45		53,760.00	1.22

5.6 综述结论

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,456.45 万元，偿还债券本息合计为 53,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1 、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2 、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指完成年度预测收入的不确定性带来的风险。支出变动风险是指年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.0%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》(财预〔2015〕90号)、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》(豫财预〔2019〕176号)、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作。一方面，通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法；另一方面，通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1、项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3、项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4、项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5、项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6、项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7、项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

(以下无正文)

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目

实施方案

二〇二二年五月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 建设期 1
1.7 项目总投资 1
1.8 主要技术经济指标 2
1.9 主管部门责任 2
第二章 项目社会经济效益 3
2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 3
2.2 项目公益性 4
第三章 项目投资估算与资金筹措 5
3.1 估算范围 5
3.2 估算依据 5
3.3 投资估算 5
3.4 资金筹措计划 6
3.5 项目资金保障措施 6
第四章 项目专项债券融资方案 7
4.1 编制依据 7
4.2 债券规模和期限安排 7
4.3 投资者保护措施 7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 9
5.1 项目预期收益 9
5.2 债券本息计算 12
5.4 总体评价结论 14
第六章 风险分析 15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 15
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 15
第七章 事前绩效评估 17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目

1.2 项目单位

商丘市梁园区高铁建设办公室

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目建设地点位于宋园路以东、凯旋路以西、规划一路以北。

1.5 建设规模及内容

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（梁发改投资〔2020〕54号）及可行性研究报告的内容,本项目主要建设内容及规模为:总用地面积55102.968㎡（约82.65亩），规划用地面积44708.975㎡（约67.06亩），总建筑面积187836.63㎡，包括地上建筑面积128997.01㎡，其中：住宅建筑面积124972.63㎡，物业管理及其他建筑面积4024.38㎡；地下建筑面积58839.62㎡。配套建设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

1.6 建设期

该项目计划建设期3年，根据项目实际建设情况，工期延长。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资84,200.00万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	项目		单位	数值	备注
1	总用地面积		m^2	55102.968	约 82.65 亩
2	规划用地面积		m^2	44708.975	约 67.06 亩
3	建筑基底面积		m^2	5903.59	
4	建筑密度		%	13.20	＜30%
5	总建筑面积		m^2	187836.63	
5.1	地上建筑面积		m^2	128997.01	
	其中	住宅	m^2	124972.63	
		物业管理及其他	m^2	4024.38	
5.2	地下建筑面积		m^2	58839.62	
6	容积率			2.89	＜3.0
7	绿地率		%	52.48	＞30%
8	户 数		户	1224	
9	人 数		人	3917	
10	非机动车位		辆	1400	地上 428、地下 972
11	机动车位		辆	1459	地上 19、地下 1440

1.9 主管部门责任

本项目的项目单位和主管部门均为商丘市梁园区高铁建设办公室。主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

作为政府主导的一项国计民生工程，棚户区改造项目可以改变困难群众的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，充分体现以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

实施棚户区改造建设项目是完善城市配套设施建设、改善人居环境的需要，也是改善环境，建设文明、生态、和谐、宜居城市的需要。

因此，这些项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用，具有显著的社会效益。

2.2 经济效益

（1）项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中

低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（2）项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量得到提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

（3）项目建设有利于进一步改善城市面貌，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，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。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。

综上所述，本项目具有显著的经济效益。

2.2 项目公益性

本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展做贡献，因此项目有显著的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外工程等工程费用，土地购置费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费等。

3.2 估算依据

1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

4、设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；

5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；

6、国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；

7、河南省建设厅颁布的有关定额、文件；

8、河南省建筑工程计价定额综合单价；

9、假定由中国国内的单位承担设计、施工及项目管理。

3.3 投资估算

本项目总投资84,200.00万元，其中：工程建设费用43,281.08万元，工程建设其他费用36,909.40万元，基本预备费4,009.52万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

本项目总投资84,200.00万元，其中财政资金安排30,100.00万元，拟申请政府专项债券资金54,100.00万元。

（2）项目投资计划

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	以前年度	2025 年	2026 年	合计	占比
财政资金	11,000.00	10,000.00	9,100.00	30,100.00	35.75%
专项债券资金		3,000.00	51,100.00	54,100.00	64.25%
合计	11,000.00	13,000.00	60,200.00	84,200.00	100.00%
占比	13.06%	15.44%	71.50%	100.00%	

3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为 84,200.00 万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区高铁建设办公室，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 349,138.50 万元，为土地出让收入，成本及相关税费为 92,508.57 万元，总收益为 256,629.93 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；

（4）《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）；；

（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）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

（8）项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金54,100.00万元，其中：2025年计划使用3,000.00万元，2026年计划使用51,100.00万元，本次申请使用3,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，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。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实

施，保证项目的如期顺利施工。

1、专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地600.00亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						**313.22**	**134,437.71**	**429.21**

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照近三年GDP平均增速的80%，即6.93%作为土地价格增速进行测算。

5.1.2政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*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。

5.1.3土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，根据相关规划，本项目可用于出让土地600.00亩，规划用途为商住用地。根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	**土地出让收入**	**78,717.00**	**84,172.50**	**90,006.00**	**96,243.00**	**349,138.50**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	600.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	524.78	561.15	600.04	641.62	
2	**政策性基金及费用**	**20,865.28**	**22,305.55**	**23,845.58**	**25,492.16**	**92,508.57**
2.1	**土地出让基金及费用**	**6,402.36**	**6,838.81**	**7,305.48**	**7,804.44**	**28,351.09**
2.1.1	其中：上解省财政费用	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.1.2	农业土地开发资金	105.00	105.00	105.00	105.00	420.00
2.1.3	国有土地收益基金	1,574.34	1,683.45	1,800.12	1,924.86	6,982.77
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	保障性安居工程资金	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.2	**土地提取的各类资金**	**14,462.92**	**15,466.74**	**16,540.10**	**17,687.72**	**64,157.48**
2.2.1	其中：教育资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
2.2.2	农田水利建设资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
3	**可用于偿还债券本息的土地收益（1-2-4）**	**57,851.72**	**61,866.95**	**66,160.42**	**70,750.84**	**256,629.93**

5.2 债券本息计算

本项目计划申请使用专项债券54,100.00亿元。假设债券票面利率4.00%，期限7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。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	51,100.00		54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 3 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 4 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 5 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 6 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 7 年	54,100.00		3,000.00	51,100.00	4.00%	2,164.00	5,164.00
第 8 年	51,100.00		51,100.00	0.00	4.00%	2,044.00	53,144.00
合计		54,100.00	54,100.00			15,148.00	69,248.00

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位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，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为256,629.93万元，计算的本息覆盖倍数为3.71倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		120.00	120.00	
第 2 年		2,164.00	2,164.00	
第 3 年		2,164.00	2,164.00	57,851.72
第 4 年		2,164.00	2,164.00	61,866.95
第 5 年		2,164.00	2,164.00	66,160.42

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 6 年		2,164.00	2,164.00	70,750.84
第 7 年	3,000.00	2,164.00	5,164.00	
第 8 年	51,100.00	2,044.00	53,144.00	
合计	54,100.00	15,148.00	69,248.00	256,629.93
本息覆盖倍数	**3.71**			

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 256,629.93 万元，应付债券本金及利息合计 69,248.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.71，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。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要为拆迁土地出让等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。

7.1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。

7.2评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得项目土地用途与建设内容是否匹配等、环评等手续，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4. 项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7. 项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目

实施方案

日期：二〇二四年一月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 5
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 8
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 9
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算表 11
3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况 15
第四章 项目专项债券融资方案 16
4.1 编制依据 16
4.2 债券使用计划及期限 17
4.3 债券信息披露 17
4.4 投资者保护措施 17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 19

5.1 应付债券本息情况 19
5.2 经营现金流分析 19
5.3 项目本息覆盖倍数 26
5.4 总体评价结果 26
第六章 风险分析 28
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 28
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 29
第七章 事前绩效评估 31
7.1 事前绩效评估方法 31
7.2 事前绩效评估内容 32
7.3 事前绩效评估结论 32

第一章　项目概况

1.1 项目名称

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为睢县住房保障中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	睢县城市发展投资有限公司		
法定代表人	刘超	**成立日期**	2011-12-27
注册资本	10,000.00 万人民币	**营业期限**	2011-12-27 至无固定期限
统一社会信用代码	91411422588576552G		
注册地址	睢县产业集聚区世纪大道中段西侧		
经营范围	对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设与投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	睢县财政局持股 100.00%		

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

项目安置区建设地点位于睢县凤栖路南侧、凤仪路西侧、凤鸣路北侧。

1.5 建设规模及内容

1.项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收区域户数约310户，征收区域人口约892人，征收总面积167,852.83㎡（251.78亩），征收住宅面积130,232㎡，去除公共设施用地，可用于出让土地面积159,700.14㎡（239.79亩）。

2.睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目采用异地安置，地块总占地面积13,952.02㎡（约20.93亩），总建筑面积35,992.63㎡，其中：地下建筑面积8,460.25㎡，地上建筑面积27,532.38㎡（含：住宅面积25,582.69㎡、商业面积1,269.57㎡、物业管理中心191.73㎡、社区服务用房311.05㎡、养老用房107.90㎡、消防水箱50.39㎡、出地面风井19.05㎡），总户数212户，基底建筑面积3,363.15㎡，容积率为1.97，建筑密度为24.11%，绿地率约30.01%。

表1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	数量	单位	备注
一	规划用地面积	13,952.02	㎡	约20.93亩
二	总建筑面积	35,992.63	㎡	

序号	项目名称			数量	单位	备注
1	其中	地下建筑面积		8,460.25	㎡	不计容建筑面积
2		地上建筑面积		27,532.38	㎡	计容建筑面积
2.1		其中	住宅面积	25,582.69	㎡	
2.2			商业面积	1,269.57	㎡	
2.3			物业管理中心	191.73	㎡	
2.4			社区服务用房	311.05	㎡	
2.5			养老用房	107.90	㎡	
2.6			消防水箱	50.39	㎡	
2.7			出地面风井	19.05	㎡	
三	总户数			212	户	
四	基地面积			3,363.15	㎡	
五	容积率			1.97		
六	建筑密度			24.11%		
七	绿地率			30.01%		
八	机动车停车位			212	个	
1	其中	地上		32	个	
2		地下		180	个	

1.6 建设期

本项目计划建设周期24个月，预计开工日期2024年4月，预计完工时间2026年3月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资15,498.45万元。其中：财政预算资金5,498.45万元，专项债券资金10,000.00万元。

表1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2024年	2025年	2026年	合计	占比
资本金	财政预算资金	1,000.00	3,000.00	1,498.45	5,498.45	35.48%
建设资金	专项债券资金	2,200.00	5,000.00	2,800.00	10,000.00	64.52%
合计		**3,200.00**	**8,000.00**	**4,298.45**	**15,498.45**	**100.00%**

资金筹措	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
占比		20.65%	51.62%	27.73%	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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.48%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

1.立项审批

本项目已取得睢县发展和改革委员会文件《关于睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（睢发改〔2022〕95 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已取得睢县发展和改革委员会文件《关于同意变更睢县凤栖三期棚户区改造安置项目投资估算的批复》（睢发改〔2023〕254 号），原则同意变更睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目投资估算，其他事项不变。

2.台账计划

2023 年 12 月 26 日，《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郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办〔2023〕4 号）载明，项目已经列入河南省住房和城乡建

设厅2023年省棚改计划、保障性租赁住房计划。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，

加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司，主管部门为睢县住房保障中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为睢县城市发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为睢县城市发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由睢县城市发展投资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，由睢县城市发展投资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，由睢县城市发展投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制

度，加强资金的使用与管理。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目的提出

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，睢县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目，位于睢县城市规划区域内，包含：董庄等几个自然村，拆迁面积159,700.14㎡（239.79亩），征收户数310户。项目区域内破旧民房约占40.00%以上，村内道路年久失修，交通安全隐患重大。村内无排水设施，遇阴雨天气道路泥泞、污水遍地，村民无法正常出行。供水、供热、消防等更不具备，基础设施配套不完善，居住生活条件较差，急需改造。目前村民已搬离完毕，地面建筑已拆除。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办

〔2023〕4号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建成后，能够完善城市功能，提升文明和谐社区的创建水平，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进当地经济社会环境快速发展。同时，可解决棚户区内安全隐患，改善居民住房和城市中低收入群众的住房条件，提高生活质量和居住环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发城市的生机和活力。

2.4 经济效益

本项目的建设，既可以整合土地资源、改善当地人居环境、推进国家保障性安居工程的建设，又有利于加快推动城市化进程，改善投资环境，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。本项目的建设在一定程度上能有效提高区域现有土地的利用率，盘活部分宝贵的土地资源用于城市建设，对保障该区域乃至睢县经济社会的健康发展是非常有利的。本项目建成后，将进一步完善城市道路、水电通信等基础设施建设，有助于改善区域的投资环境，加速招商引资力度，同时也必将快速提升项目区域内土地的价值空间。

本项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气，并随着周围区域的建设发展，形成良好循环的经济发展圈，促进区域土地具有更高的利用和开发价

值，对商丘市睢县的经济发展将会有一定的促进作用。

2.5 项目公益性

项目实施后可显著改善当地居民的居住环境和生活条件及各项基础设施，提升城市形象，促进人民安居乐业，对维护社会稳定和谐发展，具有重要的意义。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

7.《河南省建设工程工程量清单综合单价（E园林绿化工程）》（2008）；

8.商丘市睢县现行市场材料价格信息。

3.3 投资估算表

项目预计总投资约15,498.45万元，包含工程费用12,495.38万元，其他费用1,932.90万元，建设期利息675.00万元，预备费39.005.17万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
一	工程建设费用	11,056.18	535.26		11,591.44					
1	主体工程	11,056.18			11,056.18					
1.1	住宅面积	5,884.02			5,884.02	25,582.69	㎡	2,300.00		
1.2	商业面积	292.00			292.00	1,269.57	㎡	2,300.00		
1.3	物业管理中心	38.35			38.35	191.73	㎡	2,000.00		
1.4	社区服务用房	62.21			62.21	311.05	㎡	2,000.00		
1.5	养老用房	21.58			21.58	107.90	㎡	2,000.00		
1.6	消防水箱	10.08			10.08	50.39	㎡	2,000.00		
1.7	出地面风井	7.24			7.24	19.05	㎡	3,800.00		
1.8	地下建筑	3,045.69			3,045.69	8,460.25	㎡	3,600.00		
1.9	绿化面积	66.99			66.99	4,187.00	㎡	160.00		
1.1	道路	128.02			128.02	6,401.19	㎡	200.00		
1.11	其他配套费用	1,500.00			1,500.00	1	项	15,000,000.00		雨污管网、热力管网等
2	设备工程		535.26		535.26					

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
2.1	监控系统		40.00		40.00	1	项	400,000.00		
2.2	电梯		276.00		276.00	12	部	230,000.00		
2.3	非机动车充电桩		4.66		4.66	212	个	220.00		
2.4	开闭所		13.60		13.60	1	个	136,000.00		
2.5	燃气调压设备		12.00		12.00	1	个	120,000.00		
2.7	其他配套设施		150.00		150.00	1	套	1,500,000.00		
二	工程建设其他费用			2,865.45	2,865.45					
1	安置补偿费用			2,238.20	2,238.20	310	户	72,200.00		
2	建设单位管理费			81.14	81.14	11,591.44	万元	0.70%		财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016年〕504号
3	工程勘察设计费			139.10	139.10	11,591.44	万元	1.20%		中设协字〔2016年〕89号
4	工程监理费			69.55	69.55	11,591.44	万元	0.60%		豫建监协〔2015〕19号
5	项目前期咨询费			60.44	60.44					计价格〔1999年〕

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
										1283 号
5.1	项目建议书			5.80	5.80	11,591.44	万元	0.05%		计价格〔1999 年〕1283 号
5.2	可行性研究报告			12.75	12.75	11,591.44	万元	0.11%		计价格〔1999 年〕1283 号
5.5	造价咨询费			11.59	11.59	11,591.44	万元	0.10%		
6	施工图审查费			10.43	10.43	11,591.44	万元	0.09%		中设协字〔2016 年〕89 号
7	三通一平费			115.91	115.91	11,591.44	万元	1.00%	工程费×1%	
8	消防及电气安全监测费			23.18	23.18	11,591.44	万元	0.20%		
9	特殊设备检测费			23.18	23.18	11,591.44	万元	0.20%		
10	场地准备及临时设施费			69.55	69.55	11,591.44	万元	0.60%		
11	工程保险费			34.77	34.77	11,591.44	万元	0.30%	工程费用×0.3%	
三	建设期利息			675.00	675.00					
四	预备费			366.56	366.56					
	基本预备费			366.56	366.56	12,218.69	万元	3%	(工程费用+其他费用-土地费)*5%	

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
五	建设投资合计	11,056.18	535.26	3,907.01	15,498.45	35,992.63	㎡	4,306.01		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致

3.5 项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为 15,498.45 万元，项目资产权益归属于项目单位睢县城市发展投资有限公司，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 38,366.40 万元，为土地出让收入，成本及相关税费为 10,928.0 万元，总收益为 27,438.36 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

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10,000.00万元。其中：2024年已使用2,000.00万元，2025年申请使用5,000.00万元，2026年申请使用2,800.00万元。其中：2025年已使用1,000.00万元，本次申请使用4,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,200.00		2,200.00	4.00%	88.00	88.00
第 2 年	2,200.00	5,000.00		7,200.00	4.00%	288.00	288.00
第 3 年	7,200.00	2,800.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 6 年	10,000.00		-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 7 年	10,000.00		2,200.00	7,800.00	4.00%	400.00	2,600.00
第 8 年	7,800.00		5,000.00	2,800.00	4.00%	312.00	5,312.00
第 9 年	2,800.00		2,800.00		4.00%	112.00	2,912.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,800.00	12,800.00

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）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，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 5 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	腾出土地	腾出土地出让收入	38,366.40	100.00%
合计			**38,366.40**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 ㎡（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 ㎡，采用异地安置模式，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 ㎡（239.79 亩）。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 3 年开始出让，分 5 年全部出让完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考睢县同类型出让土地价格如下：

年度	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）

年度	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）
2023 年	4114222023B000093	拱州路南侧、凤仪路东侧	商住用地	69.61	15,100.00	216.92
2023 年	4114222023B000030	迎宾路西侧，规划路南侧	商住用地	35.85	5,580.00	155.65
2022 年	4114222022B00099	西门口新街东侧、豆元路北侧	商住用地	51.06	8,710.00	170.58
2022 年	4114222022B00068	富余街南侧、利民河西侧	商住用地	60.95	9,200.00	150.94
2021 年	4114222021B00093	凤城大道南侧、马头西街西侧	商住用地	45.89	9,200.00	200.48
2021 年	4114222021B00170	东环路东侧、拱州路南侧	商住用地	86.1	15,550.00	180.60
平均价格						**179.20**

参考上述案例，近三年商住用地出让均价为 179.20 万元/亩。考虑地块位置的差异，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为 160.00 万元/亩，基于谨慎性原则，以后年度不再考虑价格的增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在 5 年内出让完毕，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
商住用地	47.96	47.96	47.96	47.96	47.95	239.79

3.项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，睢县标准为15.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%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），睢县标准为10.00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10.00%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10.00%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 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期						
			2025 年	2026 年年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	**收入合计**	**38,366.40**			**7,673.60**	**7,673.60**	**7,673.60**	**7,673.60**	**7,672.00**
1	土地出让收入	38,366.40			7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
	可出让面积（亩）	239.79			47.96	47.96	47.96	47.96	47.95
	单价		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
二	**成本合计**	**10,928.04**			**2,185.70**	**2,185.70**	**2,185.70**	**2,185.70**	**2,185.24**
（一）	土地出让成本	10,928.04			2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
1	土地出让基金及费用	4,068.44			813.72	813.72	813.72	813.72	813.56
	上解省财政费用	1,151.00			230.21	230.21	230.21	230.21	230.16
	农业土地开发资金	71.95			14.39	14.39	14.39	14.39	14.39
	国有土地收益基金	767.32			153.47	153.47	153.47	153.47	153.44
	保障性安居工程资金	1,151.00			230.21	230.21	230.21	230.21	230.16
	土地开发费用	767.32			153.47	153.47	153.47	153.47	153.44
	新增建设用地有偿使用费	159.85			31.97	31.97	31.97	31.97	31.97

序号	项目	合计	计算期						
			2025 年	2026 年年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	土地出让收益	34,297.96			6,859.88	6,859.88	6,859.88	6,859.88	6,858.44
2	土地收益提取各类资金	6,859.60			1,371.98	1,371.98	1,371.98	1,371.98	1,371.68
	教育资金	3,429.80			685.99	685.99	685.99	685.99	685.84
	农田水利建设资金	3,429.80			685.99	685.99	685.99	685.99	685.84
三	**收益合计**	**27,438.36**			**5,487.90**	**5,487.90**	**5,487.90**	**5,487.90**	**5,486.76**

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下：

表 5-5 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	**经营活动产生的现金**							
1	经营活动收入	38,366.40		7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
2	经营活动支出（含税费）	10,928.04		2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
	经营活动产生的现金净额	27,438.36		5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,486.76
二	**投资活动产生的现金**							
1	建设成本支出（含建设期利息）	15,498.45	15,498.45					
	投资活动产生的现金净额	-15,498.45	-15,498.45					

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
三	**融资活动产生的现金**							
1	财政资金	5,498.45	5,498.45					
2	债券资金	10,000.00	10,000.00					
3	偿还债券本金	10,000.00						10,000.00
4	支付运营期债券利息	2,000.00		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	融资活动产生的现金净额	3,498.45	15,498.45	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10,400.00
四	**净现金流量**	15,438.36	-	5,087.90	5,087.90	5,087.90	5,087.90	-4,913.24
五	**累计现金流量**	15,438.36	-	5,087.90	10,175.80	15,263.70	20,351.60	15,438.36

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

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		88.00	88.00	
第 2 年		288.00	288.00	
第 3 年		400.00	400.00	
第 4 年		400.00	400.00	5,487.90
第 5 年		400.00	400.00	5,487.90
第 6 年	-	400.00	400.00	5,487.90
第 7 年	2,200.00	400.00	2,600.00	5,487.90
第 8 年	5,000.00	312.00	5,312.00	5,486.76
第 9 年	2,800.00	112.00	2,912.00	
合计	10,000.00	2,800.00	12,800.00	27,438.36
本息覆盖倍数	2.14			

金额单位：人民币万元

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 27,438.36 万元，应付债券本金及利息合计 12,800.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.14 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资

自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：**予以支持**。

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目实施方案

2022年6月

目　录

第一章　项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 1
1.6 项目手续 2
1.7 建设期 3
1.8 项目总投资 3
1.9 主要经济技术指标 3
1.10 主管部门责任 3
第二章　项目社会经济效益 5
2.1 项目建设背景 5
2.2 项目的提出 6
2.3 社会效益 6
2.4 经济效益 6
2.5 项目公益性 7
第三章　项目投资估算与资金筹措 8
3.1 估算范围 8
3.2 估算说明 8
3.3 投资估算 8
3.4 资金筹措计划 10
3.5 债券资金使用合规性 11
3.6 项目资金保障措施 11
第四章　项目专项债券融资方案 13
4.1 编制依据 13

4.2 债券使用计划 13
4.3 债券信息披露 14
4.4 投资者保护措施 14
第五章　项目收益与融资自求平衡分析 16
5.1 应付债券本息情况 16
5.2 经营现金流分析 16
5.3 项目本息覆盖倍数 23
5.4 总体评价结果 24
第六章　风险分析 25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章　事前绩效评估 28
7.1 评估方法 28
7.2 评估内容 29
7.3 评估结论 29

第一章　项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目。

1.2 项目参与单位

（1）主管部门

永城市住房保障局为本项目主管部门。

（2）项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
住所	永城市商务中心区亿丰广场
负责人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目建设选址位于永城市经济技术开发区（南片）济祁高速以东、双湖大道以南，皇沟大道以西，致远学校以北。

1.5 建设规模及内容

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 ㎡（约合240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 ㎡,其中地上建筑面积 398,096.20 ㎡，地下建筑面积 50,760.00 ㎡。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办亓庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李棚户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 ㎡，均为住宅建筑。

1.6 项目手续

（一）立项审批。2022 年 6 月 6 日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

（二）规划审批。2022 年 1 月 2 日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》（永规选〔2022〕10 号），同意项目选址。

（三）棚改计划。2022 年 1 月 21 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。

经核查，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取

得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 42 个月，预计开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 169,300.44 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	用地类型	单位	规模
1	规划用地面积	m²	160120
2	建设用地面积	m²	160120
2.1	建筑物用地	m²	29528
2.2	绿地面积	m²	57643
2.3	道路用地	m²	11610
2.4	场地及其它	m²	61339
3	住宅用地容积率		2.0-2.6
4	建筑物密度最大值	%	20
5	绿地率最小值	%	35
6	住宅建筑控制高度最大值	m	54
7	人均住宅用地面积最大值	m²/人	17
8	住宅面积	m²	391335.2
9	住宅套数	套	3480
10	最大安置人口规模	人	11136

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应

的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区（危旧房）改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014 年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014 年（计划）改造棚户区 470 万户以上。

2016 年，中国《政府工作报告》要求，2016 年要开工改造 600 万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018 年 4 月 28 日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入实地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10 月 8 日，国务

院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实党中央国务院关于棚户区的战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

2.2 项目的提出

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做好项目的前期工作，根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。按照市委、市政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目”的建设意见。

2.3 社会效益

该项目实施可有效解决部分低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。有利于改善人民群众居住环境和居住质量，密切党和人民群众的感情，促进社会和谐，起到稳定民心的作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。加快棚户区改造有利于优化配置土地资源，提高土地使用价值，使得稀缺的土地资源得以有效利用，促进片区改造，拉动经济增长。

2.4 经济效益

项目建成后将有效改善城市形象，进一步带动相关产业发展，刺激商业、服务业态发展，促进建材、冶金、机械、建筑、运输、装饰和城市基础设施等多种产业发展。可有效增加就业机会，对缓解社会就业压力发挥积极作用。

2.5 项目公益性

该项目是永城市委市政府确定的重点民生工程之一，目的在于改善居民生活和居住条件，且可有效带动就业。本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）

3.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）

6.《河南省建设工程造价信息》（2019 年 11、12 月）

7.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

8.《2020 年 7-12 月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》（豫建标定〔2020〕42 号）

9.河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627 号）

10.河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19 号）

11.河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	**建筑安装工程费**	**17,923.77**	**100,984.36**	**2,155.13**	**33,897.72**	**154,960.98**
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	**工程其他费用**					**4,756.42**
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	**基本预备费**					**9,583.04**
合计						**169,300.44**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2.债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比

20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年 7 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
合计		**4,842.92**	**44,185.84**	**37,685.84**	**82,585.84**	**169,300.44**
占比		**2.86%**	**26.10%**	**22.26%**	**48.78%**	**100.00%**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章　项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）;

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）;

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）;

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）;

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）;

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）;

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）;

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）;

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）;

11.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金135,400.00万元。其中，2023年度已使用34,500.00万元，2024年度已使用28,000.00万元，2025年已使用22,300.00万元。本次申请使用

8,100.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金。

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章　项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期增加本	本期偿还本	期末本金余	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	28,000.00		62,500.00	4.00%	2,500.00	2,500.00
第 3 年	62,500.00	72,900.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		28,000.00	72,900.00	4.00%	4,036.00	32,036.00
第 9 年	72,900.00		72,900.00	0.00	4.00%	2,916.00	75,816.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（4）预测项目能够按计划建成并投入运营；

（5）预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利

影响；

（6）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	
2021 年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022 年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				**156.09**

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021 年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022 年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				**125.81**

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021 年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022 年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				**11.02**

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	**出让商业土地回款**		**41,517.28**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,963.58**
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
2	**出让工业土地回款**		**2,457.45**	**409.06**	**409.06**	**409.06**	**409.06**	**409.06**	**412.15**
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
3	**出让居住土地回款**		**255,987.60**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,932.55**
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	出让土地总回款	**万元**	**299,962.33**	**49,930.81**	**49,930.81**	**49,930.81**	**49,930.81**	**49,930.81**	**50,308.28**

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按照土地出让总价2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×35元/平方米×30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资

金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	国有土地收益基金	2.00%	**1,997.24**	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	**2,995.84**	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	**2,995.84**	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		**327.58**	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	**9,154.52**	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	**9,154.52**	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	**8,998.85**	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	应上交和提取的费用		**88,976.12**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,922.67**

5.项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为210,986.21万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第4年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第5年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第6年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第7年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第8年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第9年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	**299,962.33**	**88,976.12**	**210,986.21**

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,380.00	1,380.00	
第2年		2,500.00	2,500.00	
第3年		5,416.00	5,416.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第5年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第6年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第7年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第8年	28,000.00	4,036.00	32,036.00	35,120.12
第9年	72,900.00	2,916.00	75,816.00	35,385.61
合计	**135,400.00**	**37,912.00**	**173,312.00**	**210,986.21**
本息覆盖倍数	**1.22**			

5.4 总体评价结果

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计现金净流入 210,986.21 万元，应付债券本金及利息合计 173,312.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承

包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

本项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”，保障项目收

支的安全性、合规性。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1 评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下:

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，立项合法合规，成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设

置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目
实施方案

日期：二〇二二年十一月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 6
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 8
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 8
第三章 项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
3.4.专项债券形成资产情况 14
第四章 项目专项债券融资方案 15
4.1 编制依据 15
4.2 债券使用计划及期限 16
4.3 债券信息披露 16
4.4 投资者保护措施 16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 18

5.1 应付债券本息情况 18
5.2 经营现金流分析 19
5.3 项目本息覆盖倍数 26
5.4 总体评价结果 26
5.5 敏感性分析 27
第六章 风险分析 28
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 28
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 28
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 29
第七章 事前绩效评估 31
7.1 事前绩效评估方法 31
7.2 事前绩效评估内容 32
7.3 事前绩效评估结论 32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为永城市住房保障局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司		
法定代表人	窦保华	成立日期	2016-06-22
注册资本	1,000.00 万元	营业期限	2016-06-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10		
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。		
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	永城市金财投资发展有限公司持股 100.00%		

项目公司无存量隐性债务，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，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九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

1.5 建设规模及内容

项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752.00 平方米，地上建筑面积 93,100.00 平方米，地下建筑面积 23,652.00 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615.00 平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目	计量单位	数值	说明
一、项目规划总用地规模	㎡	46,551.60	折约合 69.83 亩
1.建筑物占地	㎡	11,828.25	
1.1 住宅楼占地	㎡	8,902.00	1~13#、15~17#
1.2 服务配套设施	㎡	2,326.25	18#
1.3 管理配套设施	㎡	600.00	14#
2.绿地面积	㎡	16,339.00	
3.道路用地	㎡	9,480.00	
4.场地及其它	㎡	8,904.35	
二、住宅套数及可居住人口			

项目	计量单位	数值	说明
1.设计住宅套数	套	658	
2.安置住宅	户	600	
3.居住人口	人	2,106	
三、总建筑面积	㎡	116,752.00	
1.地上建筑总面积	㎡	93,100.00	
1.1 住宅建筑面积	㎡	77,615.00	
1.2 架空活动空间	㎡	4,980.00	
1.3 配套用房	㎡	10,505.00	
2.地下建筑面积	㎡	23,652.00	
2.1 储藏室	㎡	8,160.00	
2.2 设备层	㎡	942.00	
2.2 地下停车区	㎡	14,550.00	总停车位 660 个，地面停车位 330 个
其中：人防功能区	㎡	5,586.00	
四、其它指标			
1.住宅平均层数	层	7.87	
2.人口毛密度	人/h ㎡	452.00	
3.人口净密度	人/h ㎡	452.00	
4.住宅建筑套密度(毛)	套/h ㎡	141.35	
5.住宅建筑套密度(净)	套/h ㎡	141.35	
6.住宅建筑面积净密度	万㎡/h ㎡	2.00	
7.住宅建筑面积毛密度(密积率)	万㎡/h ㎡	2.00	
8.绿地率	%	35.10	
9.建筑密度	%	25.41	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 38,710.00 万元。其中：财政预算资金 8,710.00 万元，专项债券资金 30,000.00 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	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	4,355.00	4,355.00	8,710.00	22.50%
专项债券资金	19,200	10,800	30,000.00	77.50%
合计	23,555.00	15,155.00	38,710.00	100.00%
占比	60.85%	39.15%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.50%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得永城市发展和改革委员会《关于永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2022〕26 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及

偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理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，由永城市房投保障房开发建设管理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，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司根据运营情况及时向永城市财政局上缴项目运营收益，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

本次棚改的两个行政村区域位于永城市中心城区规划区内，城市市政公共设施将这些自然村合围，形成富人群中的“贫困户”，城区中的“棚户村”。该棚户区为原始的自然村，建筑物陈旧，类型参差不齐，村内道路坑坑洼洼，供排水设施基本空白，虽在近几年进行了美丽乡村的改造，环境卫生条件仍沉睡在七、八十年代的传统状态。早在 2000 年以前，拟改造棚户区因城市建设规划的控制，住宅改造和建设基本停止，天长日久，房屋破烂，有的墙体破裂，呈危房状态；多年来人口的增长，棚改户需要添人增口，居住条件得不到满足，只能苦忍经济压力的沉痛，高价购置商品房，造成经济负担过重；棚改区居住环境太差，道路泥泞，垃圾成山，蝇蚊飞舞，臭气熏天；棚改居民渴望着政府能够通过改造，改善自己居住的环境。

针对棚户区居民生活环境现状进行棚改，让棚户区居民真正融进城市经济、文化、教育等生活格局之中，促进城乡一体化建设格局的完善和发展。除棚户区居民改善生活环境外，对中心城区文化旅游产业、饮食服务业的发展必将带来促进作用，从发展的战略透视，通过完善城市服务功能，促进永城城市的建设和发展。

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 2014 年中国国务院办公厅印发《关于进一步

加强棚户区改造工作的通知》；2012 年中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造；2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造等政策文件要求。

2.3 社会效益

近年来，随着城市发展规模的扩大，中心城区近期规划的实施，本次棚改自然村从生产资料方面分析，土地已被城市建设征用，居民成为无地农民；从产业经营来看，棚户区村民已经脱离了第一产业，向第二、第三产业转移；从生活方式、文化理念上描述，是着“农民之装”，享“都市之实”；针对棚户区居民生活环境现状，进行棚改，让棚户区居民真正融进城市经济、文化、教育等生活格局之中，促进城乡一体化建设格局的完善和发展。

2.4 经济效益

中心城区是永城城市建设的主名片，人口城市化使得中心城区增量快速增长，加快区域经济的发展，也带动了周边区域的经济提高。项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而拉动当地的 GDP 增长。

2.5 项目公益性

项目的实施是党和政府“以人为本”民生工程政策的体现，是实施“民生优先，造福人民”方针、政策的重大举措。通过对棚户区的

改造，让城中弱势群体，跻入城市发展的快车道，促进城乡居民平衡发展。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、工程其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的相关控制指标；

2.各项费用计算方法及标准，各项税率按《河南省建设工程费用定额》有关规定执行；

3.建筑工程主要材料价格和人工费按永城现行价格标准进行调整；

4.其它费用根据建设部发布的“民用建筑工程可行性研究投资估算编制办法”计算；

5.依据永城市标准定额管理站发布的《永城市建设工程造价指标(2022 年上半年度)》，且结合永城市下半年建筑市场的具体情况进行相关费用估算；

6.《建筑安装工程费用项目组成》(建标[2013]44 号文件)。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 38,710.00 万元，其中：建筑安装工程费为 32,565.76 万元，工程建设其他费用 1,040.49 万元，预备费 2,403.75 万元，建设期利息 2,700.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）					技术经济指标		
		直接费用			综合费用	复价	规模	单位	单位成本（元）
		人工费	材料费	机械费					
一	建筑安装工程费	3,218.99	21,691.73	531.28	7,123.76	32,565.76			
1	工程费费用	3,187.68	21,462.11	531.27	7,123.76	32,304.82	93,100.00	㎡	3,470.00
1.1	桩基工程	108.76	779.47	18.13	255.70	1,162.06	93,100.00	㎡	125.00
1.2	土建工程	1,479.83	10,154.38	246.63	3,360.91	15,241.75	93,100.00	㎡	1,637.00
1.3	装饰工程	439.94	2,221.01	73.32	773.54	3,507.81	93,100.00	㎡	377.00
1.4	电气工程	225.75	1,617.85	37.62	532.56	2,413.78	93,100.00	㎡	259.00
1.5	管道工程	628.15	4,501.75	104.70	1,480.86	6,715.46	93,100.00	㎡	721.00
1.6	通风工程	17.01	121.93	2.83	40.47	182.24	93,100.00	㎡	20.00
1.7	人防与停车	288.24	2,065.72	48.04	679.72	3,081.72	11,650.00	㎡	2,645.00
2	设备购置与安装	31.30	229.61			260.91			
2.1	客梯	14.50	106.33			120.83	38	部	31,797.00
2.2	商用扶梯	11.11	81.50			92.61	9,305.00	㎡	100.00
2.3	应急照明	0.09	0.65			0.74	18	部	411.00
2.4	水防排水泵	0.21	1.50			1.71	18	套	950.00
2.5	消防稳压泵	0.92	6.75			7.67	18	套	4,261.00
2.6	消防栓	0.86	6.35			7.21	44	套	1,639.00

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）					技术经济指标		
		直接费用			综合费用	复价	规模	单位	单位成本（元）
		人工费	材料费	机械费					
2.7	消防中心	2.73	20.03			22.76	1	套	227,600.00
2.8	地下通风系统	0.88	6.50			7.38	18	套	4,100.00
二	工程其他费用					1,040.49			
1	建设管理费					470.68			
1.1	建设单位管理费					216.26	工程费总值的 0.85%		
1.2	工程监理费					254.42	工程费的 1.00%		
2	可行性研究费					25.00	协商价		
3	勘察设计费					162.83	按建安费的 0.50%		
4	工程造价咨询费					309.37			
4.1	设计概算的编制与审核					9.77	按设计概算(建安费替代)0.30‰		
4.2	施工图预算、标底投标报价编制费					26.05	建安费 0.80‰		
4.3	编制竣工预算					3.26	建安费 0.10‰		
4.4	审核施工图预算标底					26.05	建安费 0.80‰		
4.5	审核竣工结算					48.85	建安费 1.50‰		
4.6	编制工程清算单					65.13	建安费 2.00‰		
4.7	施工阶段工程造价控制					65.13	建安费 2.00‰		
4.8	工程造价鉴证					65.13	建安费 2.00‰		

序号	工程和费用名称	估算价值合计（万元）					技术经济指标		
		直接费用			综合费用	复价	规模	单位	单位成本（元）
		人工费	材料费	机械费					
5	环境保护评价费					10.00	协商价		
6	劳动安全卫生评价费					60.00	安全评价标准，项目投资 300.00 万以上为 60.00 万元以上		
7	招标代理服务费					2.61	建安费的 0.008%		
三	基本预备费					2,403.75	（工程费+工程其它费用）×6.00%		
四	建设期利息					2,700.00			
合计						38,710.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4.专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型及数量：项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752.00 平方米，地上建筑面积 93,100.00 平方米，地下建筑面积 23,652.00 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615.00 平方米。

经预估，项目建成后形成资产价值为 38,710.00 万元。

项目资产权益归属于永城市房投保障房开发建设管理有限公司，资产持有单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

本项目对专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同资产重复性融资。

本项目收入类型主要为腾出土地的出让收入。经计算，本项目债券存续期内累计净收益 55,707.02 万元，上缴财政应付债券本金及利息合计 39,117.00 万元，上缴比例 70.22%。

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 30,000.00 万元。2024年已发行债券资金 19,200.00 万元，其中，15,500.00 万元债券票面利率暂按 4.50%，期限 7 年；3,700.00 万元债券票面利率暂按 4.50%，期限 5 年；在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 10,800.00 万元，已发行 7,000.00 万元；本次申请 3,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

期限 7 年债券还本付息

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		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第 2 年	15,500.00	10,800.00		26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 3 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 4 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 5 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		26,300.00	26,300.00			8,284.50	34,584.50

期限 5 年债券还本付息

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		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 5 年	3,700.00		3700		4.50%	166.50	3,866.50
合计		3,700.00	3,700.00			832.50	4,532.50

合计还本付息

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		19,200.00		19,200.00	4.50%	864.00	864.00
第 2 年	19,200.00	10,800.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

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 5 年	30,000.00		3,700.00	26,300.00	4.50%	1,350.00	5,050.00
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,117.00	39,117.00

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）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续期的第 3 年），收益期 5 年。

2.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 2,200.00 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 2,100.00 亩，1,800.00 亩用来发展文化旅游产业、300.00 亩为商住用房。

（2）土地出让价格

参考近三年河南省内与永城市发展类似城市的文化旅游产业用地和商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

表 5-2 文化旅游产业土地参考价格表

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	202211	4107822022B00319	2022.09	辉县市太行大道以北，文化路以西	挂牌出让	124.51	3,984.64	32.00
2	QYGT2021-22	4108822022B00067	2022.03	沁阳市常平乡，后寨火车站东北侧	挂牌出让	45.64	1,188.00	26.03
3	LZ2021-43	4105812021B00416	2021.09	林州市石板岩镇龙床口村东南	拍卖出让	6.83	273.36	40.00
4	LZ2021-21	4105812021B00386	2021.08	林州市石板岩郭家庄村北部	拍卖出让	33.80	1351.92	40.00
5	WG-2020-01-3	4104822020B00181	2020.04	汝州市纬八路南侧	挂牌出让	13.86	335.00	24.17
平均价格						224.65	7,132.92	31.75

表 5-3 商住用地土地参考价格表

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	永挂 2021-36 号	4114812022B00157	2022.05	建设南路南侧、东环路西侧	挂牌出让	22.98	3,689.00	160.53
2	永挂 2021-41 号	4114812022B00141	2022.05	东环路西侧、建设路北侧	挂牌出让	73.88	11,468.00	155.22
3	永挂 2016-6 号	4114812022B00218	2022.05	文化路西侧、建设路南侧	挂牌出让	44.24	6,666.00	150.68
4	永挂 2022-6-1 号	4114812022B00202	2022.05	淮海大道南侧、民生路西侧	挂牌出让	91.90	13,461.00	146.47

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
5	永挂 2022-6-2 号	4114812022B00177	2022.05	汉韵大道北侧、民生路西侧	挂牌出让	45.31	6,650.00	146.75
平均价格						278.31	41,934.00	150.67

基于谨慎性原则，本项目文旅用地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 31.75 万元/亩的 80.00%即 25.40 万元/亩进行测算，暂不考虑增长；商住用地土地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 150.67 万元/亩的 80.00%即 120.54 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续期的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

表 5-3 各年出让土地计划表

项目	出让面积（亩）					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
文化旅游	500.00	500.00	400.00	400.00		1,800.00
商住用地					300.00	300.00

3.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

表 5-4 土地出让成本

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的

类型	征收标准
	土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市为 12 等别标准为 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 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
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），永城市为 12 等别标准为 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 10.00%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 10.00%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，具体测算数据如下：

表 5-5 净收益分析表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
收储土地类型及面积（亩）	文化旅游/商住	500.00	500.00	400.00	400.00	300.00	2,100.00
单价	万元/亩	25.40	25.40	25.40	25.40	120.54	
一、出让收入		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	81,882.00
土地出让基金及费用		2,236.67	2,236.67	1,789.34	1,789.34	4,196.20	12,248.22
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	381.00	381.00	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%	300.00	300.00	240.00	240.00	180.00	1,260.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	254	254	203.2	203.2	723.24	1,637.64
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	381.00	381.00	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	254	254	203.2	203.2	723.24	1,637.64
新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	666.67	666.67	533.34	533.34	400.00	2,800.02
土地出让收益（1-2）		10,463.33	10,463.33	8,370.66	8,370.66	31,965.80	69,633.78
土地收益提取各类资金		2,092.66	2,092.66	1,674.14	1,674.14	6,393.16	13,926.76

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,046.33	1,046.33	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,046.33	1,046.33	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38
二、成本合计		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	26,174.98
三、收益		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64	55,707.02

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。具体如下表：

表 5-6 现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	81,882.00		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	
经营活动支出（含税费）	26,174.98		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	
经营活动产生的现金净额	55,707.02		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64	
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	38,710.00	38,710.00						
投资活动产生的现金净额	-38,710.00	-38,710.00						
三、融资活动产生的现金								

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
财政资金	8,710.00	8,710.00						
债券资金	30,000.00	30,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	30,000.00				3700		15,500.00	10,800.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	6,903.00		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,183.50	1,183.50	486.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-16,907.00	8,710.00	-1,350.00	-1,350.00	-5,050.00	-1,183.50	-16,683.50	-11,286.00
四、净现金流量			7,020.67	7,020.67	1,646.52	5,513.02	8,889.14	-11,286.00
五、累计现金流量	18,804.02		7,020.67	14,041.34	15,687.86	21,200.88	30,090.02	18,804.02

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 55,707.02 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.42。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		864.00	864.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	8,370.67
第 4 年		1,350.00	1,350.00	8,370.67
第 5 年	3,700.00	1,350.00	5,050.00	6,696.52
第 6 年		1,183.50	1,183.50	6,696.52
第 7 年	15,500.00	1,183.50	16,683.50	25,572.64
第 8 年	10,800.00	486.00	11,286.00	
合计	30,000.00	9,117.00	39,117.00	55,707.02
本息覆盖倍数	1.42			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 55,707.02 万元，应付债券本金及利息合计 39,117.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 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。

5.5 敏感性分析

当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

表 5-8 敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收益下降 5.00%	收益上升 5.00%	利率上升 5.00%
债券本金	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
债券本息合计	39,450.00	39,450.00	39,450.00	39,922.50
项目收益	55,707.02	52,921.67	58,492.37	55,707.02
覆盖倍数	1.41	1.34	1.48	1.40

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目
实施方案

日期：二〇二二年十二月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章 项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 8
第三章 项目投资估算 9
3.1 估算范围 9
3.2 估算说明 9
3.3 投资估算表 9
第四章 项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划及期限 14
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 17
5.1 应付债券本息情况 17

5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 24
5.4 总体评价结果 24
第六章 风险分析 25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 26
第七章 事前绩效评估 28
7.1 事前绩效评估方法 28
7.2 事前绩效评估内容 29
7.3 事前绩效评估结论 29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为信阳市平桥区震雷山街道办事处。

2.项目单位

信阳市平桥区震雷山街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市平桥区震雷山街道办事处
统一社会信用代码	11411503075448504M
机构性质	行政单位
法定代表人	闫俊峰
机构地址	河南省信阳市平桥震雷山商业街西 93 号
赋码机关	中共信阳市平桥区委机构编制委员会

信阳市平桥区震雷山街道办事处系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性

项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于河南省信阳市平桥区，项目征收范围为震雷山街道办事处，具体为石武高铁以东，京港澳高速以西，浉河南路以南，南灌渠以北，共计土地 6,533.00 亩。

项目安置房建设工程分两块，分别是五里店安置区和辛店安置区，其中五里店安置区位于工十四路以东，规划经一路以西，黑马石大道以南，南灌渠以北，总占地约 117.79 亩；辛店安置区位于工十路以东，规划经五路以西，浉河南路以南，黑马石大道以北，总占地约 90.47 亩。

1.5 建设规模及内容

本项目为信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目，项目主要涉及震雷山街道办事处 1,519 户 4,557 人，征收土地 6,533.00 亩。

项目安置地块分两块，分别是五里店安置区和辛店安置区，总占地 138,838.85m^2，折合约 208.26 亩，总建筑面积 360,980.00m^2，其中地上建筑面积 274,400.00m^2，包含住宅面积 253,270.00m^2、幼儿园 8,400.00m^2、配套商业 9,330.00m^2、配套公建 3,400.00m^2，地下建筑面积 86,580.00m^2，设计居住户数 2,232 户，机动车停车位 2,360 个。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	总计	备注
1	总用地面积	m^2	138,838.85	折合约 208.26 亩
2	建筑占地面积	m^2	30,314.00	

序号	名称	单位	总计	备注
3	总建筑面积	m^2	360,980.00	
3.1	地上建筑面积	m^2	274,400.00	
3.1.1	住宅面积	m^2	253,270.00	
3.1.2	幼儿园	m^2	8,400.00	
3.1.3	配套商业	m^2	9,330.00	
3.1.4	配套公建	m^2	3,400.00	
3.2	地下建筑面积	m^2	86,580.00	主楼地下二层，车库地下一层；含人防 13,890.00m^2
4	容积率		1.98	1.0≤R≤2.0
5	建筑密度	%	21.83	M＜30.00%
6	居住户数	户	2,232	
7	户均面积	m^2	113.00	
8	居住人数	人	6,696	
9	绿地率	%	37.89%	
10	机动车停车位	个	2,360	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期为 2025年 11月，预计完工日期为 2027年 10 月，通过竣工验收交付使用。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 186,400.00 万元。其中：财政预算资金 76,400.00 万元，专项债券资金 110,000.00 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	2025年 11-12 月	2026年	2027年 1-10 月	合计	占比
财政预算资金	6,400.00	40,000.00	30,000.00	76,400.00	40.99%
专项债券资金	110,000.00			110,000.00	59.01%
合计	**116,400.00**	**40,000.00**	**30,000.00**	**186,400.00**	**100.00%**
占比	**62.45%**	**21.46%**	**16.09%**	**100.00%**	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹

措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得信阳市平桥区发展和改革委员会作出的《关于信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（信平发改〔2022〕212 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

（二）国家棚改计划

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 日作出的《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》（豫房稳办〔2022〕9 号），信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目已列入国家计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划。

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改

造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为信阳市平桥区震雷山街道办事处，主管部

门为信阳市平桥区震雷山街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为信阳市平桥区震雷山街道办事处，项目单位通过招投标方式确定运营单位。

关于项目债券资金使用，由信阳市平桥区震雷山街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由信阳市平桥区震雷山街道办事处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，由信阳市平桥区震雷山街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由信阳市平桥区震雷山街道办事处负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

实施棚户区改造是一项民生工程，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，改善平桥区震雷山街道棚户区群众的居住条件，加强公共基础设施建设，提高生活质量，改善城市人文居环境。为加快平桥区棚户区改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进平桥区城市建设健康发展，在此背景之下，信阳市平桥区震雷山街道办事处提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

2018 年 10 月 8 日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程”、“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说一举多得。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。

2.3 社会效益

当前信阳市正处于加快发展、全面建设小康社会的重要时期，经济社会发展与资源环境约束之间的矛盾更为突出，人民群众对良好生态环境和生活质量的要求更为迫切。本项目能够使平桥区震雷山棚户

区生态环境大大改进，恶化的环境迅速得到扭转，改进和提高了当地居民的生活环境。

2.4 经济效益

城市发展史告诉我们，城市的发展不仅仅是城区范围的发展，而且是区域经济发展的龙头和重点。我们必须顺应时代发展的要求，强势推进城市化进程，奋力刷新城市面貌，提升城市综合竞争力，以在日趋激烈的区域经济竞争中赢得主动，抢得先机，实现跨越式发展。项目建设可以安置平桥区甚至信阳市周边农村剩余劳动力，增加农民收入。

2.5 项目公益性

通过平桥区震雷山街道棚户区升级改造，让更多周边困难群众优化生活环境，进一步优化平桥区新型城镇化的建设，效消除因城乡差距、贫富悬殊、分配不公等带来的群众不满和社会矛盾，推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展。同时，通过项目建设，平桥区大量土地资源能够得到有效的利用，有利于平桥区更好地规划，为平桥区的可持续发展打下了良好的基础。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，包含工程费用，建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

2.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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.《信阳市工程造价》当期；

7.信阳市地区现行其他收费文件及标准。

3.3 投资估算表

本项目投资为 186,400.00 万元，其中：工程费用 106,036.33 万元，工程建设其他费用 58,716.05 万元，基本预备费 8,237.62 万元，建设期利息 13,410.00 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	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
一	**工程费用**	**83,194.08**	**18,717.39**	**4,124.86**		**106,036.33**			
（一）	**建筑物工程**	**82,414.30**	**12,700.76**			**95,115.06**			
1	住宅	50,654.00	8,409.37			59,063.37	m^2	253,270.00	2,330.00
1.1	土建	37,990.50				37,990.50	m^2	253,270.00	1,500.00
1.2	装饰	12,663.50				12,663.50	m^2	253,270.00	500.00
1.3	水暖电		8,409.37			8,409.37	m^2	253,270.00	332.03
2	幼儿园	1,680.00	260.40			1,940.40	m^2	8,400.00	2,310.00
2.1	土建	1,260.00				1,260.00	m^2	8,400.00	1,500.00
2.2	装饰	420.00				420.00	m^2	8,400.00	500.00
2.3	水暖电		260.40			260.40	m^2	8,400.00	310.00
2.3.1	给排水		58.80			58.80	m^2	8,400.00	70.00
2.3.2	消防	0.00	16.80			16.80	m^2	8,400.00	20.00
2.3.3	暖通	0.00				50.40	m^2	8,400.00	60.00
2.3.4	动力照明	0.00				92.40	m^2	8,400.00	110.00
2.3.5	弱电		42.00			42.00	m^2	8,400.00	50.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
3	配套商业	1,866.00	289.23			2,155.23	m^2	9,330.00	2,310.00
3.1	土建	1,399.50				1,399.50	m^2	9,330.00	1,500.00
3.2	装饰	466.50				466.50	m^2	9,330.00	500.00
3.3	水暖电		289.23			289.23	m^2	9,330.00	310.00
4	配套公建	680.00	105.40			785.40	m^2	3,400.00	2,310.00
4.1	土建	510.00				510.00	m^2	3,400.00	1,500.00
4.2	装饰	170.00				170.00	m^2	3,400.00	500.00
4.3	水暖电		105.40			105.40	m^2	3,400.00	310.00
5	地下建筑面积	27,534.30	3,636.36			31,170.66	m^2	86,580.00	3,600.00
5.1	土建	23,376.60				23,376.60	m^2	86,580.00	2,700.00
5.2	装饰	3,463.20				3,463.20	m^2	86,580.00	400.00
5.3	水暖电		3,636.36			3,636.36	m^2	86,580.00	420.00
5.4	人防建筑增加费	694.50				694.50	m^2	13,890.00	500.00
（二）	**公共设备**		**727.93**	**4,124.86**		**4,852.79**			
1	变配电		211.55	1,198.77		1,410.32			
2	消防控制		52.89	299.69		352.58	套	1	3,525,800.00
3	供水加压		7.60	43.05		50.65	套	1	506,500.00
4	电梯		455.89	2,583.35		3,039.24	m^2	253,270.00	120.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
（三）	**室外工程**	**779.78**	**5,288.70**			**6,068.48**	m^2		
1	道路广场硬化	561.57				561.57	m^2	22,462.82	250.00
2	室外管网		5,288.70			5,288.70	m^2	352,580.00	150.00
3	室外绿化	218.21				218.21	m^2	21,820.69	100.00
二	**其他费用**				**58,716.05**	**58,716.05**			
1	拆迁补偿费				41,137.33	41,137.33			
2	安置房征地费				12,495.50	12,495.50	亩	208.26	
3	建设单位管理费				1,055.91	1,055.91			
4	项目前期工作咨询费				25.00	25.00			
5	工程勘察				318.11	318.11			
6	工程设计费				1,586.61	1,586.61			
7	环境影响咨询服务费				51.00	51.00			
8	场地准备费及临时设施费				509.56	509.56			
9	工程监理费				987.22	987.22			
10	工程造价咨询服务费				231.70	231.70			
11	工程保险费				318.11	318.11			
三	**基本预备费**				**8,237.62**	**8,237.62**			
四	**建设期利息**				**13,410.00**	**13,410.00**			

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
五	**项目总投资**	**83,194.08**	**18,717.39**	**4,124.86**	**80,363.67**	**186,400.00**			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》;

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号);

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号);

5.《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);

8.《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请债券资金总额110,000.00万元，其中计划2025年申请 110,000.00万元，本次申请 15,100.00万元；假设债券票面利率

4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，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、还作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第一年		110,000.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第二年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第三年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第四年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第五年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第六年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第七年	110,000.00		110,000.00		4.50%	4,950.00	114,950.00
合计		**110,000.00**	**110,000.00**			**34,650.00**	**144,650.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 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 5 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	安置住房	土地出让收入	259,310.91	100.00%
合计			**259,310.91**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共 6,533.00 亩，均为城镇住宅用地；建设安置住房 208.26 亩，可腾退土地面积为 6,324.74 亩；出让中间的 45.00%，也就是 2,846.13 亩。根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 500.00 亩，2026 年出让 546.13 亩，2027 年出让 600.00 亩，2028 年出让 600.00 亩，2029 年出让 600.00 亩。

②出让价格

参考中国土地市场网信阳市平桥区近两年城镇住宅-普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅

-普通商品住房用地的基础地价为 90.00 万元/亩。

表 5-3 土地出让价格参考表

位置	用途	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
上天梯非金属矿管理区天平路南侧，富贵花大街以东，新村辅路以北	城镇住宅-普通商品住房用地	19.78	2,181.80	110.31
平桥区明港镇农工路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	10.15	899.10	88.60
平桥区明港镇 107 国道与府前路交叉口东南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	15.99	1,323.03	82.73
平均值		45.92	4,403.93	95.91

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度，基于谨慎性原则，故将增速 0.30%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格参考表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.30%
第 1 年	90.00
第 2 年	90.27
第 3 年	90.54
第 4 年	90.81
第 5 年	91.08
第 6 年	91.36
第 7 年	91.63

根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 500.00 亩，2026 年出让 546.13 亩，2027 年出让 600.00 亩，2028 年出让 600.00 亩，2029 年出让 600.00 亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
第 3 年	90.54	500.00	45,270.41
第 4 年	90.81	546.13	49,595.39
第 5 年	91.08	600.00	54,650.92
第 6 年	91.36	600.00	54,814.87
第 7 年	91.63	600.00	54,979.32
合计		2,846.13	259,310.91

3.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	35.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	24.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	1,358.11	1,487.86	1,639.53	1,644.45	1,649.38	7,779.33
农业土地开发基金	350.00	382.29	420.00	420.00	420.00	1,992.29
国有土地收益基金	905.41	991.91	1,093.02	1,096.30	1,099.59	5,186.23
新增建设用地有偿使用费	800.00	873.81	960.00	960.00	960.00	4,553.81
保障性安居工程资金	1,358.11	1,487.86	1,639.53	1,644.45	1,649.38	7,779.33
教育资金	4,049.88	4,437.17	4,889.88	4,904.97	4,920.10	23,202.00

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
农田水利建设资金	4,049.88	4,437.17	4,889.88	4,904.97	4,920.10	23,202.00
合计	12,871.39	14,098.07	15,531.84	15,575.14	15,618.55	73,694.99

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，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年	45,270.41	12,871.39	32,399.02
第 4 年	49,595.39	14,098.07	35,497.32
第 5 年	54,650.92	15,531.84	39,119.08
第 6 年	54,814.87	15,575.14	39,239.73
第 7 年	54,979.32	15,618.55	39,360.77
合计	259,310.91	73,694.99	185,615.92

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 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	259,310.91			45,270.41	49,595.39	54,650.92	54,814.87	54,979.32
经营活动支出（含税费）	73,694.99			12,871.39	14,098.07	15,531.84	15,575.14	15,618.55
经营活动产生的现金净额	185,615.92			32,399.02	35,497.32	39,119.08	39,239.73	39,360.77
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	186,400.00	116,400.00	40,000.00	30,000.00				
投资活动产生的现金净额	-186,400.00	-116,400.00	-40,000.00	-30,000.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	76,400.00	6,400.00	40,000.00	30,000.00				
债券资金	110,000.00	110,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	110,000.00							110,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	24,750.00			4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	51,650.00	116,400.00	40,000.00	25,050.00	-4,950.00	-4,950.00	-4,950.00	-114,950.00
四、净现金流量	50,865.92			27,449.02	30,547.32	34,169.08	34,289.73	-75,589.23
五、累计现金流量	50,865.92			27,449.02	57,996.34	92,165.42	126,455.15	50,865.92

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-9 还本付息计算表

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		4,950.00	4,950.00	
第 2 年		4,950.00	4,950.00	
第 3 年		4,950.00	4,950.00	32,399.02
第 4 年		4,950.00	4,950.00	35,497.32
第 5 年		4,950.00	4,950.00	39,119.08
第 6 年		4,950.00	4,950.00	39,239.73
第 7 年	110,000.00	4,950.00	114,950.00	39,360.77
合计	**110,000.00**	**34,650.00**	**144,650.00**	**185,615.92**
本息覆盖倍数	**1.28**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 185,615.92 万元，应付债券本金及利息合计 144,650.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

信阳市平桥区平东棚户区改造项目
实施方案

日期：二〇二二年十二月

目录

第一章项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 总投资及资金筹措 3
1.8 项目手续 4
1.9 债券资金使用合规性 4
1.10 项目资金保障措施 5
1.11 主管部门责任 5
1.12 项目主体及运作模式 5
第二章项目社会经济效益 7
2.1 项目的提出 7
2.2 政策背景 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 8
第三章项目投资估算 10
3.1 估算范围 10
3.2 估算说明 10
3.3 投资估算表 10
第四章项目专项债券融资方案 12
4.1 编制依据 12
4.2 债券使用计划及期限 12
4.3 债券信息披露 13
4.4 投资者保护措施 13
第五章项目收益与融资自求平衡分析 15
5.1 应付债券本息情况 15

5.2 经营现金流分析 15
5.3 项目本息覆盖倍数 22
5.4 总体评价结果 22
第六章风险分析 23
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 23
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 23
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 24
第七章事前绩效评估 26
7.1 事前绩效评估方法 26
7.2 事前绩效评估内容 27
7.3 事前绩效评估结论 27

第一章项目概况

1.1 项目名称

信阳市平桥区平东棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为信阳市平桥区平东街道办事处。

2.项目单位

信阳市平桥区平东街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市平桥区平东街道办事处
统一社会信用代码	11411503068925405B
机构性质	行政单位
法定代表人	李健春
机构地址	河南省信阳市平桥区牌袁路平桥工业图
赋码机关	中共信阳市平桥区委机构编制委员会

信阳市平桥区平东街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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

本项目位于河南省信阳市平桥区，项目征收范围为平桥区平东街道办事处中山居委会和牌袁居委会，具体为工十路南至浉河北路、西至新时代学校东围墙、东至中山居委会彭湾组西边界、北至平桥大道；工十四路东至牌袁居委会张山嘴组西边界、南至浉河北路、西至张小湾东边界、北至南环路；共计 4,225.00 亩。

项目安置房建设工程分两块，分别是平东安置区和辛店安置区，其中平东安置区位于工十路以东，民生路以西，规划纬一路以南，浉河北路以北，总占地约 69.34 亩；辛店安置区位于工十路以东，规划经五路以西，浉河南路以南，黑马石大道以北，总占地约 13.75 亩。

1.5 建设规模及内容

项目安置地块分两块，分别是平东安置区和辛店安置区，总占地 55,396.51m^2，折合约 83.09 亩，总建筑面积 150,900.00m^2，其中地上建筑面积 114,050.00m^2，包含住宅面积 109,200.00m^2、配套商业 3,830.00m^2、配套公建 1,020.00m^2，地下建筑面积 36,850.00m^2，设计居住户数 930 户，机动车停车位 979 个。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	总计	备注
1	总用地面积	m^2	55,396.51	折合约 83.09 亩
2	建筑占地面积	m^2	11,113.00	
3	总建筑面积	m^2	150,900.00	
3.1	地上建筑面积	m^2	114,050.00	

序号	名称	单位	总计	备注
3.1.1	住宅面积	m^2	109,200.00	
3.1.2	配套商业	m^2	3,830.00	
3.1.3	配套公建	m^2	1,020.00	
3.2	地下建筑面积	m^2	36,850.00	主楼地下二层，车库地下一层；含人防 5,550.00m^2
4	容积率		2.06	
5	建筑密度	%	20.06%	M＜30.00%
6	居住户数	户	930	
7	户均面积	m^2	117.00	
8	居住人数	人	2790	
9	绿地率	%	39.39%	
10	机动车停车位	个	979	

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期为 2025 年 12 月，预 计完工日期为 2027年 11 月，通过竣工验收交付使用。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 94,200.00 万元。其中：财政预算资金 44,200.00 万元，专项债券资金 50,000.00 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	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	4,200.00	40,000.00	44,200.00	46.92%
专项债券资金	50,000.00		50,000.00	53.08%
合计	**54,200.00**	**40,000.00**	**94,200.00**	**100.00%**
占比	**57.54%**	**42.46%**	**100.00%**	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

（一）立项审批

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得信阳市平桥区发展和改革委员会作出的《关于信阳市平桥区平东棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（信平发改〔2022〕213 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

（二）国家棚改计划

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 日作出的《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》（豫房稳办〔2022〕9 号），信阳市平桥区平东棚户区改造项目已列入国家计划和河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划。

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于

一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为信阳市平桥区平东街道办事处，主管部门为信阳市平桥区平东街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项

目资产登记及建设单位均为信阳市平桥区平东街道办事处，项目单位通过招投标方式确定运营单位。

关于项目债券资金使用，由信阳市平桥区平东街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由信阳市平桥区平东街道办事处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，由信阳市平桥区平东街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由信阳市平桥区平东街道办事处负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目的提出

棚户区改造首先要处理的就是脏乱差和公共设施落后的现状，平桥区平东街道棚户区居住环境差，基础设施落后，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。经过改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，提升城市品位，推进城镇化健康发展。在此基础上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展十四五规划纲要和二〇三五远景目标》指出按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

2.3 社会效益

城镇化事关现代化建设全局。城镇化是现代化的必由之路，城镇化与工业化互融共进，构成现代化的两大引擎，是现代化建设的历史任务。当前，河南省正处于城镇化快速发展时期，既面临巨大机遇，

也面对诸多难题，必须准确把握内外部环境和条件的深刻变化，尊重发展规律，顺应发展趋势，推动城镇化进入数量质量并重、以提升质量为主的转型发展新阶段，走河南特色、科学发展的新型城镇化道路。城镇化转型发展的内在要求更加紧迫的基础上，本项目的实施可以按照现代城市规划建设标准，推动信阳市老城区集中连片改造和新城区建设，完善城市基础设施和公共服务设施，加强城市建设，成为吸纳农村人口转移的主要载体。推动纳入中心城市组团的加快发展，形成与中心城区优势互补的功能区，为中原经济区建设提供强有力的支撑。

2.4 经济效益

城市发展史告诉我们，城市的发展不仅仅是城区范围的发展，而且是区域经济发展的龙头和重点。在新的形势下，哪个地区城市的改革力度大、发展快，哪个地区城市的集聚、辐射功能就强，对内凝聚力和对外吸引力就大，对本地区改革开放和经济社会发展的导向作用和带动作用就显著。事实表明，没有城市建设的快速推进，就不可能有经济的高位起跳。只有不断地推进城市建设，不断地放大城市功能，才能集聚更多的人气，才能带动区域经济的持续健康发展。项目建设可以安置平桥区甚至信阳市周边农村剩余劳动力，增加农民收入。

2.5 项目公益性

本项目为信阳市平桥区平东棚户区改造项目，对项目所在地进行土地整治，完善基础设施，项目有助于改变现有面貌，完善项目地自

身城市功能定位，从而提升上平桥区乃至整个信阳市的城市品味，促进城市以及村域健康和谐发展。

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，包含工程费用，建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

2.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

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.《信阳市工程造价》当期；

7.信阳市地区现行其他收费文件及标准。

3.3 投资估算表

本项目投资为 94,200.00 万元，其中：工程费用 44,628.16 万元，工程建设其他费用 38,657.55 万元，预备费 4,164.29 万元，建设期利息 6,750.00 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	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
一	**工程费用**	**34,962.15**	**7,892.28**	**1,773.73**		**44,628.16**			
（一）	**建筑物工程**	**34,508.50**	**5,315.76**			**39,824.26**			
1	住宅	21,840.00	3,617.70			25,457.70	m^2	109,200.00	2,330.00
1.1	土建	16,380.00				16,380.00	m^2	109,200.00	1,500.00
1.2	装饰	5,460.00				5,460.00	m^2	109,200.00	500.00
1.3	水暖电		3,617.70			3,617.70	m^2	109,200.00	331.29
2	配套商业	766.00	118.73			884.73	m^2	3,830.00	2,310.00
2.1	土建	574.50				574.50	m^2	3,830.00	1,500.00
2.2	装饰	191.50				191.50	m^2	3,830.00	500.00
2.3	水暖电		118.73			118.73	m^2	3,830.00	310.00
3	配套公建	204.00	31.62			235.62	m^2	1,020.00	2,310.00
3.1	土建	153.00				153.00	m^2	1,020.00	1,500.00
3.2	装饰	51.00				51.00	m^2	1,020.00	500.00
3.3	水暖电		31.62			31.62	m^2	1,020.00	310.00
4	地下建筑	11,698.50	1,547.71			13,246.21	m^2	36,850.00	3,595.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
4.1	土建	9,949.50				9,949.50	m^2	36,850.00	2,700.00
4.2	装饰	1,474.00				1,474.00	m^2	36,850.00	400.00
4.3	水暖电		1,547.71			1,547.71	m^2	36,850.00	420.00
4.4	人防建筑增加费	275.00				275.00	m^2	5,500.00	500.00
（二）	**公共设备**		**313.02**	**1,773.73**		**2,086.75**			
1	变配电		90.54	513.06		603.60			
2	消防控制		22.64	128.27		150.91	套	1	1,509,000.00
3	供水加压		3.28	18.56		21.84	套	1	218,400.00
4	电梯		196.56	1,113.84		1,310.40	m^2	109,200.00	120.00
（三）	**室外工程**	**453.65**	**2,263.50**			**2,717.15**			
1	道路广场硬化	235.44				235.44	m^2	9,417.41	250.00
2	室外管网		2,263.50			2,263.50	m^2	150,900.00	150.00
3	室外绿化	218.21				218.21	m^2	21,820.69	100.00
二	**其他费用**				**38,657.55**	**38,657.55**			
1	拆迁补偿费				31,304.70	31,304.70			
2	安置房征地费				4,985.69	4,985.69	亩	83.09	
3	建设单位管理费				583.86	583.86			
4	项目前期工作咨询费				25.00	25.00			

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	主要技术经济指标		
							单位	数量	单价
5	工程勘察				133.88	133.88			
6	工程设计费				679.05	679.05			
7	环境影响咨询服务费				40.00	40.00			
8	场地准备费及临时设施费				214.27	214.27			
9	工程监理费				422.52	422.52			
10	工程造价咨询服务费				134.70	134.70			
11	工程保险费				133.88	133.88			
三	**基本预备费**				**4,164.29**	**4,164.29**			
四	**建设期利息**				**6,750.00**	**6,750.00**			
五	**项目总投资**	**34,962.15**	**7,892.28**	**1,773.73**	**49,571.84**	**94,200.00**			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		数量	预估价值（万元）	资产权益归属	资产持有单位	资产收入项目	是否上缴财政	上缴财政比例
一级科目	二级科目							
固定资产	住宅面积	109,200.00 ㎡	25,457.70	信阳市平桥区平东街道办事处	信阳市平桥区平东街道办事处	土地出让收入	是	54.08%
	配套商业	3,800.00 ㎡	884.73					
	配套公建	1，020.00 ㎡	235.62					

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

本项目计划申请债券资金总额50,000.00万元，其中计划2025年申请 50,000.00 万元，本次申请 10,000.00 万元；假设债券票面利率

4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，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、还作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第一年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第二年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第三年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第四年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第五年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第六年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第七年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00	52,250.00
合计		**50,000.00**	**50,000.00**			**15,750.00**	**65,750.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 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 5 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	安置住房	土地出让收入	121,569.28	100.00%
合计			**121,569.28**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共 4,225.00 亩，均为城镇住宅用地；建设安置住房 83.09 亩，可腾退土地面积为 4,141.91 亩，出让中间的 45.00%，也就是 1,863.86 亩。根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 300.00 亩，2026 年出让 363.86 亩，2027 年出让 400.00 亩，2028 年出让 400.00 亩，2029 年出让 400.00 亩。

②出让价格

参考中国土地市场网信阳市平桥区近两年城镇住宅-普通商品住房用地用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 90.00 万元/亩。

表 5-3 土地出让价格参考表

位置	用途	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
上天梯非金属矿管理区天平路南侧，富贵花大街以东，新村辅路以北	城镇住宅-普通商品住房用地	19.78	2,181.80	110.31
平桥区明港镇农工路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	10.15	899.10	88.60
平桥区明港镇 107 国道与府前路交叉口东南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	15.99	1,323.03	82.73
平均值		45.92	4,403.93	95.91

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度，基于谨慎性原则，故将增速 0.30%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格参考表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.30%
第 1 年	90.00
第 2 年	90.27
第 3 年	90.54
第 4 年	90.81
第 5 年	91.08
第 6 年	91.36
第 7 年	91.63

根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 300.00 亩，2026 年出让 363.86 亩，2027 年出让 400.00 亩，2028 年出让 400.00 亩，2029 年出让 400.00 亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
第 3 年	90.54	300.00	27,162.24
第 4 年	90.81	363.86	33,043.01
第 5 年	91.08	400.00	36,433.95
第 6 年	91.36	400.00	36,543.25
第 7 年	91.63	400.00	36,652.88
合计		1,863.86	169,835.33

3.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	35.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	24.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	814.87	991.29	1,093.02	1,096.30	1,099.59	5,095.07
农业土地开发基金	210.00	254.70	280.00	280.00	280.00	1,304.70
国有土地收益基金	543.24	660.86	728.68	730.87	733.06	3,396.71
新增建设用地有偿使用费	480.00	582.18	640.00	640.00	640.00	2,982.18
保障性安居工程资金	814.87	991.29	1,093.02	1,096.30	1,099.59	5,095.07
教育资金	2,429.93	2,956.27	3,259.92	3,269.98	3,280.06	15,196.16
农田水利建设资金	2,429.93	2,956.27	3,259.92	3,269.98	3,280.06	15,196.16
合计	7,722.84	9,392.86	10,354.56	10,383.43	10,412.36	48,266.05

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，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年	27,162.24	7,722.84	19,439.40
第 4 年	33,043.01	9,392.86	23,650.15
第 5 年	36,433.95	10,354.56	26,079.39
第 6 年	36,543.25	10,383.43	26,159.82
第 7 年	36,652.88	10,412.36	26,240.52
合计	169,835.33	48,266.05	121,569.28

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-8 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	169,835.33			27,162.24	33,043.01	36,433.95	36,543.25	36,652.88
经营活动支出（含税费）	48,266.05			7,722.84	9,392.86	10,354.56	10,383.43	10,412.36
经营活动产生的现金净额	121,569.28			19,439.40	23,650.15	26,079.39	26,159.82	26,240.52
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	94,200.00	54,200.00	20,000.00	20,000.00				
投资活动产生的现金净额	-94,200.00	-54,200.00	-20,000.00	-20,000.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	44,200.00	4,200.00	20,000.00	20,000.00				
债券资金	50,000.00	50,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	50,000.00							50,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	11,250.00			2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	32,950.00	54,200.00	20,000.00	17,750.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-52,250.00
四、净现金流量	60,319.28			17,189.40	21,400.15	23,829.39	23,909.82	-26,009.48
五、累计现金流量	60,319.28			17,189.40	38,589.55	62,418.94	86,328.76	60,319.28

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-9 还本付息计算表

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,250.00	2,250.00	
第 2 年		2,250.00	2,250.00	
第 3 年		2,250.00	2,250.00	19,439.40
第 4 年		2,250.00	2,250.00	23,650.15
第 5 年		2,250.00	2,250.00	26,079.39
第 6 年		2,250.00	2,250.00	26,159.82
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	26,240.52
合计	**50,000.00**	**15,750.00**	**65,750.00**	**121,569.28**
本息覆盖倍数	**1.85**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 121,569.28 万元，应付债券本金及利息合计 65,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.85 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案

项目单位：光山县人民政府弦山街道办事处（盖章）

主管部门：光山县人民政府弦山街道办事处（盖章）

财政部门：光山县财政局（盖章）

二〇二三年六月

目录

第一章项目概况 - 3 -
1.1 项目名称 - 3 -
1.2 项目主体 - 3 -
1.3 项目性质 - 3 -
1.4 项目背景、现状及必要性分析 - 3 -
1.5 项目运作模式 - 13 -
1.6 项目建设内容 - 13 -
1.7 项目建设地点 - 14 -
1.8 项目建设周期 - 14 -
1.9 投资估算与资金筹措方式 - 14 -
1.10 项目手续办理情况 - 16 -
1.11 主管部门责任 - 16 -
第二章项目事前绩效评估 - 18 -
2.1 事前绩效评估工作开展基本情况 - 18 -
2.2 事前绩效评估结果 - 18 -
第三章项目社会经济效益 - 20 -
3.1 社会效益 - 20 -
3.2 经济效益 - 21 -
3.3 项目公益性 - 22 -
第四章项目投资估算与资金筹措 - 24 -
4.1 估算范围 - 24 -
4.2 估算依据 - 24 -
4.3 投资估算 - 24 -
4.4 资金筹措计划 - 24 -
4.5 资金使用计划 - 25 -
4.6 项目资金保障措施 - 25 -
第五章项目专项债券融资方案 - 27 -
5.1 编制依据 - 27 -
5.2 债券使用计划 - 27 -

5.3 债券规模和期限安排 ..... - 28 -
5.4 项目还本付息情况 ..... - 28 -
5.5 债券资金使用合规性 ..... - 28 -
5.6 投资者保护措施 ..... - 29 -
第六章项目收益与融资自求平衡分析 ..... - 31 -
6.1 项目营业收入预测 ..... - 31 -
6.2 项目政策性基金及费用预测 ..... - 34 -
6.3 项目净收益预测 ..... - 37 -
6.4 现金流覆盖还本付息的测算 ..... - 37 -
6.5 独立第三方专业机构的评估意见 ..... - 38 -
第七章风险分析 ..... - 39 -
7.1 影响项目收益的风险及控制措施 ..... - 39 -
7.2 项目风险控制措施 ..... - 40 -
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 ..... - 41 -
第八章信息披露计划 ..... - 41 -

第一章项目概况

1.1 项目名称

光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目

1.2 项目主体

本项目的项目单位、债券申请单位、项目资产登记单位均为光山县人民政府弦山街道办事处，其基本情况如下：

机构名称	光山县人民政府弦山街道办事处
统一社会信用代码	11411522786220370Y
机构性质	机关
机构地址	河南省信阳市光山县上官岗吴竹林
负责人	柏松
登记机关	中共光山县委机构编制委员会

光山县人民政府弦山街道办事处系依法批准设立的具有独立法人资格的机关法人，具备作为本项目实施单位的主体资格。

1.3 项目性质

本项目，属于**在建棚户区改造项目**，项目已纳入《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（**豫保安居办〔2019〕10号文**）工作台账。

1.4 项目背景、现状及必要性分析

1.4.1 项目建设背景分析

所谓“棚户区”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。棚户区形成的主要原因：从客观上来说，是我国城市化进程快速发展的结果。改革开放的30多年中，我国的城市数目从1978年的92个发展到的662个。城市建成区面积也由

3.6 万平方公里扩大到 9 万多平方公里。城市的快速发展，需要通过征收周边农村的耕地获得扩展的空间。耕地被征收了，当地的农民，却仍然留在原居住地，并且保有一部分供他们建房居住的宅基地。一场"城市包围农村"的运动发生了。村庄进入城市，形成了"棚户区"。从

主观上来说，是我国城乡二元管理体制及土地的二元所有制结构所造成的，这也是深层次的制度原因。所谓城乡二元管理体制，是指“城市”和“农村”分属不同的管理模式：城市的土地属于国家所有，而农村的土地属于农村集体所有的。“棚户区“这种特殊的建筑群体和村落体制的形成，是农民在土地和房屋租金快速增值的情况下，追求土地和房屋租金收益最大化的结果。二元所有制结构使得村民可以低价甚至无偿地取得土地的使用权，集体将宅基地按户划拨，由各户村民自行建设后租出获得尽可能的租金，土地和房屋租金收益最大化的结果致使“棚户区”形成的进一步加剧。因此，土地的二元所有制结构是造成“棚户区”形成的根本原因。棚户区所带来的问题：

（1）土地利用效率低，棚户区内大多为 3 层以下房屋，占地面积大、容积率低、土地利用效率低。

（2）城市规划滞后，违法违章建筑相当集中，“一线天”、“握手楼”、“贴面楼”风景独特。由于房屋密度高、采光通风条件差，村民居住环境差。

（3）基础设施不完善，卫生条件太差。各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾。街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患。

（4）土地使用存在诸多问题，宅基地、工业用地、商业用地相互交织，非法出租、转让、倒卖，管理混乱等。“棚户区”不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，已成为困扰城市发展的“痼疾”。

为大力改善城市低收入家庭住房简陋，破损严重，房屋建设年代久远，内部基础设施条件差等情况，从中央到地方出台了一系列的关于棚户区改造建设的实施办法，有力的推进了城市和工矿企业棚户区改造建设进度，使得棚户区居民居住条件有了较大的改善。按照五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保【2009】295号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》和《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的要求，积极做好国有工矿企业和城市棚户区的改造工作，是一项改善民生的福利工程，民心工程。

2010年住建部下发了《关于中央投资支持国有国有工矿棚户区改造有关问题的通知》建保[2010]56号和《关于做好城市和国有国有工矿棚户区改造规划编制工作的通知》建保【2010】58号。

2017年7月23日，为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，国家六部委联合召开全国棚户区改造工作电视电话会议，部署2018年至2020年棚改工作。根据要求，2018年至2020年全国要改造各类棚户区580万套，使居民住房条件得到明显改善。

综上可知，从中央到地方政府都高度重视棚户区改造工作，并制定了相关的政策措施，在土地使用、资金、税费等方面给与系列优惠

政策。

1.4.2 棚户区现状概况

光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目位于城市规划区之内，属于国有土地，**居住条件差**，符合国家关于棚户区的相关规定要求。棚户区内**住户多数属于生活困难户**。棚户区居民年龄普遍偏大，缺少谋生技能，有的甚至还患有不同程度的职业病，这些家庭普遍经济困难，仅仅依靠自身力量无法从根本上解决职工的住房问题，需要政府部门帮助支持，实施国有工矿棚户区改造。

光山县弦山街道办事处涂小湾建于上世纪 50～90 年代，由于历史等多种原因，**棚户区使用年限久、结构简易、建筑表面脱落，墙体开裂、居室潮湿、人均居住面积小、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安消防隐患较大、卫生环境脏乱差，安全隐患很大，经专业机构鉴定，目前大部分为 D 级危房**，不具有加固和修缮条件，必须拆除重建。主要存在问题如下：

（1）房屋成片布置、缺少规划

光山县弦山街道办事涂小湾内房屋建筑大多建于上世纪 50～90 年代，由于缺少规划，**房屋成片布置，建筑密度大**。

（2）大多数房屋墙壁风化剥落，存在随时垮塌的危险

大多数房屋由于建成时间长,**砖墙剥落受损严重，墙体风化,存在垮塌危险**。

（3）卫生条件差，无专门的排水设施

棚户区内无完善的排水设施，生活污水直接通过明沟排放，墙体

下部潮湿，严重**影响环境卫生，容易滋生疾病**。

（4）缺少消防通道,存在火灾隐患

棚户区内房屋与建筑之间道路狭窄堵塞,**缺少消防车道,存在火灾隐患**。

（5）电线乱搭乱接,存在安全隐患

由于供电标准低，许多住户在电力不够用时，自己在外搭接电线，存在**触电和火灾隐患**。

（6）垃圾遍地，卫生条件差

棚户区内房前屋后的垃圾到处堆放，蚊蝇肆虐，**容易传播疾病，威胁居民健康**。

1.4.3 项目建设的必要性

1、项目建设是社会经济发展的需要

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。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，改造 5000 多万平方米棚户区，100 多万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

目前，我国包括棚户区在内有大约 1.5 亿平方米危房亟待改造，政府正在制定改造计划，因地制宜进行改造。根据住房和城乡建设部规划，我国从 2009 年开始，对国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模的改造。

随着社会经济的快速发展，光山县弦山街道办事处涂小湾在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，**基础设**

施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，**不符合现阶段光山县社会经济快速发展对城市住房条件的要求**，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合光山县社会经济发展的要求。

2、项目建设是保障和改善民生的需要

城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在棚户区的群众，多数是基础产业工人及其后代，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，但收入较低，生活质量相当低下。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是棚户区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，棚户区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。

发展经济的目的是为了提高广大人民群众的生活水平和生活质量，棚户区作为一笔历史欠账，已经到了集中一定力量，在不太长时间内逐步加以解决的时候。

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，**改善人居环境，共享经济发展成果**，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

3、项目建设是贯彻落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》

建保【2009】295 号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综【2010】46 号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，**改善城市低收入家庭居住条件**，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策，项目的建设是贯彻落实中央及地方对国有工矿企业和城市棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的**德政工程，福利工程**。

4、项目建设是光山县构建和谐社会的需要

党中央曾提出，要“努力形成全体人民各尽其能、各得其所而又和谐相处的局面”，实现“社会更加和谐”。强调关于加强党的执政能力建设的决定把构建社会主义和谐社会作为党执政的重要目标，并把和谐社会建设摆在同经济建设、政治建设、文化建设并列的突出位置。胡锦涛同志曾在中央党校的讲话中特别强调，要深刻认识构建社会主义和谐社会的重大意义，大力促进社会的和谐团结。

在这样的背景下，我们党必须按照与时俱进的要求，制定正确的社会政策，妥善协调和处理好各方面的利益关系，正确反映和兼顾不同方面群众的利益，进一步密切党同各阶层群众的联系，最大限度地整合不同的利益群体，保持社会的协调稳定发展。

2009 年国家发展和改革委员会、住建部等五部委联合发文《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》，明确指出：

（一）城市和国有工矿棚户区改造是改善民生的重大举措。城市

和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（二）城市和国有工矿棚户区改造是**完善城市功能的客观要求**。城市和国有工矿棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

（三）城市和国有工矿棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

国家关于棚户区改造的一系列政策充分表明：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，把改善群众的居住条件作为城市和国有工矿棚户区改造的根本目的，体现了光山县党委和政府着力构建光山县和谐社会的决心和信心。

棚户区改造是走中国特色城镇化道路的必然要求。居住环境的和谐是社会和谐的重要基础性条件。如果城市里一边是高楼大厦，一边是简陋的棚户区，长期来看不但对城市形象造成不良影响，也对整个社会的和谐十分不利。受恶劣居住条件和环境的影响，有的棚户区犯

罪率、离婚率、自杀率奇高；改造以后都大幅度下降，行政成本也大幅度下降了。

在发展中国家甚至一些发达国家的城镇化过程中，贫民窟改造是没有成功解决先例的世界性难题，中国的城镇化与美国的高科技，是21世纪拉动全球经济发展的两大引擎。我们的城镇化是中国特色社会主义的城镇化，要通过对集中连片棚户区的改造，避免出现这个难题。在推进城镇化、实现现代化的过程中，不仅要让老百姓居有定所，还要逐步让所有的人民群众都能住上现代住房，这样才能体现中国社会主义制度的优越性。从各地实践看，棚户区改造对经济社会协调发展作用突出，主要体现在：

一是**解决了住房困难，体现了公平公正**；二是盘活了存量土地，促进了集约用地；三是改善了城市面貌，完善了城市功能；四是拉动了经济增长，推动了产业升级。

棚户区改造最关键的环节就是征收。征收工作牵动着征收人、被征收人的直接利益，如何做到和谐征收，彰显政府的关爱，扎实推进这一民心工程，是各级党委和政府面临的一个重要课题。总之，棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。

5、项目建设是构建资源节约型、环境友好型社会的需要

棚户区改造可改变原本脏、乱、差的规划布局，形成相对集中的居民区,在生活方面有更加合理的集居密度,使职工在改善居住条件的

同时,形成一定的居住规模。由于人员的集中,也使城镇规划更趋合理,城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。

同时，在棚户区改造过程中，要按照国家及省有关建筑节能的规定，严格执行建筑节能标准，应用先进的住宅建筑技术，建设节能省地型住宅。要按照建设资源节约型社会的要求，充分利用存量土地，节约、集约利用土地资源，充分利用太阳能、地热能等可再生能源，合理利用地下水，充分利用再生水资源，建设雨水收集和污水处理系统。

总之，通过科学的棚户区改造规划，可以显著改善棚户区的生态环境，实现对资源的集约利用，对于构建资源节约型和环境友好型社会有积极意义。

6、项目建设是光山县城市建设发展的迫切要求

目前城镇化建设虽然保持了较快的发展势头，但城市建设与良好的区位存在很大的不适应。与人们日益增长的物质和精神生活需求相比也存在着一定的差距，城市平房多、破损路面多、休闲场地少等诸多不和谐因素，会给城市发展带来了众多的不和谐之音，危及着城市的健康发展，使城市品位大打折扣。

目前光山县弦山街道办事处涂小湾居民**房屋结构老化、大部分为土木，砖木结构的危房建筑，已经严重不满足现阶段社会经济发展对居住条件的要求，大大低于廉租房用房条件**，为了改善光山县城市低收入家庭住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更

能推动光山县的城镇化建设，提升光山县城市的整体形象。

为此，如何精心做好城市建设的各项工作，努力为实现又好又快发展奠定更坚实的物质基础，是摆在城市建设者面前的一个重要课题。而在加强城市建设的诸多工作当中，棚户区由于地处城市的核心区域，理所当然地成为瓶颈因素，只有实施棚户区改造工程，才能纲举目张，全面提升城市建设水平。

棚户区改造将显著促进地区经济发展。棚户区改造可带动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，这对于消除由于国际金融市场动荡引发的外向型经济萎缩带来的负面影响，确保地区经济平衡健康的运行具有重要的现实意义。

因此项目的实施具有**必要性**。

1.5 项目运作模式

本项目由光山县人民政府弦山街道办事处负责申报地方政府专项债券资金，专项债券资金到位后拟由光山县财政部门拨付至项目单位为本项目设立的募集资金专项账户，专款用于该项目的投资建设，确保债券资金专款专用；为归集收缴本项目未来项目收入以正常偿付本期债券存续期间的本息，后续项目运营公司拟计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户，安排专人定期收集本项目的供水收入，在本期债券付息日及兑付日前 20 个工作日将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户，以确保本期债券本息按时足额偿付付。

1.6 项目建设内容

根据广州博厦建筑设计研究院有限公司出具的《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告》以及光山县发展和改

革委员会《关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（光发改〔2019〕219号）文件：项目主要建设内容包括：该项目占地面积19.82亩，项目建设规模约22,880.00㎡，征收房屋96户，征收房屋面积13,460.00㎡，配建安置房165户，安置面积22,880.00㎡，可腾空出让土地面积86.8亩，同步配套小区内外给排水管网，供电线路，道路，燃气管网等市政基础设施建设以及管理服务用房等配套建设。

1.7 项目建设地点

光山县滨河北路北侧、百亩配套用地南侧、二高分校西侧、百亩配套用地东侧。

1.8 项目建设周期

本项目建设期预计为36个月。

1.9 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资12,500.00万元，其中工程费用9,416.56万元，占项目总投资的比例为工程75.33%，工程建设其他费用1,708.35万元，占项目总投资的比例为工程13.67%，预备费575.09万元，占项目总投资的比例为工程4.60%，建设期利息800.00万元，占项目总投资的比例为工程6.4%，具体明细详见投资估算明细表:

项目投资估算明细表

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	**工程费用**	**9,416.56**
1	住宅工程	7,922.00
2	公建和配套工程	79.20
3	道路工程	41.40
4	给水工程	28.00

5	消防工程	3.00
6	污水工程	16.00
7	电气工程	95.48
8	燃气工程	53.88
9	供暖工程	457.60
10	电梯	720.00
第二部分	**工程建设其它费用**	**1,708.35**
1	土地征用及征收安置补偿费	1,312.26
2	建设单位管理费	207.51
3	工程监理费	69.17
4	建设项目前期工作咨询费	13.83
5	工程勘察费	20.75
6	工程设计费	55.34
7	环境影响评价费用	1.38
8	招标代理服务费	20.75
9	施工图预算编制费	5.53
10	施工图审查费	1.83
第三部分	**基本预备费**	**575.09**
第四部分	**建设期利息**	**800.00**
第五部分	**总投资**	**12,500.00**

（2）资金筹措和使用计划

本项目总投资 12,500.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金总额 10,000.00 万元，占项目总投资的 80.00%，项目资本金 2,500.00 万元，由单位自筹安排，占项目总投资的 20.00%。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例（%）
资本金（使用单位自筹资金）	2,500.00	20.00
债券资金	10,000.00	80.00
其他资金		
合计	12,500.00	100.00

本项目建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	总投资	12,500.00	4,500.00	7,000.00	1,000.00
二	资金筹措	12,500.00	4,500.00	7,000.00	1,000.00

1	发行债券	10,000.00	3,000.00	7,000.00	
2	单位自筹资金	2,500.00	1,500.00		1,000.00

本项目计划缴纳资本金规模为2,500.00万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

1.10 项目手续办理情况

本项目已取得的项目手续如下：

1、2019年8月11日，光山县发展和改革委员会审批的《关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目可行性研究报告的批复》（光发改〔2019〕219号），原则上同意实施光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目。

2、2020年9月14，光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目履行了建设项目环境影响登记表的备案，备案号为202041152200000148。

3、2019年8月22日，光山县住房和城乡建设局审批的建设用地规划许可证（地字第4115222019001183012号），本项目建设用地符合规划要求。

4、2023年4月27日，光山县自然资源局为本项目颁发了建设工程规划许可证（J411522202300207（建筑）号）。

5、2022年8月19日，本项目取得光山县自然资源局颁发的豫自资规用地第411522202200006号的用地预审与选址意见书。

6、2023年2月20日，本项目取得光山县住房和城乡建设局颁发的建筑工程施工许可证（编号：41302520230220039）。

1.11 主管部门责任

本项目主管部门和实施单位将在依法合规、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。具体如下：

（1）配合做好光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券利息和本金；

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控。

第二章项目事前绩效评估

2.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，光山县人民政府弦山街道办事处根据《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）的相关要求，组织专业机构和人员按照事前绩效评估有关程序要求，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展事前绩效评估工作，对实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目实施的必要性、公益性和收益性、项目建设投资合规性与项目成熟度、项目资金来源与到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划的可行性和偿债风险点以及绩效目标的合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

2.2 事前绩效评估结果

经综合评估，本项目事前绩效评估得出以下结论：

1、本项目的实施是必要的。本项目是改善棚户区居住环境，解决当前中低收入群体居住问题，改善区域生态环境，保障和改善民生的需要。

2、本项目绩效目标明确具体，绩效目标设置合理。本项目绩效目标申报表，包含经济成本指标、社会成本指标、生态环境成本指标、数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度等。各项指标设置全面、清晰明确，量化程度较高，能够有效评价本项目的产出是否符合

预期计划，是否达到预期的绩效目标。

3、财政支持方式科学，预算编制清晰明了。本项目符合财政投入范围，资金来源于项目单位自筹和地方政府专项债资金。同时根据了解到的信息表明本项目没有得到其他资金投入，不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，测算依据充分，预算编制清晰明了。

4、项目单位组织机构健全、职责分工明确，针对本项目进行了充分的前期调研，制定了详细实施方案和工作计划，能够有效保障项目顺利实施，预期能够在未来较长时间内带来良好的社会效益、经济效益。

综合评价，对本项目应“**予以支持**”。

第三章项目社会经济效益

3.1 社会效益

1、项目的建设，是保障和改善民生的需要

城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在棚户区的群众，多数是基础产业工人及其后代，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，但收入较低，生活质量相当低下。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是棚户区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，棚户区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2、项目的建设是走中国特色城镇化道路的必然要求

居住环境的和谐是社会和谐的重要基础性条件。如果城市里一边是高楼大厦，一边是简陋的棚户区，长期来看不但对城市形象造成不良影响，也对整个社会的和谐十分不利。受恶劣居住条件和环境的影响，有的棚户区犯罪率、离婚率、自杀率奇高；改造以后都大幅度下降，行政成本也大幅度下降了。在推进城镇化、实现现代化的过程中，不仅要让老百姓居有定所，还要逐步让所有的人民群众都能住上现代住房，这样才能体现中国社会主义制度的优越性。

3、项目的建设，有利于改善城乡居民的居住条件和生活质量

人们的居住状况将成为“小康社会”的一项重要的检验指标，城市居民奔小康不仅要体现在住房面积的增加上，更主要体现在居住品质的提高上。通过城中村改造，将显著改善区块内原有街巷狭窄、道路交通混乱、基础设施不配套、不能满足消防和卫生要求等问题，达到住房功能齐全、结构合理、居住舒适、环境优美的要求。城中村现象是我国城市化进程中的独特现象，随着城市发展步伐的加快，城中村在资源利用、人文景观、城市规划、环境卫生、村民社会保障等方面与城市的巨大差异逐步体现出来，城中村问题已经成为影响我国城市协调发展的主要问题，城中村改造是城市走向现代化的必经之路。

3.2 经济效益

1、项目的建设是社会经济发展的需要

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。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，改造 5,000.00 多万平方米棚户区，100 多万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

目前，我国包括棚户区在内有大约 1.50 亿平方米危房亟待改造，政府正在制定改造计划，因地制宜进行改造。根据住房和城乡建设部规划，我国从 2009 年开始，对国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模的改造。

随着社会经济的快速发展，光山县弦山街道办事处涂小湾在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设

施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段光山县社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合光山县社会经济发展的要求。

2、该项目的建设有利于社会经济协调发展

棚户区改造对经济社会协调发展作用突出，主要体现在：一是解决了住房困难，体现了公平公正；二是盘活了存量土地，促进了集约用地；三是改善了城市面貌，完善了城市功能；四是拉动了经济增长，推动了产业升级。

棚户区改造最关键的环节就是征收。征收工作牵动着征收人、被征收人的直接利益，如何做到和谐征收，彰显政府的关爱，扎实推进这一民心工程，是各级党委和政府面临的一个重要课题。总之，棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。

3.3 项目公益性

发展经济的目的是为了提高广大人民群众的生活水平和生活质量，棚户区作为一笔历史欠账，已经到了集中一定力量，在不太长时间内逐步加以解决的时候。

光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。棚户区改

造完成后，对于推进及加剧城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

第四章项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等，工程费用包括包括棚户区住房改造建设及相关基础设施所需的费用，其它费用：与本项目有关的其他费用，预备费：为基本预备费。

4.2 估算依据

(1)《投资项目可行性研究指南》计办投资[2002]15 号；

(2)《《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(3）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)、《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)、《河南省市政工程预算定额》(HAAl-31-2016)；

(4）近期当地建设工程材料基准价格信息；

(5）工程建设其他费用按河南省下发的取费标准和当地建设部门的其它费用估算标准

4.3 投资估算

项目总投资 12,500.00 万元，其中工程费用 9,416.56 万元，占项目总投资的比例为工程 75.33%，工程建设其他费用 1,708.35 万元，占项目总投资的比例为工程 13.67%，预备费 575.09 万元，占项目总投资的比例为工程 4.60%，建设期利息 800.00 万元，占项目总投资的比例为工程 6.4%，具体明细详见投资估算明细表。

项目投资估算明细表

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	工程费用	**9,416.56**

1	住宅工程	7,922.00
2	公建和配套工程	79.20
3	道路工程	41.40
4	给水工程	28.00
5	消防工程	3.00
6	污水工程	16.00
7	电气工程	95.48
8	燃气工程	53.88
9	供暖工程	457.60
10	电梯	720.00
第二部分	**工程建设其它费用**	**1,708.35**
1	土地征用及征收安置补偿费	1,312.26
2	建设单位管理费	207.51
3	工程监理费	69.17
4	建设项目前期工作咨询费	13.83
5	工程勘察费	20.75
6	工程设计费	55.34
7	环境影响评价费用	1.38
8	招标代理服务费	20.75
9	施工图预算编制费	5.53
10	施工图审查费	1.83
第三部分	**基本预备费**	**575.09**
第四部分	**建设期利息**	**800.00**
第五部分	**总投资**	**12,500.00**

4.4 资金筹措计划

本项目总投资为 12,500.00 万元，资金筹措方式为申请专项债券资金总额为 10,000.00 万元，占本项目总投资的 80.00%，剩余 2,500.00 万元由单位自筹资金安排，占本项目总投资的 20.00%。

本项目计划申请使用专项债券资金总额 10,000.00 万元，其中 2024 年已申请使用 3,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

4.5 资金使用计划

本项目建设期第一年拟支出 4,500.00 万元，建设期第二年拟支出 7,000.00 万元,建设期第 3 年拟支持 1,000.00 万元。

4.6 项目资金保障措施

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，省财政可采取适当方式扣回。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 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〔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）光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券使用计划

本项目计划申请使用专项债券资金总额10,000.00万元，其中2024年已申请使用3,000.00万元，本次申请使用1,000.00万元。

根据《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）等文件的相关要求，对于专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专

项债券余额统筹安排资金，用于偿还债券本息。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用专项债券 10,000.00 万元，债券期限 7 年期，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

5.4 项目还本付息情况

1、债券发行规模：本项目拟申请专项债券资金总额 10,000.00 万元，全部用于本项目的建设

2、债券期限：本次债券为 7 年期固定利率债券。

3、还本付息方式：本次从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请专项债券票面利率 4.00%进行测算，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

在债券存续期内，债券还本息情况如下：

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年	0.00	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	7,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 7 年	10,000.00		3,000.00	7,000.00	4.00%	400.00	3,400.00
第 8 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.00%	280.00	7,280.00
合计			**10,000.00**			**2,800.00**	**12,800.00**

5.5 债券资金使用合规性

本次申请债券资金用于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目，专项债券资金使用方向符合有关规定，不存在以下情况：

1、市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；

2、置换存量债务、支付利息、企业补贴及偿还债务；

3、政府和社会资本合作即 PPP 项目；

4、党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；

5、城市大型雕塑、景观改造等各类型像工程和政绩工程；

6、房地产开发项目；

7、一般性企业生产线或生产设备；

8、租赁住房建设以外的土地储备；

9、主题公园等商业设施。

5.6 投资者保护措施

项目实施主体在项目建设过程中将按期披露项目实施进度。在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或项目实施主体发生

对债券持有人有重大不利影响的事项时，项目实施主体在知悉事项发生后向本次债券投资者通报，并及时采取措施，保护投资者权益。

投资者保护的措施及原则包括：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、审计等部门，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责

落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

第六章项目收益与融资自求平衡分析

6.1 项目营业收入预测

本项目运营期收入为可腾出土地的出让金收入。

（1）拟出让面积

根据光山县人民政府弦山街道办事处、光山县自然资源局、光山县财政局、光山县发改委出具2022年2月10日出具的《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目腾出可用于出让土地的情况说明》该项目征收范围为南至滨河北路，北至纺织路延伸段，东至二高分校，西至黄西村民组，征收范围面积约115.8亩（含规划市政道路）。项目征收96户13460㎡住房，需安置165户22880㎡。按项目建设规划，安置房需土地19.82亩，除市政道路及退让面积外，项目建设可腾空出让土地约86.8亩，该土地已批复为国有建设用地，可用于出让，规划为居住用地。

（2）出让价格

参考近三年光山县主要土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

近三年光山县主要地块出让情况表

序号	竞得人	土地位置	土地用途	土地面积（㎡）	土地面积折合亩数	总价款（万元）	单价（万元/亩）	出让年份
1	河南荣新置业有限公司	紫气东来小区东北侧，泰成壹号庭院小区西南侧（紫水大街东侧）	居住用地	1309.93	1.96	512.05	260.60	2020 年 12 月
2	光山县恒鼎房地产开发有限公司	九龙西路南侧，七星湖公园对面	居住用地	56750.36	85.13	25,577.39	300.47	2020 年 10 月
3	光山县华瑞置业有限公司	西环路与千家堰交汇处东南角	居住用地	37528.31	56.29	14,808.67	263.07	2020 年 10 月
4	光山县正商置业有限公司	紫水大街东侧、牌坊路北侧	居住用地	51846.5	77.77	23,362.03	300.40	2020 年 8 月
5	河南龙盘置业有限公司	光山县护城河东、司马光东路以北、一环路以西	居住用地	10,112.78	15.17	5,926.09	390.67	2021 年 11 月
6	河南中振置业有限公司	光山县光辉大道北侧，光明大街西侧，千家堰南侧	居住用地	14,431.93	21.65	6,570.86	303.53	2021 年 11 月
7	光山县领创置业有限公司	光山县紫水大街西侧、光明大街东侧、规划三十米路南侧	居住用地	58,116.27	87.17	22,700.22	260.40	2021 年 4 月

序号	竞得人	土地位置	土地用途	土地面积（㎡）	土地面积折合亩数	总价款（万元）	单价（万元/亩）	出让年份
8	光山县领创置业有限公司	光山县光明大街西侧、规划三十米路南侧	居住用地	45,515.76	68.27	17,764.80	260.20	2021 年 4 月
9	信阳致诚置业有限公司	光明大街东侧、滨河北路北侧、纺织路南侧	居住用地	23,717.41	35.58	8,087.64	227.33	2022 年 7 月
10	河南奎源置业有限公司	司马光西路与龙山北干渠交汇处东南侧	居住用地	20633.51	30.95	6,101.33	197.13	2022 年 10 月
11	河南龙威置业有限公司	西三环路东侧、龙山北干渠北侧	居住用地	46882.6	70.32	11,401.85	162.13	2022 年 10 月
12	河南星丰实业有限公司	牌坊路与弦山北路交汇处西北角	居住用地	4026.75	6.04	1,090.44	180.53	2022 年 4 月
	平均价格						**258.87**	

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 258.87 万元/亩，约 3,883.08 元/平方米进行测算。

（3）增长率

土地价格增速方面，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%，**但考虑到房地产市场的现状行情，同时考虑到土地资源的稀缺性，基于谨慎保守原则预测，本项目土地价格暂不考虑增长率，以上述表格《近三年光山县主要地块出让情况表》均价 258.87 万元/亩，作为债券存续期内土地出让成交价格。**

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地均于债券存续期后五年平均出让，**即各年出让比例均为 20%**，则项目土地出让现金流入情况如下：

居住用地出让现金流入表

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
假设出让比例				20%	20%	20%	20%	20%	20%
面积/（亩）	86.8			17.36	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36
单价（元/亩）				258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87
出让收入（万元）	22,469.92			4,493.98	4,493.98	4,493.98	4,493.98	4,493.98	4,493.98

6.2 项目政策性基金及费用预测

本项目出让土地的现金流出主要包含上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金和教育资金，具体计提比例要求如下:

政策性基金及费用计提标准

序号	项目	标准
1	**土地出让基金及费用**	
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%

1.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
1.3	农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%
1.4	新增建设用地有偿使用费	按 16 元/平方米计提
1.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
1.6	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
2	**土地收益提取各类资金**	
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%
2.2	教育资金	土地出让净收益的 10%

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按

16 元/平方米计提。

（5）保障性安居工程资金

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），按土地出让总收入的 3%计提。

（6）土地开发费用

按照土地出让金收入的 2%比例计提。

（7）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%。

（8）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

根据以上标准，本项目政策性基金及费用明细表预测如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			第 1-3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	土地出让基金及费用	2,382.98		476.60	476.60	476.60	476.60	476.60

1.1	上解省财政费用	674.10		134.82	134.82	134.82	134.82	134.82
1.2	国有土地收益基金	449.40		89.88	89.88	89.88	89.88	89.88
1.3	农业土地开发资金	43.40		8.68	8.68	8.68	8.68	8.68
1.4	新增建设用地有偿使用费	92.59		18.52	18.52	18.52	18.52	18.52
1.5	保障性安居工程资金	674.10		134.82	134.82	134.82	134.82	134.82
1.6	土地开发费用	449.40		89.88	89.88	89.88	89.88	89.88
2	**土地收益提取各类资金**	**4,017.39**		**803.48**	**803.48**	**803.48**	**803.48**	**803.48**
2.1	农田水利建设资金	2,008.69		401.74	401.74	401.74	401.74	401.74
2.2	教育资金	2,008.69		401.74	401.74	401.74	401.74	401.74
	合计	**6,400.37**		**1,280.07**	**1,280.07**	**1,280.07**	**1,280.07**	**1,280.07**

6.3 项目净收益预测

经测算，在债券存续期内，项目未来产生的出让金收入 22,469.92 万元，政策性基金及费用 6,400.37 万元，项目净收益 16,069.55 万元，具体明细如下表所示：

项目净收益预测表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			第 1-3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	**现金流入**	**22,469.92**		**4,493.98**	**4,493.98**	**4,493.98**	**4,493.98**	**4,493.98**
1.1	土地出让金收入	22,469.92		4,493.98	4,493.98	4,493.98	4,493.98	4,493.98
2	**现金流出**	**6,400.37**		**1,280.07**	**1,280.07**	**1,280.07**	**1,280.07**	**1,280.07**
2.1	政策性基金及费用	6,400.37		1,280.07	1,280.07	1,280.07	1,280.07	1,280.07
3	**现金净流入**	**16,069.55**		**3,213.91**	**3,213.91**	**3,213.91**	**3,213.91**	**3,213.91**

6.4 现金流覆盖还本付息的测算

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 16,069.55 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.26 倍，本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息支付	
第 1 年		120.00	120.00	

第 2 年		400.00	400.00	
第 3 年		400.00	400.00	
第 4 年		400.00	400.00	3,213.91
第 5 年		400.00	400.00	3,213.91
第 6 年		400.00	400.00	3,213.91
第 7 年	3,000.00	400.00	3,400.00	3,213.91
第 8 年	7,000.00	280.00	7,280.00	3,213.91
合计	**10,000.00**	**2,800.00**	**12,800.00**	**16,069.55**
本息覆盖倍数	1.26			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

6.5 独立第三方专业机构的评估意见

经独立第三方专业机构出具的《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，认为光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目的预期项目经营收益本息覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还所使用的专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章风险分析

7.1 影响项目收益的风险及控制措施

1、流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好的变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

2、现金流预测风险

本期债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府政策、供水量、供水价格的波动等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，运营成本预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此本项目未来现金流的预测也可能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风险。

3、债券到期不能偿还的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出，还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.2 项目风险控制措施

1、组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经营、建立科学、严格的管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎性原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，或采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2、施工技术风险

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3、工程风险的控制措施

与设计单位保持良好的沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽力优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准和需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化必选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、别浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一

步优化施工图设计，降低工程造价。

5、环境影响风险的控制

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补充费用。

6、成本波动风险的控制

成本波动风险产生的因素有几个方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

7.3 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4.00%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，医院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。

第八章信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，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，本项目全套信息披露文件将通过中国债券信息网官方网站（http:www.chinabond.com.cn/）详细披露。

光山县东城三号安置区（城中村）建设项目
实施方案

日期：二〇二二年十月

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 5
1.7 总投资及资金筹措 5
1.8 项目手续 6
1.9 债券资金使用合规性 6
1.10 项目资金保障措施 6
1.11 主管部门责任 7
1.12 项目主体及运作模式 7
第二章 项目社会经济效益 8
2.1 项目的提出 8
2.2 政策背景 9
2.3 社会效益 9
2.4 经济效益 10
2.5 项目公益性 10
第三章 项目投资估算 12
3.1 估算范围 12
3.2 估算说明 12
3.3 投资估算表 13
第四章 项目专项债券融资方案 18
4.1 编制依据 18
4.2 债券使用计划及期限 19
4.3 债券信息披露 19
4.4 投资者保护措施 19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 21
5.1 应付债券本息情况 21

5.2 经营现金流分析 21
5.3 项目本息覆盖倍数 26
5.4 总体评价结果 26
第六章 风险分析 27
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 27
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 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 30
7.1 事前绩效评估方法 30
7.2 事前绩效评估内容 31
7.3 事前绩效评估结论 31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

光山县东城三号安置区（城中村）建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为光山县人民政府紫水街道办事处。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为光山县人民政府紫水街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	光山县人民政府紫水街道办事处
统一社会信用代码	114115227834432538
机构性质	机关单位
法定代表人	叶新峰
机构地址	河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村
赋码机关	中共光山县机构编制委员会办公室

光山县人民政府紫水街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要

求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于光山县紫水大街西侧，三十米规划道路南北侧（原老化肥厂东侧）。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：规划建设 5 栋十七层住宅楼，共计 320 套，商铺 58 间。

本项目建设用地有两个地块，总用地面积 15,867.45 平方米，其中 A 地块用地面积 7,760.33 平方米，B 地块用地面积 8,107.12 平方米；拟建总建筑面积 60,741.09 平方米，其中 A 地块拟建建筑面积 29,763.62 平方米，包含地下室面积 4,814.42 平方米，地上建筑面积 24,949.20 平方米；B 地块拟建建筑面积 30,977.47 平方米，包含地下室面积 5,231.27 平方米，地上建筑面积 25,746.20 平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
A 块地			
1	住宅建筑	平方米	21,281.92
1.1	土建	平方米	21,281.92
1.2	装饰	平方米	21,281.92
1.3	水暖电	平方米	21,281.92
1.3.1	给排水	平方米	21,281.92
1.3.2	电气	平方米	21,281.92
1.3.3	暖通	平方米	21,281.92
1.3.4	消防	平方米	21,281.92
1.3.5	弱电	平方米	21,281.92

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
1.3.6	燃气	平方米	21,281.92
1.4	电梯	部	8
2	公用建筑	平方米	3,667.28
2.1	土建	平方米	3,667.28
2.2	装饰	平方米	3,667.28
2.3	水暖电	平方米	3,667.28
2.3.1	给排水	平方米	3,667.28
2.3.2	电气	平方米	3,667.28
2.3.3	暖通	平方米	3,667.28
2.3.4	消防	平方米	3,667.28
2.3.5	弱电	平方米	3,667.28
3	地下建筑		
3.1	土建	平方米	4,814.42
3.2	装饰	平方米	4,814.42
3.3	水暖电	平方米	4,814.42
3.3.1	给排水	平方米	4,814.42
3.3.2	电气	平方米	4,814.42
3.3.3	消防	平方米	4,814.42
3.3.4	通风	平方米	4,814.42
3.3.5	弱电	平方米	4,814.42
4	总图		
4.1	道路、广场	平方米	4,109.10
4.2	小区内部水暖电	平方米	7,760.33
4.2.1	给水	平方米	7,760.33
4.2.2	排水	平方米	7,760.33
4.2.3	消防	平方米	7,760.33
4.2.4	电力	平方米	7,760.33
4.2.5	燃气	平方米	7,760.33
4.2.6	通讯	平方米	7,760.33
4.3	变压器	项	1.00
4.4	7KW 充电桩	个	20.00
4.5	绿化	平方米	1,465.93

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
4.6	大门	个	2
4.7	围墙	平方米	340.00
B 块地			
1	住宅建筑	平方米	21,178.12
1.1	土建	平方米	21,178.12
1.2	装饰	平方米	21,178.12
1.3	水暖电	平方米	21,178.12
1.3.1	给排水	平方米	21,178.12
1.3.2	电气	平方米	21,178.12
1.3.3	暖通	平方米	21,178.12
1.3.4	消防	平方米	21,178.12
1.3.5	弱电	平方米	21,178.12
1.3.6	燃气	平方米	21,178.12
1.4	电梯	部	8
2	公用建筑	平方米	4,568.08
2.1	土建	平方米	4,568.08
2.2	装饰	平方米	4,568.08
2.3	水暖电	平方米	4,568.08
2.3.1	给排水	平方米	4,568.08
2.3.2	电气	平方米	4,568.08
2.3.3	暖通	平方米	4,568.08
2.3.4	消防	平方米	4,568.08
2.3.5	弱电	平方米	4,568.08
3	地下建筑	平方米	5,231.27
3.1	土建	平方米	5,231.27
3.2	装饰	平方米	5,231.27
3.3	水暖电	平方米	5,231.27
3.3.1	给排水	平方米	5,231.27
3.3.2	电气	平方米	5,231.27
3.3.3	消防	平方米	5,231.27
3.3.4	通风	立方米	5,231.27
3.3.5	弱电	平方米	5,231.27

序号	项目名称	主要技术经济指标	
		单位	数量
4	总图		
4.1	道路、广场	平方米	8,822.98
4.2	小区内部水暖电	平方米	8,107.12
4.2.1	给水	平方米	8,107.12
4.2.2	排水	平方米	8,107.12
4.2.3	消防	平方米	8,107.12
4.2.4	电力	平方米	8,107.12
4.2.5	燃气	平方米	8,108.12
4.2.6	通讯	平方米	8,107.12
4.3	变压器	项	1
4.4	7KW 充电桩	个	20
4.5	绿化	平方米	1,907.61
4.6	大门	个	1
4.7	围墙	米	350.00

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 32,000.00 万元。其中：财政预算资金 14,000.00 万元，专项债券资金 18,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	8,500.00	2,000.00	3,500.00	14,000.00	43.75%
专项债券资金	10,000.00		8,000.00	18,000.00	56.25%
合计	18,500.00	2,000.00	11,500.00	32,000.00	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹

措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得光山县发展和改革委员会《关于光山县东城三号安置区（城中村）建设项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2022〕241 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

1.9 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用

制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

项目运营期内，光山县人民政府紫水街道办事处将清表土地交付至光山县自然资源局，光山县自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，光山县财政局根据光山县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

随着光山县城镇化的快速推进，在建成区形成了一些已经被城市建设用地包围，但土地权属、户籍等管理体制上仍然保留着农村模式的城中村地区。随着政府对土地的集约征用，光山县东城区的发展面临着一批原住民的安置问题，原村落规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。农民安置区的建设是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，是民心工程、德政工程、千秋工程。安置区将高起点、高标准地进行规划和建设，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到有关要求。建成后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，也会给安置在该区域内的村民提供大量的就业岗位，同时为村民从事第三产业提供良好的区位优势，村民个人收入将大大提高。同时由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升，将使村民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使村民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，促进社会稳定发展，进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。安置区的建设可以进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。目前，我国城镇化建设正如火如荼地推

进，城镇化的基本特点是城市的聚集效应和人口在城市的高度集中，由此导致住房价格上涨，形成住房供应的短缺和房价超越广大中低收入家庭支付能力这两个同一根源而并生的问题。房价上涨过快，已成为社会关注的热点问题，部分大中城市房价上涨迅猛，有的平均房价涨幅已连续几年在 15.00%以上，城市化建设过程中拆迁规模不断扩大，带来被动性住房需求上升，也加剧了供求矛盾。通过住房供应渠道的多样性，在住房货币化市场中起到政府调节房价和抑制房价上涨过快的杠杆。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、《关于采用政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10 号）、《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、《河南省人民政府关于推进城乡建设加快城镇化进程的指导意见》（豫政〔2010〕80 号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

安置区建设项目有利于改善失地农民家庭住房困难，解决拆迁群众生活出路问题，缓解贫富差距，对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调，持续发展和社会主义小康社会建设，

促进社会和谐，具有重要的现实意义。

安置区建设项目有利于使光山县城市土地实现集约高效利用，进一步改善光山县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.4 经济效益

1.安置区建设项目有利于拉动光山县投资和消费

从投资方面来看，安置区建设项目可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。并且房地产业具有消费本地化特点，这对于促进本地区消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.提高土地利用率，发挥其综合效益的需要

通过安置区的建设，可以将原村庄土地进行集中，通过将土地合法地引入市场流通，显化土地价值，通过盘活土地资产获得改造所需资金，使政府能够统一、有效地利用土地，使社会繁荣稳定，真正实现农民、政府、社会的“三赢”。

2.5 项目公益性

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对城中改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件

较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

因此，项目的建设是解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正的需要。本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。

同时，结合城中村改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

1.《河南省建设工程工程量清单综合单价 2016》；

2.信阳市建设工程材料基准价格信息 2019 年 6 月份；

3.设备购置安装依据市场询价；

4.工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）临时设施场地准备费用按 0.50%计入；

（2）建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文计取，采用按差额定率累进法计算；

（3）工程勘察费：按工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）计取；

（4）工程设计费：按计价格〔2002〕10 号文计算；

（5）施工图审查费：根据豫发改收费〔2011〕534 号文计取；

（6）工程建设监理费：参国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文件执行；

（7）招标代理服务费：按计价格〔2002〕1980 号文计取；

（8）环境影响咨询费：按发改价格〔2011〕534 号文、豫发改收

费 2011〕627 号文计取；

（9）项目前期费用：按计价格〔1999〕1283 号文计取；

（10）工程造价咨询费：按豫发改收费〔2008〕2510 号文计取（全过程控制）；

（11）城市基础设施配套费：依据《河南省财政厅关于公布<河南省政府性基金目录清单>的通知》（豫财综〔2015〕28 号）、《关于征收市政设施配套费和城市规划费的通知》（信建城〔1999〕223 号）计取；

5、基本预备费：基本预备费按工程费用与其他费用之和的 5.00%计取。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 32,000.00 万元，其中：工程费用为 25,896.09 万元，工程建设其他费用 2,330.65 万元，预备费 2,153.26 万元，建设期利息 1,620.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
	A 地块	5,907.91	5,207.43	1,569.83		12,685.17
1	住宅建筑	3,937.16	4,214.33	894.11		9,045.60
1.1	土建	3,085.88	2,447.42			5,533.30
1.2	装饰	851.28	1,276.91			2,128.19
1.3	水暖电		490.00	574.11		1,064.11
1.3.1	给排水		110.00	60.26		170.26

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
1.3.2	电气		89.00	230.23		319.23
1.3.3	暖通		180.00	75.38		255.38
1.3.4	消防		55.00	115.26		170.26
1.3.5	弱电		33.00	52.13		85.13
1.3.6	燃气		23.00	40.85		63.85
1.4	电梯			320.00		320.00
2	公用建筑	654.75	298.40	125.03		1,078.18
2.1	土建	476.75	183.36			660.11
2.2	装饰	178.00	42.04			220.04
2.3	水暖电		73.00	125.03		198.03
2.3.1	给排水		12.00	17.34		29.34
2.3.2	电气		15.00	21.67		36.67
2.3.3	暖通		32.00	56.01		88.01
2.3.4	消防		9.00	20.34		29.34
2.3.5	弱电		5.00	9.67		14.67
3	地下建筑	1,233.00	458.90	127.95		1,819.85
3.1	土建	1,158.00	238.18			1,396.18
3.2	装饰	75.00	165.72			240.72
3.3	水暖电		55.00	127.95		182.95
3.3.1	给排水		11.00	27.51		38.51
3.3.2	电气		15.00	42.77		57.77
3.3.3	消防		9.00	29.52		38.52
3.3.4	通风		12.00	16.89		28.89
3.3.5	弱电		8.00	11.26		19.26
4	总图	83.00	235.80	422.74		741.54
4.1	道路、广场	75.00	31.84			106.84
4.2	小区内部水暖电		191.68	117.49		309.17
4.2.1	给水		25.22	27.86		53.08
4.2.2	排水		40.35	21.73		62.08
4.2.3	消防		30.27	16.29		46.56
4.2.4	电力		50.44	27.16		77.60

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
4.2.5	燃气		20.18	10.87		31.05
4.2.6	通讯		25.22	13.58		38.80
4.3	变压器			250.00		250.00
4.4	7KW 充电桩			9.00		9.00
4.5	绿化		6.00	26.25		32.25
4.6	大门			20.00		20.00
4.7	围墙	8.00	6.28			14.28
	B 地块	7,004.79	4,434.14	1,772.00		13,210.93
1	住宅建筑	4,748.83	3,272.29	981.91		9,003.03
1.1	土建	3,070.83	2,435.48			5,506.31
1.2	装饰	1,678.00	439.81			2,117.81
1.3	水暖电		397.00	661.91		1,058.91
1.3.1	给排水		102.00	67.44		169.44
1.3.2	电气		89.00	228.67		317.67
1.3.3	暖通		113.00	141.14		254.14
1.3.4	消防		43.00	126.42		169.42
1.3.5	弱电		28.00	56.71		84.71
1.3.6	燃气		22.00	41.53		63.53
1.4	电梯			320.00		320.00
2	公用建筑	746.85	428.48	167.68		1,343.01
2.1	土建	593.85	228.40			822.25
2.2	装饰	153.00	121.08			274.08
2.3	水暖电		79.00	167.68		246.68
2.3.1	给排水		12.00	24.56		36.56
2.3.2	电气		18.00	27.68		45.68
2.3.3	暖通		33.00	76.63		109.63
2.3.4	消防		9.00	27.54		36.54
2.3.5	弱电		7.00	11.27		18.27
3	地下建筑	1,315.00	544.63	117.79		1,977.42
3.1	土建	1,217.00	300.07			1,517.07
3.2	装饰	98.00	163.56			261.56

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
3.3	水暖电		81.00	117.79		198.79
3.3.1	给排水		18.00	23.85		41.85
3.3.2	电气		23.00	39.78		62.78
3.3.3	消防		15.00	26.85		41.85
3.3.4	通风		12.00	19.39		31.39
3.3.5	弱电		13.00	7.92		20.92
4	总图	194.11	188.74	504.62		887.47
4.1	道路、广场	194.11	35.29			229.40
4.2	小区内部水暖电		92.00	240.40		332.40
4.2.1	给水		15.00	49.86		64.86
4.2.2	排水		12.00	52.86		64.86
4.2.3	消防		15.00	33.64		48.64
4.2.4	电力		25.00	56.07		81.07
4.2.5	燃气		11.00	21.43		32.43
4.2.6	通讯		14.00	26.54		40.54
4.3	变压器			250.00		250.00
4.4	7KW 充电桩			9.00		9.00
4.5	绿化		38.15	3.82		41.97
4.6	大门		10.00			10.00
4.7	围墙		13.30	1.40		14.70
第一部分工程费用小计		12,912.70	9,641.58	3,341.81		25,896.09
1	拆迁补偿费				369.00	369.00
2	建设单位管理费				265.66	265.66
3	勘察设计费				528.00	528.00
4	前期工程咨询费				75.00	75.00
5	工程监理费				542.47	542.47
6	环境影响咨询费				7.00	7.00
7	场地准备及临时设施费				129.44	129.44
8	工程保险费				129.44	129.44
9	劳动安全卫生评价费				129.44	129.44
10	招标代理费				13.00	13.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计
11	工程造价咨询服务费				142.20	142.20
第二部分其他费用小计					2,330.65	2,330.65
三	预备费				2,153.26	2,153.26
四	建设期利息				1,620.00	1,620.00
五	项目总投资	12,912.70	9,641.58	3,341.81	6,103.91	32,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

10.《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

11.项目可行性研究报告及批复。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 18,000.00 万元。其中：2023 年已使用 10,000.00 万元；2025 年计划使用 8,000.00 万元，本次使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接，地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00	8,000.00		18,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 4 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 7 年	18,000.00		10,000.00	8,000.00	4.50%	810.00	10,810.00
第 8 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 9 年	8,000.00		8,000.00	-	4.50%	360.00	8,360.00
合计		18,000.00	18,000.00			5,310.00	23,310.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 4 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地收储	土地出让收入	42,990.72	100.00%
合计			**42,990.72**	**100.00%**

本项目现金流入为腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目土地收储后可集约净出让土地约 120.00 亩。土地完成交付并满足出让条件后，根据有关规定和程序进行招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部价款后，及时偿还融资利息、发行费。

（2）出让价格

参考近三年光山县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-3 拟出让居住用地参考表

序号	竞得人	土地位置	土地用途	土地面积（平方米）	土地面积折合亩数	总价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南龙盘置业有限公司	河南省信阳市光山县护城河东、司马光东路以北、一环路以西	居住用地	10,112.78	15.17	5,926.09	390.67
2	河南中振置业有限公司	河南省信阳市光山县光辉大道北侧，光明大街西侧，千家堰南侧	居住用地	14,431.93	21.65	6,570.86	303.53
3	光山县领创置业有限公司	河南省信阳市光山县紫水大街西侧、光明大街东侧、规划三十米路南侧	居住用地	58,116.27	87.17	22,700.22	260.40
	光山县领创置业有限公司	河南省信阳市光山县光明大街西侧、规划三十米路南侧	居住用地	45,515.76	68.27	17,764.80	260.20
4	河南龙盘置业有限公司	河南省信阳市护城河东、司马光东路以北、一环路以西	居住用地	10,112.78	15.17	6,570.86	433.17
平均地价				**329.59**			

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 329.59 万元/亩进行测算。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%，则运营期第一年土地单价为 350.81 万元/亩。

（3）增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 2.10%的速度增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地均于债券存续期的第 4-7 年出让，第四年出让用地面积的 40.00%，第五年出让用地面积的 30.00%，第六年出让用地面积的 20.00%，第七年出让用地面积的

10.00%。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

表 5-4 现金流出依据

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	14.00 元/平方米
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》，各地依法获得批准的新增建设用地，计征新增建设用地土地有偿使用费，本项目新增建设用地使用费的收费标准为 14.00 元/平方米。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》文件，土地出让金用于农业土地开发的比例，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15.00%确定。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

表 5-5 现金流出表

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
上解省财政费用	1,289.68	505.15	386.82	263.30	134.41
农业土地开发资金	48.00	19.20	14.40	9.60	4.80
国有土地收益基金	859.79	336.77	257.88	175.53	89.61

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
保障性安居工程资金	1,289.68	505.15	386.82	263.30	134.41
土地开发费用	859.79	336.77	257.88	175.53	89.61
新增建设用地使用费	112.00	44.80	33.60	22.40	11.20
教育资金	3,853.06	1,509.06	1,155.67	786.69	401.64
农田水利建设资金	3,853.06	1,509.06	1,155.67	786.69	401.64
合计	**12,165.06**	**4,765.96**	**3,648.74**	**2,483.04**	**1,267.32**

4.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 59,081.85 万元，具体如下：

表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期			
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目收入	42,989.52	16,838.40	12,894.12	8,776.56	4,480.44
项目成本	12,165.06	4,765.96	3,648.74	2,483.04	1,267.32
项目收益	30,824.46	12,072.44	9,245.38	6,293.52	3,213.12

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-8 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		450.00	450.00	
第 3 年	-	450.00	450.00	
第 4 年	-	810.00	810.00	12,072.44
第 5 年	-	810.00	810.00	9,245.38
第 6 年	-	810.00	810.00	6,293.52
第 7 年	10,000.00	810.00	10,810.00	3,213.12
第 8 年	-	360.00	360.00	-
第 9 年	8,000.00	360.00	8,360.00	-
合计	**18,000.00**	**5,310.00**	**23,310.00**	**30,824.46**
本息覆盖倍数				**1.32**

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 30,824.46 万元，应付债券本金及利息合计 23,310.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90 号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下:

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目
实施方案

项目单位：周口市淮阳区住房和城乡建设局

主管部门：周口市淮阳区住房和城乡建设局

财政部门：周口市淮阳区财政局

目录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目单位 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 2
1.5 拆迁规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 项目总投资 2
1.8 主要技术经济指标 3
1.9 项目审批手续 3
1.10 主管部门责任 5
第二章 项目事前绩效评估 5
第三章 社会经济效益分析 6
3.1 社会效益 6
3.2 经济效益 7
第四章 项目投资估算与资金筹措 8
4.1 估算范围 8
4.2 投资估算及资金筹措 8
4.3 资金筹措和使用计划 12
4.4 项目资金保障措施 13
第五章 项目专项债券融资方案 13
5.1 编制依据 13
5.2 债券申请及使用计划 13
5.3 债券规模和期限安排 13
5.4 债券使用合规性 14
5.5 投资者保护措施 14
第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况 14
6.1 项目主体及运作模式 14
6.2 现金流入 15
6.3 经营现金流出 17
6.4 项目收益预测 19
6.5 项目本息覆盖倍数 20
6.6 总体评价结论 21
第七章 风险分析 22
7.1 风险因素识别 22
7.2 风险防范对策 23
7.3 风险结论与建议 24

第一章 项目概况

1.1 项目名称

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141172700592726X3	**名称**	周口市淮阳区住房和城乡建设局
类型	机关	**法定代表人**	李怀坤
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合淮阳区自然条

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

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

1.5 拆迁规模及内容

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山路东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数2070户，征收房屋建筑面积553400㎡。项目拆迁后形成可出让土地面积2,350亩，用途为住宅兼容商业。

1.6 建设期

根据《淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为36个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于2020年6月开工，预计2025年12月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资205,120.00万元，其中：工程费用117,035.73万元，工程建设其他费用6,819.27万元，预备费9,908.40万元，土地费用为25,300.00万元，拆迁安置补偿费30,826.44万元，建设期利息15,230.16万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量
1	用地面积	㎡	153,178.00
2	总建筑面积	㎡	383,165.10
3	地上建筑面积	㎡	275,940.00
3.1	住宅建筑面积	㎡	220,752.00
3.2	商业建筑面积	㎡	48,153.00
3.3	幼儿园建筑面积	㎡	3,150.00
3.4	社区配套用房面积	㎡	3,885.00
4	地下建筑面积	㎡	107,225.10
5	建筑基底面积	㎡	44,421.62
6	道路广场面积	㎡	61,271.20
7	绿地面积	㎡	47,485.18

1.9 项目审批手续

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目已经纳入国家棚改计划。

2019 年 8 月 22 日，淮阳县自然资源局下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目的用地意见》（淮自然资〔2019〕221 号），该项目用地符合国家产业政策，属于允许供地项目。

2019 年 8 月 22 日，淮阳县自然资源局颁发淮选字第

2019018 号《建设项目选址意见书》，该项目符合城乡规划要求。2019 年 9 月 16 日，淮阳县发展和改革委员会下发《关于淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2019〕102 号），同意建设淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2020 年 2 月 24 日，周口市淮阳区住房和城乡建设局作出《关于周口市淮阳区北花园社区棚户区改造项目规模调整的情况说明》（淮建字〔2020〕16 号），将项目建设规模和主要建设内容进行调整。淮阳县发展与改革委员会于 2020 年 2 月 25 日盖章并证明情况属实。

2019 年 9 月 16 日，淮阳县自然资源局颁发豫（2019）淮阳县不动产权第 0007003 号、第 0007004 号不动产权证，坐落河南省周口市淮阳县城关镇北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。

2019 年 8 月 13 日，淮阳县人民政府下发《关于申报淮阳县北花园社区等六个棚户区改造项目计划的批复》（淮政建〔2019〕12 号），同意申报淮阳县蔡河家园社区棚户区改造项目。

2019 年 9 月 17 日，淮阳县自然资源局颁发淮地字第 2019058 号《建设用地规划许可证》，本用地项目符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 24 日，淮阳县自然资源局颁发淮规建字

第 2020010 号《建设工程规划许可证》，本建设工程符合城乡规划要求。

2020 年 2 月 27 日，周口市淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202041162600000017。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局在依法合规、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。周口市淮阳区住房和城乡建设局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。周口市淮阳区住房和城乡建设局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

为加快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益，推动提升债券资金配置效率，周口市淮阳区住房和城乡建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，

通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全区建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3.2 经济效益

根据淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速5.5%作为依据（淮阳区2018-2020年全区生产总值（GDP）同比增速分别为8.10%、7.90%和2.40%，近三年平均增速6.13%，GDP增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照5.5%的增速计算土地价格的增长），假设淮阳区蔡河家园社区棚改项目中出让土地地块自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为20%、20%、20%、20%、20%，预测项目实现土地出让收益为322,330.13万元。

另外，项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，

从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元，预备费 9,908.40 万元，土地费用为 25,300.00 万元，拆迁安置补偿费 30,826.44 万元，建设期利息 15,230.16 万元。投资估算表明细表如下表所示：

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元)
一	工程费用	114430.86	260.49	2344.39		117035.73			
1.1	住宅建筑	53863.49	260.49	2344.39		56468.36	㎡	220752	2558
1.1.1	土建	43046.64				43046.64	m	220752	1950
1.1.2	装饰	3973.54				3973.54	㎡	220752	180
1.1.3	给排水	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.4	电气	2207.52				2207.52	㎡	220752	100
1.1.5	消防	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.6	弱电	1103.76				1103.76	㎡	220752	50
1.1.7	电梯		260.49	2344.39		2604.87	㎡	220752	118
1.2	商业建筑	11628.95				11628.95	㎡	48153	2415
1.2.1	土建	9389.84				9389.84	㎡	48153	1950
1.2.2	装饰	866.75				866.75	m	48153	180
1.2.3	给排水	264.84				264.84	m	48153	55
1.2.4	电气	481.53				481.53	㎡	48153	100
1.2.5	消防	385.22				385.22	m	48153	80
1.2.6	弱电	240.77				240.77	m	48153	50
1.3	幼儿园	737.1				737.1	㎡	3150	2340
1.3.1	土建	567				567	m	3150	1800
1.3.2	装饰	63				63	㎡	3150	200
1.3.3	给排水	25.2				25.2	㎡	3150	80
1.3.4	电气	31.5				31.5	m	3150	100
1.3.5	消防	25.2				25.2	㎡	3150	80
1.3.6	弱电	15.75				15.75	m	3150	50

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元)
1.3.7	通风空调	9.45				9.45	m	3150	30
1.4	社区配套用房	876.07				876.07	m	3885	2255
1.4.1	土建	699.3				699.3	m	3885	1800
1.4.2	装饰	77.7				77.7	m	3885	200
1.4.3	给排水	23.31				23.31	m	3885	60
1.4.4	电气	31.08				31.08	m	3885	80
1.4.5	消防	31.08				31.08	㎡	3885	80
1.4.6	弱电	13.6				13.6	㎡	3885	35
1.5	地下车库	38440.2				38440.2	㎡	107225.1	3585
1.5.1	土建	34526.48				34526.48	㎡	107225.1	3220
1.5.2	装饰	1072.25				1072.25	㎡	107225.1	100
1.5.3	给排水	536.13				536.13	m	107225.1	50
1.5.4	电气	589.74				589.74	㎡	107225.1	55
1.5.5	消防	857.8				857.8	m	107225.1	80
1.5.6	弱电	214.45				214.45	m	107225.1	20
1.5.7	通风	643.35				643.35	㎡	107225.1	60
1.6	室外配套工程费用	8885.05				8885.05			
二	工程建设其他费用				6819.27	6819.27			
三	基本预备费				9908.4	9908.4			
四	拆迁安置补偿费				30826.44	30826.44			
五	土地费用				25300	25300	亩	230	1100000
建设投资		114430.86	260.49	2344.39	72854.11	189889.84			
六	建设期利息					15230.16			

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元)
项目总投资						205120			

4.3 资金筹措和使用计划

4.3.1 项目资金来源

项目总投资为205,120.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金153,840.00万元，项目资本金51,280.00万元，由财政资金安排，占项目总投资的25.00%，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

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	51,280.00	25.00%
债券资金	153,840.00	75.00%
其它资金		
合计	205,120.00	100.00%

4.3.2 项目资金使用计划

本项目总投资205,120.00万元，其中：拟申请专项债券资金153,840.00万元，剩余资金51,280.00万元，通过淮阳区财政资金安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	总投资	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
二	资金筹措	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
1	发行债券	153,840.00	36,000.00	8,700.00	41,200.00			67,940.00
2	配套资金	51,280.00		5,000.00	8,500.00	10,000.00	27,780.00	

4.4 项目资金保障措施

淮阳区蔡河家园社区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、淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额153,840.00万元，已于2020年使用债券资金36,000.00万元，2021年使用债券资金8,700.00万元，2022年使用债券资金41,200.00万元，2025年1月使用债券资金10,000.00万元，2025年5月使用债券资金11,600.00万元，2025年6月使用债券资金6,500.00万元，2025年10月使用债券资金4,300.00万元，本次申请使用20,800.00万元。

5.3 债券规模和期限安排

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金153,840.00万元，期限七年。在债券存续期每年支

付债券利息，第七年偿还本金。

5.4 债券使用合规性

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。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

周口市淮阳区住房和城乡建设局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。如果周口市淮阳区住房和城乡建设局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 项目运营和预期收益、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

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并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。

6.1.2 项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

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，周口市淮阳区住房和城乡建设局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2350亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
HY2020042	住宅兼容商用	平安路南、羲陵路北	2020/9/14	81.28	14630	180.00
HY2020011	住宅兼容商用	工业中大道南、纬十一路北	2020/7/27	31.21	2810	90.03
HY2020010	住宅兼容商用	新星路以东、纬十一路以北	2020/7/3	25.48	2300	90.27
HY2019053	住宅兼容商用	太行山路东侧、新星路西侧	2019/11/19	38.19	8400	219.98
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019/7/24	32.5	3,910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019/6/19	69.94	6,350	90.8
2018017	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路西侧	2018/11/21	77.43	15,100	195.01
2018018	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路东侧	2018/11/21	124	24,150	194.75
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019/5/15	77.08	6,990	90.68
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019/4/10	26.02	2,395	92.04
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019/1/24	33.44	5,550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江路南侧、新星路东侧	2019/1/24	50.11	8,050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018/6/1	37.65	2,920	77.56
平均地价						136

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理

位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为136万元/亩。

③增长率

淮阳区2018-2020年全区产总值（GDP）同比增速分别为8.10%、7.90%和2.40%，近三年平均增速6.13%，GDP增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照5.5%的增速计算土地价格的增长。

假设淮阳区蔡河社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第七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20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
预计出让面积（亩）	470	470	470	470	470	2350
预计出让单价(万元/亩)	168.48	177.75	187.53	197.84	208.72	
土地出让收入（万元）	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40

6.3 经营现金流出

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）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及（河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从士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〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
上解省财政费用	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
农业土地开发资金	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	1,175.00
国有土地收益基金	1,583.71	1,670.85	1,762.78	1,859.70	1,961.97	8,839.01
新增建设用地有偿使用费	501.34	501.34	501.34	501.34	501.34	2,506.70
保障性安居工程资金	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
教育资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
农田水利建设资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
合计	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27

6.4 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322,330.13万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
土地出让收入	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40
政策性基金及费用	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27
可用于偿还债券本息的土地收益	57,691.53	60,898.19	64,281.32	67,847.74	71,611.35	322,330.13

6.5 项目本息覆盖倍数

淮阳区蔡河家园社区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2018-2020年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情况为：按本次预测增速5.5%比例计算土地价格增长的情况下，本息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	-	36,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
第二年	36,000.00	8,700.00		44,700.00	2,011.50	2,011.50
第三年	44,700.00	41,200.00		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第四年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第五年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第六年	85,900.00	67,940.00		153,840.00	6,922.80	6,922.80
第七年	153,840.00	-	36,000.00	117,840.00	6,922.80	42,922.80
第八年	117,840.00	-	8,700.00	10,9140.00	5,302.80	14,002.80
第九年	109,140.00		41,200.00	67,940.00	4,911.30	46,111.30
第十年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十一年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十二年	67,940.00		67,940.00		3,057.30	70,997.30
合计	-	153,840.00	153,840.00	-	48,459.60	202,299.60

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	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		2,011.50	2,011.50	
第三年		3,865.50	3,865.50	
第四年		3,865.50	3,865.50	
第五年		3,865.50	3,865.50	
第六年		6,922.80	6,922.80	
第七年	36,000.00	6,922.80	42,922.80	57,691.53
第八年	8,700.00	5,302.80	14,002.80	60,898.19
第九年	41,200.00	4,911.30	46,111.30	64,281.32
第十年		3,057.30	3,057.30	67,847.74
第十一年		3,057.30	3,057.30	71,611.35
第十二年	67,940.00	3,057.30	70,997.30	
合计	153,840.00	48,459.60	202,299.60	322,330.13
本息覆盖倍数	1.59			

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益322,330.13万元，应付债券本金及利息合计202,299.60万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.59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 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：(1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的

影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

7.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

7.3 风险结论与建议

本项目得到县政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建

立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

沈丘县槐莲路棚户区改造项目
实施方案

项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

目　　录

第一章 项目概况
1.1 项目名称……1
1.2 项目单位及主管部门……1
1.3 项目性质……1
1.4 项目地点……2
1.5 建设规模及内容……2
1.6 项目建设经营模式……2
1.7 项目手续办理情况……3
1.8 项目建设期……3
1.9 项目总投资……3
1.10 主要经济指标……3
1.11 项目部门责任……4
第二章 符合国家政策方针及我省重大规划
2.1 符合国家政策方针……5
2.2 符合我省重大规划……6
第三章 项目社会经济效益
3.1 项目社会效益……9
3.2 项目经济效益……10
第四章 项目投资估算与资金筹措情况
4.1 项目投资估算范围……13
4.2 项目投资估算依据及说明……13
4.3 编制办法和估算指标……14
4.4 项目总投资及资金筹措……16
4.5 资金合规性说明……17
4.6 资金保障措施……18
4.7 事前绩效评估情况……18
第五章 项目专项债券融资方案
5.1 编制依据……21
5.2 专项债券规模及期限安排……21
5.3 投资者保护措施……21
5.4 信息披露计划……22
第六章 项目收益情况
6.1 项目预期现金流入……24
6.2 项目预期现金流出……27
6.3 项目预期收益情况……29
第七章 项目收益与融资平衡情况说明
7.1 专项债券还本付息情况……30
7.2 预期收益与融资平衡分析……30
7.3 结论……31
第八章 风险分析
8.1 项目风险因素及控制措施……32

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施……34
8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施……35

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈丘县槐莲路棚户区改造项目

1.2 项目单位及主管部门

项目单位：沈丘县城区改造建设投资开发有限公司

主管部门：沈丘县住房和城乡建设局

项目单位具体情况如下：

名称	沈丘县城区改造建设投资开发有限公司
统一社会信用代码	91411624567268964A
住所	沈丘县行政新区尚德路中段路东县财政局院内
负责人	刘刚
登记机关	周口市沈丘县市场监督管理局

1.3 项目地点

项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。



1.4 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.5 建设规模及建设内容

本项目安置区规划用地面积 77142.07 ㎡（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202157.18 ㎡（其中地上建筑面积 154277.18 ㎡，地下建筑面积 47880.00 ㎡），规划安置房 1208 套。建设内容包括 22 栋 17 层住宅（含 3 栋 2F 临街商业及其他公共配建用房），1 栋 3F 幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

1.6 项目建设运营模式

1.6.1 项目主体及建设模式

项目单位沈丘县城区改造建设投资开发有限公司通过招投标选择实施单位，由中标施工单位负责项目施工建造，施工完成后出具验收报告。

1.6.2 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。关于项目收益收缴，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。关于债券本息偿付，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本

息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

1.7 项目手续办理情况

2022 年 11 月 28 日,沈丘县发展和改革委员会下发沈发改【2022】516 号批复，原则同意沈丘县城区改造建设投资开发有限公司上报的的《沈丘县槐莲路棚户区改造项目可行性研究报告》。

1.8 建设期

本项目建设期为 24 个月，自 2024年 7 月至 2026年 6 月。

1.9 项目总投资

本项目总投资 100,774.51 万元，其中工程建设费用 59,799.97 万元，工程建设其他费用 30,842.42 万元，基本预备费 4,532.12 万元，建设期利息 5,600.00 万元。

1.10 主要经济指标

序号	名称	数量	单位	备注
1	规划用地面积	77142.07	㎡	约 115.71 亩
2	建筑面积	202157.18	㎡	
2.1	地上建筑面积	154277.18	㎡	
	住宅面积	145003.94	㎡	22 栋 17F
	商业面积	4291.05	㎡	3 栋 2F
	幼儿园	1980.42	㎡	1 栋 3F（3 班）
	配套公建	3001.77	㎡	1 栋 2F
2.2	地下建筑面积	47880.00	㎡	
3	容积率	2.000		
4	景观绿化	27400.86	㎡	
5	绿地率	35.52%		
6	道路广场硬化	34713.93	㎡	

序号	名称	数量	单位	备注
7	安置房套数	1208.00	套	
8	机动停车位	1450.00	个	其中充电位 218 个

1.11 主管部门责任

项目主管部门沈丘县住房和城乡建设局和项目单位沈丘县城区改造建设投资开发有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 符合国家政策方针及我省重大规划

2.1 符合国家政策方针

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》指出，大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

2020 年国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2021 年 3 月 13 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。

据住建部近日披露最新数据显示，2021 年全国实际新开工改造

城镇老旧小区 5.56 万个。分地区看，四川新开工改造小区数 6254 个，位居首位；此外，陕西、云南、湖南、河南、山东、河北等省新开工改造小区数均超过 3000 个。2021 年，我国加快发展保障性租赁住房，全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 94.2 万套，新开工公租房 8.8 万套，各类棚户区改造开工 165 万套。全面推进城镇老旧小区改造，全国新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个，惠及居民 965 万户。

2.2 符合我省重大规划

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、棚户区统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。2014 年，河南省保障性安居工程圆满完成开工 64 万套、基本建成 27 万套的目标任务，新开工总量和棚户区改造任务量均居全国首位。

2015 年 1 月 18 日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示“要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河

南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。”2015 年，河南省计划新开工保障性安居工程 49 万套，其中各类棚户区改造 42 万套，基本建成 30 万套，力争完成农村危房改造 12 万户。

为加快推进河南省棚户区改造工作的进行，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达给各省辖市 2016 年棚户区改造项目计划（台账）的通知（豫保安居办〔2016〕1 号）中指出 2016 年计划下达棚户区改造项目 497 个，计划开工安置住房 365848 套，其中货币化安置 11649 套。同时强调各市县政府相关部门按照职责分工，严格履行项目基本建设程序，加快项目土地供应，按规定渠道筹集建设资金，确保项目规范运作，按时开工、及时竣工。同时，为推进棚户区改造和去库存，货币化安置成今后一个时期保障房供应的主方向。

2016 年 2 月 24 日，河南省人民政府办公厅制定了《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号），其中明确要求：原则上全面推行货币化安置，不再进行产权调换。为使该项政策落实到位，河南省提出：对省辖市、县（市），要适度控制对新建棚户区改造安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。这意味着，从贷款上严控新建棚户区安置项目，从而激励货币化安置。在棚户区改造中大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存

量商品住房，对满足棚户区居民多元化需求、促进房地产市场健康持续发展具有重要意义。

第三章 项目公益性及收益性

3.1 项目社会效益

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，沈丘县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围涉及沈丘县槐店回族镇李楼村、高营村两个村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰沈丘县西部发展通道发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、周口市及沈丘县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动沈丘县城中村改造步伐，不断提高沈丘县西部发展通道乃至整个沈丘县的经济发展水平和房地产市场，建设单位提出了本项目的建设。

3.2 经济效益

本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此，本项目的建设是整合土地资源，实现土地集约利用的需要。

项目建成后，可大大缓解本项目范围内的居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。因此，本项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照沈丘县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改

造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，本项目建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

通过棚户区的开发改造，不仅可以改善人居环境，提升城市形象，而且可以促进区域经济的快速发展，这主要表现在：

①环境的改变：通过高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均可达到有关要求。

②住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，

水、 电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

③居民个人收入的改变：改造后的棚户区将成为功能齐全的综合区域， 蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供大量的就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民个人收入将大大提高。

综上所述，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，进一步改善他们的居住环境，提高生活水平，增强文明意识，促使居民和谐向上，保障居民同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。另外，通过棚户区的改造开发，还可以进一步增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，同时进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。因此，项目的实施是完善城市功能，提升城市品位，改善人居环境，促进城市经济和社会协调健康发展的有力举措。

第四章 项目投资估算与资金筹措情况

4.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包含：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期债券利息等。

4.2 项目投资估算依据及说明

1.《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

2.《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；

3.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2013、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5.建办标函【2019】193 号文《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》；

6.周口市相关造价文件；

7.国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院 590 号令)、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）、《沈丘县人民政府关于印发沈丘县征收土地地上附着物补偿标准的通知》（沈政〔2013〕4 号）、《沈丘县国土空间规划

（2020-2035）》等有关规定。

4.3 编制办法和估算指标

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）和投资项目的相关规定， 项目建设投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

1.工程费用：根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和周口市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

2.工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）拆迁及补偿费用：根据项目建设单位提供资料，拆迁及补偿费用按24252.40万元计入；

（2）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文件规定计入；

（3）建设项目前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299号，国家计委计价格〔1999〕1283号；

（4）勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299号，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文计取；

（5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19号文计取；

（6）招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534号文、豫发改收费〔2011〕627号文计取；

（7）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35号文计取；

（8）劳动安全卫生评审费：根据建标〔2007〕164号文件规定，按工程费用的0.1%计入；

（9）场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.5%计入；

（10）消防设施及电气安全检测服务费：参照豫维检〔2016〕第 001 号规定计入；

（11）文物勘探费：根据当地实际情况计入；

（12）工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.3%计入。

3.基本预备费：按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算；

4.建设期利息：参考以往同类债券发行披露信息、结果，票面利率暂按 4.0%计取。

建设投资明细：

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
1	主体工程	40,618.40	10,486.35			51,104.75
1.1	地上建筑	29,127.20	7,613.55			36,740.75
1.1.1	住宅	27,550.75	7,250.20			34,800.95
	建筑工程	27,550.75				27,550.75
	安装工程		7,250.20			7,250.20
1.1.2	商业	729.48	154.48			883.96
	建筑工程	729.48				729.48
	安装工程		154.48			154.48
1.1.3	幼儿园	336.67	118.83			455.5
	建筑工程	336.67				336.67
	安装工程		118.83			118.83
1.1.4	配套公建	510.3	90.05			600.35
	建筑工程	510.3				510.3
	安装工程		90.05			120.07

1.2	地下建筑	11,491.20	2,872.80			14,364.00
2	设备购置		1,278.35	5,113.42		6,391.77
2.1	给排水、消防		323.45	1,293.81		1,617.26
2.2	供配电		404.31	1,617.26		2,021.57
2.3	电梯		308	1,232.00		1,540.00
2.4	热力		242.59	970.35		1,212.94
3	室外工程	1,371.72	931.72			2,303.44
3.1	景观绿化	548.02				548.02
3.2	道路广场硬化	763.71				763.71
3.3	室外综合管网		931.72			931.72
3.4	大门及围墙	60				60
	工程费用小计	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
二	工程建设其他费用				30,842.42	30,842.42
1	征收补偿费				24,252.40	24,252.40
2	建设单位管理费				247.36	247.36
3	前期工作咨询费				79.9	79.9
4	勘察费				239.2	239.2
5	设计费				906.35	906.35
6	工程造价咨询服务费				239.2	239.2
7	招标代理费				53.98	53.98
8	工程监理费				609.96	609.96
9	场地准备及临时设施费				598	598
10	工程保险费				179.4	179.4
11	城市基础设施配套费				3,436.67	3,436.67
	工程建设其他费用小计				30,842.42	30,842.42
	工程费用+工程建设其他费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42	30,842.42	90,642.39
三	预备费				4,532.12	4,532.12
四	建设投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	35,374.54	95,174.51
五	建设期利息				5,600.00	5,600.00
六	总投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	40,974.54	100,774.51

4.4 项目总投资及资金筹措计划

本项目总投资为 100,774.51 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 64,000.00 万

元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目资本金比例符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。建设期须支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	**36,774.51**	**36.49%**
债券资金	**64,000.00**	**63.51%**
合计	**100,774.51**	**100%**

本项目总投资为 100,774.51 万元，资金来源由财政资金、专项债资金两部分构成。其中计划申请使用专项债券资金 64,000.00 万元，占项目总投资的 63.51%，项目资本金 36,774.51 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 36.49%，项目建设期为 24 个月，本项目根据计划建设进度资金需求，资金逐年到位。

项目投资资金计划表　　单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年 1-6 月	合计	占比
资本金	财政预算资金	26,774.51	10,000.00	10,000.00	36,774.51	36.49%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	62,000.00		64,000.00	63.51%
合计		**28,774.51**	**72,000.00**	**10,000.00**	**100,774.51**	**100.00%**
占比		**28.55%**	**62.23%**	**9.92%**	**100.00%**	

4.5 资金合规性说明

本项目专项债券资金不用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。

4.6 资金保障措施

按照“专项债管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

4.7 事前绩效评估情况

1.事前绩效评估报告开展基本情况

（1）准备阶段

成立了项目事前绩效评估工作组，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）等文件要求，制定了组织程序和工作方案，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项，以保障本次事前绩效评估工作顺利完成。

（2）拟定工作方案

评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定了《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、评估依据、评估内容和重点、评估原则和方法、评估程序和时间安排、评估人员构成及保障措施等内容。

（3）现场调研

评估工作组前往被评估单位，与项目负责人沟通，熟悉项目内容，向项目单位出示《新增债券项目事前绩效评估资料准备清单》，指导项目单位提供项目申报资料。在收集审核项目资料基础上，前往项目所在地进行现场调研。通过查阅资料、实地勘察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

（4）组织实施评估

评估工作组与专家组会同项目单位负责人共同召开评估会议，了解项目基本情况，审核项目资料，听取项目单位汇报，对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成初步评估结论。

（5）汇报绩效评估结论

评估工作组根据评估结论，按照规定的文本格式和要求，撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料。

2.评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

（1）本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际发展需要。

（2）项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

（3）项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

（4）项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；

2.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）；

3.《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）；

4.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）；

5.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）；

6.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）

5.2 专项债券规模及期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额64,000.00万元，2024年已使用2000万元，2025年已使用4400万元，2025年计划申请62000万元，本次申请1000万元，假设债券票面利率4%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

5.3 投资者保护措施

1.建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的 意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险 应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），经河南省人民政府批准，2017 年3月6日，河南省人民政府

办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应 急处置预案的通知》，积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快 速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、 系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险,维护经济安全和社会稳定。

2.明晰还款责任及保障措施

本项目专项债券以运营期内经营收入作为还本付息的基础。本项目还本付息 期内有可持续资金收入，还本付息资金充足。

3.建立完善的债券资金使用管理机制

项目单位将建立起完善的“全方位、全过程、全覆盖”专项债券资金使用管 理制度，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。具体为：

一是在项目建设期间，设立的“专用资金账户”，在财政部门监管下确保包 含债券资金在内的项目建设资金专款专用；

二是项目投入运营以后，对年度运营收入实行目标管理，并作为项目绩效评 价的一项核心指标狠抓落实；

三是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核算”，对资 产管理使用单位实行授权范围内的“报账制“对项目运营的必要经营成本实行基 准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

5.4 信息披露计划

项目单位将积极配合，按照《地方政府债券发行管理办法》（财

库〔2020〕 43 号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕 209 号）和 《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕 364 号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、 利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等；对于项目在债 券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定 提出补救措施，并按流程上报及公告。

第六章 项目收益情况

6.1 项目预期现金流入

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	140,760.00	100.00%
合计			**140,760.00**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目征收土地面积1,036.66亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为900.00亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中720.00亩为城镇住宅用地，180.00亩为商服用地，拟在计算期第4年起平均出让。

②出让价格

根据周口市公共资源易中心国土资源结果公示显示，沈丘城镇住宅用地和商服用地成交单价在128.02-371.75万元/亩之间，如下表所示：

沈丘住宅土地出让价格一览表

地块编号	使用权面积（平方米）	宗地坐落	规划用途	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
SQ2022-09	36703	人民大道西侧	城镇住宅	7433	135.01
SQ2022-08	29771	县城高铁片区内	城镇住宅	5359	120.01
SQ2022-05	8280	吉祥路南侧，东邻现状路，南邻现状路，西邻居民点及现状路	城镇住宅	1590	128.02

SQ2022-02	34717	高铁片区站前大道以北，东邻经六路、西邻经五路、南邻绿地、北邻纬五路	城镇住宅	7812	150.01
SQ2021-110	9465.07	县城西环路东侧	城镇住宅	1924	135.52
SQ2021-03	20896	县城兆丰大道西侧	城镇住宅	5112	163.09
平均单价					138.61

沈丘近年商服用地出让价格一览表

地块编号	使用权面积（平方米）	宗地坐落	规划用途	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
SQ2022-47	6827	县城西蔡河商业街滨河东路东侧，东邻新华大道和居民、南邻南一路、西邻滨河东路、北邻长安西路	商服用地	2356	230.07
SQ2022-48	19219	高铁片区站前大道以南，东邻经九路、西邻广场用地、南邻铁路用地、北邻绿地	商服用地	5359	185.89
SQ2021-74	5414	沈郸公路东侧、县高铁片区内	商服用地	3019	371.75
SQ2021-15	21827	县城阳光路北侧	商服用地	6374	194.68
SQ2020-76	5692	县城西蔡河商业街滨河西路东侧	商服用地	1708	200.05
SQ2020-74	4688	县城西蔡河商业街滨河西路东侧	商服用地	1407	200.09
SQ2020-73	6827	县城西蔡河商业街滨河东路东侧	商服用地	2356	230.07
平均单价					230.37

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅用地按138.00万元/亩计算，商业用地按230.00万元/亩计算，运营期内价格不再增长。

结合沈丘县的基本情况，本项目计划运营期第4年开始平均出让。则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2027	19,872.00	8,280.00	28,152.00

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2028	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2029	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2030	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2031	19,872.00	8,280.00	28,152.00
合计	99,360.00	41,400.00	140,760.00

6.2 项目预期现金流出

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地开发费用	按照土地出让收入的 2%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
上缴省财政费用	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
农业土地开发基金	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
国有土地收益基金	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
新增建设用地有偿使用费	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
保障性安居工程资金	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
土地开发费用	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
教育资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
农田水利建设资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
合计	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	40,372.80

6.3 本项目预期收益情况

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 100,387.20 万元。

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 4 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 5 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 6 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 7 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 8 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
合计	**140,760.00**	**40,372.80**	**100,387.20**

第七章 项目收益与融资平衡情况分析

7．1 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 64,000.00 万元，2024年申请2000万元，2025年申请62000万元，假设债券票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自申请之日起，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	62,000.00		64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 3 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 4 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 5 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 6 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 7 年	64,000.00		2,000.00	62,000.00	4.00%	2,560.00	4,560.00
第 8 年	62,000.00		62,000.00		4.00%	2,480.00	64,480.00
合计		64,000.00	64,000.00			17,920.00	81,920.00

7.2 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目收益 100,387.20 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	收入	成本	收益	本息	覆盖倍数
第 1 年				80.00	1.23

第 2 年				2,560.00	
第 3 年				2,560.00	
第 4 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 5 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 6 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 7 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	2,560.00	
第 8 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44	66,560.00	
合计	**140,760.00**	**40,372.80**	**100,387.20**	81,920.00	

7.3 结论

专项债券存续期内，本项目预计总收入 140,760.00 万元，总支出 40,372.80 万元，项目累计净收益 100,387.20 万元，专项债券利息及本金合计 81,920.00 万元，项目运营净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息要求。

第八章 风险分析

8.1 项目风险因素及控制措施

8.1.1 项目风险因素

1.拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的 拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施， 而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥 善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆 迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题 作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2.融资风险

项目投入资金数目较大，单靠郑州市民康安置建设有限公司自有资金很难解 决问题，融资是项目建设的重要环节之一。项目融资风险主要表现在项目建设单 位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

资金在空间上的组合是指自有资金、长、短期贷款等在总投资的构成比例。 一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的 安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期， 合理制定自有资金、贷款在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

3.规划风险

项目建设的规划风险主要是指政府对安置区新的规划对建设单位造成的风 险。建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、既有公路等仍在发挥城市功能的 建筑物或者设施的限制。

4.政策风险

为了保护村民的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了安 置补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了安置区建设项目的潜在的政治风 险。

8.1.2 风险控制措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风 险：

1.拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁 区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁 安置补偿方案。

2.针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况 启动相应的预案。

3.根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使

用计划， 并根据执行情况进行实时控制和调整。

8.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡最大的风险在于对项目的各项收入的预测、项目进 度以及项目整体现金流预测等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小 直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致 资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测 算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证 工作后得出，分析结果较为可靠。现金流预测环节聘请会计师事务所专业团队进 行测算，测算结果较为可靠。本项目按照债券发行期限和额度，在建设年度预算 中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对 债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案 的通知》（国办函〔2016）88 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016） 155 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管 理，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿 还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政可采取适当方式扣回。

8.3 债券资金使用合规性分析及控制措施

风险分析：根据相关政策要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益 性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不 得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房 等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租 赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。如项目中存在上述 风险，则可能面临债券资金使用不合规性的风险。

风险控制措施：本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠， 项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，不 存在违规使用风险的任何情形。在运营的过程中同时加强资金使用的管理，加强 内部控制制度建设，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁 资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位