

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区
地质灾害避险搬迁项目
实施方案

项目单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处

主管部门：平顶山市石龙区高庄街道办事处

财政部门：平顶山市石龙区财政局

编制日期：2023年03月

目录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目实施主体及运作模式	1
三、项目性质	1
四、建设地点	1
五、建设规模及内容	2
六、建设期	2
七、项目实施计划情况	3
八、项目总投资	3
九、项目资本金安排情况	4
十、主要经济技术指标	4
十一、主管部门责任	5
十二、项目审批情况	6
十三、债券资金使用合规性	6
十四、项目绩效评估情况	6
第二章 项目社会效益	8
一、政策背景	8
二、效益分析	10
三、公益性分析	11
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
一、估算范围	12
二、估算依据	12
三、投资估算	12
四、资金筹措计划	13
五、建设资金来源	13
六、项目资金保障措施	14
第四章 项目专项债券融资方案	16

一、编制依据	16
二、债券使用计划	16
三、债券规模和期限安排	16
四、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
一、现金流入	19
二、现金流出	21
三、预期收益融资平衡分析	23
四、结论	24
第六章 风险分析	25
一、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	25
二、影响项目收益的风险及控制措施	27
三、影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
第七章 信息披露计划	30
第八章 事前绩效评估报告	31
一、评估对象	31
二、评估思路	31
二、评估结论	31

第一章 项目概况

一、项目名称

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

二、项目实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目资产登记单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目建设单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目运作模式：本项目作为政府投资项目由平顶山市石龙区高庄街道办事处作为建设单位负责全过程监督管理工作，并将通过公开招标委托有经验的第三方负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务。平顶山市石龙区高庄街道办事处应根据项目建设进度向平顶山市石龙区财政局申请拨付项目建设资金。在收到财政局拨付的建设资金后，平顶山市石龙区高庄街道办事处应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位是平顶山市石龙区高庄街道办事处，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

三、项目性质

本项目属于有自身收益的公益性项目。

四、建设地点

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目，拟选址分为2块。地块一，宋坪社区搬迁安置项目周边地块，位于石龙

区中鸿路与扬帆路东南侧（宋坪项目东 8.53 亩，宋坪项目西 22.56 亩）；地块二，刘庄社区搬迁安置项目与文体中心中间地块，位于石龙区宝石快速通道与和谐路交叉口西北角（18.81 亩），两块共计：49.9 亩。

五、建设规模及内容

1、建设规模

本项目规划用地面积 33266.83 平方米（约 49.9 亩），总建筑面积 72726.00 平方米，其中：住宅建筑面积 59402.00 平方米、社区配套服务类用房，包括物业管理用房、社区卫生服务中心、儿童服务中心、老年人日间照料中心等，面积约 1614.00 平方米；地下建筑面积 11010.00 平方米（其中地下人防面积 3760.00 平方米，地下车库面积 7250.00 平方米）、设置地下车位 340 个；小区公共设施用房包括公厕垃圾中转站 280 m²、变配电站 420 m²，总计面积约 700 平方米。新建安置房 512 套，可容纳人口 1638 人。同时为满足耕地复垦，本项目对 500 亩拆迁涉及土地进行土地整治。

2、建设内容

本项目初步规划建设 12 栋 11 层小高层住宅楼，社区配套服务类用房、人防地下室建设、小区公共设施用房等。

另外建设小区内道路及硬化、给排水工程、电气工程、燃气工程、绿化工程、停车位等基础配套设施等。同时对拆迁涉及土地进行土地整治。

六、建设期

本项目建设期为 24 个月，2024 年 6 月至 2026 年 6 月。

七、项目实施计划情况

本项目实施主要包括以下四部分：

- 1、前期工作：项目筹建、项目立项及批复、准备设计资料等。
- 2、实施准备：招标、落实协作关系、施工前的准备工作等。
- 3、项目实施：项目施工。
- 4、竣工验收：质量验收、财务决算等。

八、项目总投资

本项目总投资 20342.00 万元，其中：工程费用 16972.27 万元，工程建设其他费用 1836.74 万元，预备费 1157.00 万元，建设期利息 376.00 万元。

本项目总投资构成见下表：

表 1.1 项目总投资构成表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	12921.07	3265.27	785.93		16972.27
1	安置住宅	10098.34	1134.01	618.63		11850.98
1.1	土建工程	10098.34				10098.34
1.2	安装工程		1071.61	57.03		1128.64
1.3	电梯购置		62.40	561.60		624.00
2	配套服务类用房	266.31	28.57	8.23		303.11
2.1	土建工程	266.31				266.31
2.2	安装工程		28.57	8.23		36.80
3	公厕、中转站	33.60	3.22	0.32		37.14
3.1	土建工程	33.60				33.60
3.2	安装工程		3.22	0.32		3.54
4	变配电站	63.00	11.00	24.00		98.00
4.1	土建工程	63.00				63.00
4.2	安装工程		11.00	24.00		35.00
5	地下建筑面积	1871.70	1955.02	79.71		3906.43
5.1	地下车库	1232.50	1277.09	0.00		2509.59
5.2	人防工程	639.20	677.93	79.71		1396.84
6	室外配套工程	398.12	133.46	55.04		586.61
7	土地整治	190.00				190.00
二	工程建设其他费用				1836.74	1836.74
1	建设管理费				186.65	186.65
2	监理费				279.26	279.26

3	前期咨询费				66.39	66.39
4	环境影响评价费				17.34	17.34
5	节能评估费				3.17	3.17
6	勘察费				58.43	58.43
7	设计费				438.73	438.73
8	造价咨询费				61.10	61.10
9	施工图文件审查费				24.86	24.86
10	招标代理服务费				46.78	46.78
11	场地准备及临时设施费				64.75	64.75
12	城市基础设施配套费				589.28	589.28
三	预备费				1157.00	1157.00
四	建设期利息					376.00
五	项目总投资					20342.00

九、项目资本金安排情况

按照《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）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，平顶山市石龙区高庄街道办事处计划缴纳资本金13942.00万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市石龙区高庄街道办事处将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

十、主要经济技术指标

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目主要经济技术指标如下：

表 1.2 本项目经济技术指标表

序号	项目	单位	指标
1	规划用地面积	m ²	33266.83
2	总建筑面积	m ²	72726.00

2.1	地上建筑面积	m ²	61716.00
	安置住宅	m ²	59402.00
	配套服务类用房	m ²	1614.00
	公厕、中转站	m ²	280.00
	变配电站	m ²	420.00
2.2	地下建筑面积	m ²	11010.00
	地下车库	m ²	7250.00
	人防工程	m ²	3760.00
3	安置房数	套	512.00
	安置人口	人	1638.00
4	绿化面积	m ²	9980.05
	绿地率	%	30.00
5	配套硬化	m ²	5000.00
6	配套地下机动车车位	个	340.00
7	拆迁区域面积	亩	500.00
8	复垦地指标	亩	500.00

十一、主管部门责任

本项目主管部门为平顶山市石龙区高庄街道办事处。项目主管部门和项目单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动信息化建设项目早见成效。项目主管部门和实施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。具体如下：

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

2、监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使

用进行严肃处理和责任追究；

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

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

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

十二、项目审批情况

根据平顶山市石龙区高庄街道办事处提供的资料，本项目已经取得的主要审批文件如下：

2023年03月03日，平顶山市石龙区发展和改革委员会出具《关于平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目可行性研究报告的批复》（平龙发改〔2023〕41号），同意该项目实施。

十三、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，所申请债券不是用于货币化安置、补偿，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，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，不存在用于PPP项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为平顶山市石龙区高庄街道办事处，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

十四、项目绩效评估情况

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的通知》（财预〔2021〕61号），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 项目社会经济效益

一、政策背景

2013 年,国家发展改革委下发了《关于实施第一批独立工矿区改造搬迁工程的通知》(发改东北〔2013〕680 号)文件,确定了河南省平顶山市石龙区作为第一批试点城市,并提出,各省要出台配套政策或给予配套资金,支持独立工矿区转型发展。

2016 年,《国土资源部 工业和信息化部 财政部 环境保护部 国家能源局 关于加强矿山地质环境恢复和综合治理的指导意见》(国土资发〔2016〕63 号)提出:整合政策与资金。各地可根据本地实际情况,将矿山地质环境恢复治理与新农村建设、棚户区改造、生态移民搬迁、地质灾害治理、土地整治、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用等有机结合起来,加强政策与项目资金的整合与合理利用,形成合力,切实提高矿山地质环境保护和恢复治理成效。

2016 年,《河南省人民政府办公厅关于支持资源枯竭城市转型独立工矿区改造搬迁和采煤沉陷区综合治理试点的若干意见》(豫政办〔2016〕44 号)提出:为推动资源型城市可持续发展,国家将我省焦作市、濮阳市和灵宝市列为资源枯竭城市,将平顶山市石龙区、鹤壁市鹤山区和南阳市官庄工区列为独立工矿区改造搬迁试点,将新密市、宝丰县和永城市列为采煤沉陷区综合治理试点,并给予必要的政策资金支持。支持避险搬迁安置。结合新型城镇化建设、新农村建设和保障性安居工程,因地制宜探索符合实际的避险搬迁模式。加大对居住在采煤沉陷区等重大安全隐患区居民搬迁的支持力度,引导其向发展条件较好、地质条件稳定的地区转移。对异地安置的移民新村和沉陷区治理项目用地,凡搬迁村庄具备复垦条件的,在纳入土地利

用总体规划基础上,通过城乡建设用地增减挂钩解决。原为建设用地的采煤沉陷区,根据国家有关规定,复耕验收后可调整使用。

2018 年,河南省重要矿产资源管理联席会议办公室印发《河南省露天矿山综合整治三年行动计划(2018—2020 年)实施方案》提出:各级政府要加大露天矿山环境遗留问题整治力度,创新治理模式,加快治理步伐。对建筑石料矿开采中形成高陡边坡且视觉污染严重的残留山体,经严格规划设计、项目论证、社会公示并经省辖市级批准,通过整体降坡或整体采平等方式实施开发式治理,治理出的土地指标可作为工矿废弃地复垦利用或占补平衡指标使用或交易,指标收益可按规定用于矿山环境恢复治理。

2023 年,《河南省人民政府办公厅关于开展全域土地综合整治试点工作的实施意见》(豫政办〔2023〕42 号)提出:推进建设用地整治。有序开展农村闲置宅基地、工矿废弃地以及其他低效利用建设用地综合整治。统筹农房建设、产业发展、公共服务、基础设施等各类建设用地,保障农村一二三产业融合发展用地。将通过全域土地综合整治产生的耕地占补平衡和进出平衡指标、建设用地增减挂钩节余指标、生态系统碳汇指标等各类指标纳入省级平台,在全省范围内优先交易,所得收益优先用于试点区域内和美乡村建设。

2023 年,《河南省人民政府关于加强和改进土地资源保护利用推动现代化河南建设的意见》(豫政〔2023〕38 号)提出:推进乡村全域土地综合整治。以乡镇为单元,深入实施全域土地综合整治,统筹推进农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、产业导入与布局、历史文化保护等各项工作,解决农村居民点散乱化、耕地碎片化等问题,引导耕地山上换山下、果树苗木上山上坡,优化农村生产生活生态空间布局,建设宜居宜业和美乡村。整治产生的补充耕地、城

乡建设用地增减挂钩、生态系统碳汇等各类指标在全省范围内优先交易，所得收益优先用于和美乡村建设，促进城乡之间要素自由流动、平等交换、合理配置。

二、效益分析

（一）经济效益

从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会，对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

项目建设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。主要包含两个方面：一是建设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等岗位；二是项目间接带来的就业机会，环境的改善将带来诸如道路、供水、供电、环境卫生、垃圾处理系统等城市配套的集聚基础设施建设，

（二）社会效益

本项目将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

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

因此，本工程的建设具有显著的社会效益，是非常必要的，也是十分及时的，具有很重要的意义。

三、公益性分析

本项目建设的目的是为了通过工矿废弃地等低效利用建设用地综合整治，改善城市环境，促进城市发展，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，将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，从而更好地为平顶山市经济社会发展服务。

因此，本项目的建设是十分必要的，具有很强的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

本项目建设投资估算范围为平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目的工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

二、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》(豫建标定〔2021〕23号文)
- (9) 河南省相关的造价文件。

三、投资估算

本项目总投资 20342.00 万元，其中：工程费用 16972.27 万元，工程建设其他费用 1836.74 万元，预备费 1157.00 万元，建设期利息 376.00 万元。项目总投资构成见下表：

表 3.1 项目总投资构成表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	12921.07	3265.27	785.93		16972.27
1	安置住宅	10098.34	1134.01	618.63		11850.98
1.1	土建工程	10098.34				10098.34
1.2	安装工程		1071.61	57.03		1128.64

1.3	电梯购置		62.40	561.60		624.00
2	配套服务类用房	266.31	28.57	8.23		303.11
2.1	土建工程	266.31				266.31
2.2	安装工程		28.57	8.23		36.80
3	公厕、中转站	33.60	3.22	0.32		37.14
3.1	土建工程	33.60				33.60
3.2	安装工程		3.22	0.32		3.54
4	变配电站	63.00	11.00	24.00		98.00
4.1	土建工程	63.00				63.00
4.2	安装工程		11.00	24.00		35.00
5	地下建筑面积	1871.70	1955.02	79.71		3906.43
5.1	地下车库	1232.50	1277.09	0.00		2509.59
5.2	人防工程	639.20	677.93	79.71		1396.84
6	室外配套工程	398.12	133.46	55.04		586.61
7	土地整治	190.00				190.00
二	工程建设其他费用				1836.74	1836.74
1	建设管理费				186.65	186.65
2	监理费				279.26	279.26
3	前期咨询费				66.39	66.39
4	环境影响评价费				17.34	17.34
5	节能评估费				3.17	3.17
6	勘察费				58.43	58.43
7	设计费				438.73	438.73
8	造价咨询费				61.10	61.10
9	施工图文件审查费				24.86	24.86
10	招标代理服务费				46.78	46.78
11	场地准备及临时设施费				64.75	64.75
12	城市基础设施配套费				589.28	589.28
三	预备费				1157.00	1157.00
四	建设期利息					376.00
五	项目总投资					20342.00

四、资金筹措计划

本项目总投资 20342.00 万元，拟安排财政预算资金 13942.00 万元，计划申请使用债券资金总额 6400.00。本项目计划申请使用债券资金总额 6400.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2700.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 1500.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。债券期限为 10 年，假设债券票面利率 4.00%；按半年支付一次利息，此前已发行债券 4200.00 万元，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。剩余未发行债券 2200.00 万元将于存续期到期后还本。

五、建设资金来源

项目建设资金来源主要包括政府出资和专项债券资金，计划投资总额 20342.00 万元，计划使用财政预算资金 13942.00 万元，占比 68.54%，计划申请专项债券资金 6400.00 万元，占比 31.46%。计划缴纳资本金规模 13942.00 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目建设期为 2 年，第一年计划投资 8276.80 万元，计划使用财政资金 5576.80 万元，申请使用专项债券资金 2700.00 万元；第二年计划投资 12065.20 万元，计划使用财政资金 8365.20 万元，申请使用专项债券资金 3700.00 万元。

资金筹措计划如下：

表 3.2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计	占比
1	资本金	5576.80	8365.20	13942.00	68.54%
2	债券资金	2700.00	3700.00	6400.00	31.46%
3	合计	8276.80	12065.20	20342.00	100.00%

六、项目资金保障措施

（1）建立资金的预算管理机制

政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得企业生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执

行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

货币资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

第四章 项目专项债券融资方案

一、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）；
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. 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
9. 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》；
10. 项目实施单位提供的基础数据、技术资料及有关要求。

二、债券使用计划

本次申请专项债券资金全部用于本项目的建设。

三、债券规模和期限安排

本项目实施单位拟就平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目计划申请使用债券资金 6400.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2700.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 1500.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。债券期限为 10 年，假设债券票面利率 4.00%；按半年支付一次利息，此前已发行债券 4200.00 万元，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。剩余未发行债券 2200.00 万元将于存续期到期后还本。

四、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。

3、项目还款责任与保障按照《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。

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、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完成、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2、收入预测

本项目运营期内收入来源主要为补充耕地指标交易收入和车位销售收入，并作为专项债券还款资金来源。

(1) 补充耕地指标交易收入

平顶山市石龙区已被列入国家级独立工矿区改造搬迁试点，本项目为试点重要项目，项目实施后原搬迁范围内可复垦耕地 500 亩。

根据中共中央 国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》，“县（市、区）政府无法在本行政辖区内实现耕地占补平衡的，可在市域内相邻的县（市、区）调剂补充，仍无法实现耕地占补平衡的，可在省域内资源条件相似的地区调剂补充。”；根据中共河南省委河南省人民政府《关于进一步加强耕地保护的实施意见》，“对资源匮乏、无法做到耕地占补平衡的省辖市，可依法依规开展跨省辖市

交易补充耕地指标。”近年来，由于严格的耕地保护制度和建设用地指标紧张，补充耕地指标跨省辖市交易越来越活跃，本项目补充耕地指标交易不仅符合政策导向，也有充分的市场需求。

本项目补充耕地指标交易价格结合石龙区近期成交案例确定，石龙区近期部分补充耕地指标交易成交价格如下。

表 5.1 石龙区耕地指标交易成交案例

批次	竞得人	竞得亩数	成交总金额 (元)	成交单价 (元/亩)	交易完成时间
2021003	许昌市城乡一体化示范区管理委员会	20	3560000	178000	2021 年 12 月 29 日
2022001	林州市人民政府	50	8750000	175000	2022 年 3 月 30 日
2022002	鹤壁市淇滨区人民政府	188.275	33889500	180000	2022 年 6 月 29 日
20220603	平顶山市叶县	3.7125	660825	178000	2022 年 6 月 23 日

上述成交案例平均价格为 177750.00 元/亩，本项目耕地指标交易价格 175000 元/亩计算。运营期前八年每年出让的耕地指标面积为 55 亩，运营期第九年出让的耕地指标面积为 60 亩。

(2) 车位销售收入

本项目共设置地下车位 340 个（含人防车位 90 个），其中的 250 个地下非人防车位将对外销售。本项目中，机动车销售受众人群为安置社区内的居民，并不直接参与市场竞争中的生产和销售，机动车车位定价保持普惠性原则，因此在受众人群和定价上具有很好的公益性，是具有一定收益的公益性项目，属于专项债支持领域；同时，在公益性项目中，车位购买价格等于多年租用价格贴现之后的“和”，车位的销售或出租并没有本质差别，均属于提供具有一定公益性产品所取得的经营收入。

根据前期市场调查，石龙区部分回迁安置小区车位销售价格和销售去化周期统计如下。

表 5.2 石龙区回迁安置小区停车位销售情况

序号	小区名称	优惠前车位售价 (万元/个)	优惠后车位售 价 (万元/个)	销售去化周期 (年)
1	观湖佳苑小区	5.5	5.32	3.6
2	同心和谐小区	5	4.91	4.8
3	龙祥苑小区	6	5.73	5.2
4	永基龙湖小区	5.8	5.49	2.9

根据前期市场调查,石龙区一般的商品房小区车位销售价格主流区间为 8-10 万元/个,考虑到本项目的公益属性,本项目车位销售价格参考石龙区回迁安置小区车位销售价格。经计算的上述回迁安置小区车位优惠前平均售价为 5.58 万元/个,由于实际销售过程中经常会推出优惠活动,优惠后的实际平均售价为 5.36 万元/个,平均 4.13 年能够将车位销售完毕。

结合上述调查情况,本项目可售车位的优惠前销售价格定为 5.5 万元/个,优惠后的实际销售价格定为 5.3 万元/个。本项目可售车位的销售收入将按照 5.3 万元/个计算,销售周期保守按照 5 年考虑。

表 5.3 项目运营收入表

单位:万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	补充耕地指标出让收入(万元)	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	8750.00
	出让数量(亩)	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.00	500.00
	出让价格(万元/亩)	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	-
2	车位销售净收入(万元)	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00					1325.00
	销售数量(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00					250.00
	优惠前销售单价(个/元)	55000.00	55000.00	55000.00	55000.00	55000.00					-
	优惠后销售单价(个/元)	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00					-
3	合计(万元)	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	10075.00

二、现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费、专项债券还本付息。

1、经营成本

本项目建设期结束后,补充耕地指标收入可通过交易直接实现,可售车位将委托第三方进行销售,因此本项目经营成本主要是车位销售费用。结合石龙区及平顶山其他市区实际情况,本项目将按照 500 元/个的标准计算车位销售费用。

3、专项债券还本付息

本项目总投资 20342.00 万元，拟安排财政预算资金 13942.00 万元，计划申请使用债券资金总额 6400.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2700.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 1500.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。债券期限为 10 年，假设债券票面利率 4.00%；按半年支付一次利息，此前已发行债券 4200.00 万元，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。 剩余未发行债券 2200.00 万元将于存续期到期后还本。

表 5.6 债券存续期内还本付息表

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
第 1 年		2700.00		2700.00	4.00%	108.00	108.00
第 2 年	2700.00	3700.00		6400.00	4.00%	256.00	256.00
第 3 年	6400.00			6400.00	4.00%	256.00	256.00
第 4 年	6400.00		324.00	6076.00	4.00%	256.00	580.00
第 5 年	6076.00		504.00	5572.00	4.00%	243.04	747.04
第 6 年	5572.00		504.00	5068.00	4.00%	222.88	726.88
第 7 年	5068.00		612.00	4456.00	4.00%	202.72	814.72
第 8 年	4456.00		672.00	3784.00	4.00%	178.24	850.24
第 9 年	3784.00		672.00	3112.00	4.00%	151.36	823.36
第 10 年	3112.00		672.00	2440.00	4.00%	124.48	796.48
第 11 年	2440.00		2440.00	0.00	4.00%	97.60	2537.60
合计	-	6400.00	6400.00	-	-	2096.32	8496.32

三、预期收益融资平衡分析

经上述测算，在对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除经营成本及税金后可用于偿还债券本息的专项净收入为 10075.00 万元，偿还债券本息为 8496.32 万元，本息覆盖倍数为 1.19，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

表 5.7 债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
一	现金流入	8276.80	12065.20	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	30417.00
1	资本金流入	5576.80	8365.20										13942.00
2	债券资金流入	2700.00	3700.00										6400.00
3	补充耕地指标出让收入			962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	8750.00
4	车位销售收入			265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1325.00
二	现金流出	8276.80	12065.20	258.50	582.50	749.54	729.38	817.22	850.24	823.36	796.48	2537.60	28486.82
1	建设投资	8168.80	11809.20										19978.00
2	债券还本付息	108.00	256.00	256.00	580.00	747.04	726.88	814.72	850.24	823.36	796.48	2537.60	8496.32
3	运营成本			2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	当年现金净流入	0.00	0.00	969.00	645.00	477.96	498.12	410.28	112.26	139.14	166.02	-1487.60	1930.18
四	期末累计现金结余	0.00	0.00	969.00	1614.00	2091.96	2590.08	3000.36	3112.62	3251.76	3417.78	1930.18	-
五	综合平均偿债覆盖率	1.19											

四、结论

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合
要求，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

一、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 来源于自然环境和施工条件的风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

(2) 来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实

施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆、以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（3）来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

（4）来源于供应商的风险

风险识别：施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面，在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证

质量及足够的储备量。

风险控制措施：做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租的设备提前考察选定，并签订意向租赁合同，并有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（1）经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若补充耕地指标需求低于预期，项目投入运营后的指标交易收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，应提高服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

（2）市场风险

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。

（3）财务风险

风险识别：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。

三、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

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

第七章 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。

第八章 事前绩效评估报告

为进一步加强债券资金支出管理，合理配置财政资源，提高债券资金使用效益和债券资金支出管理水平，根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求，对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目进行事前绩效评估，经评估分析，事前评估工作情况如下：

一、评估对象

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目（以下简称“本项目”或“项目”）

二、评估思路

本项目的绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性；项目绩效目标合理性；项目实施方案的有效性；项目预期绩效的可持续性；项目投资；评估结论。

二、评估结论

本项目属于保障性安居工程项目，平顶山市石龙区已被列入国家级独立工矿区改造搬迁试点，本项目为试点重要项目。本项目建设的目的是为了“改善城市环境，促进城市发展，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，将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，从而更好地为平顶山市经济社会发展服务。

本项目符合政府专项债券支持领域，项目成熟度较高；项目资金来源可靠，到位可行性高；项目运营收入和项目成本支出预测基本合理；项目债券需求合理；偿债计划可行，偿债风险基本可控。

本项目评估结论为“予以支持”。

安阳市文峰区大棚改安置区
建设项目一期（光明片区）
实施方案



日期：二〇二三年十一月

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	1
1.5 建设规模及内容	4
1.6 经济技术指标	4
1.7 建设期	13
1.8 项目手续	13
1.9 主管部门责任	14
1.10 项目主体及运作模式	14
第二章 项目社会效益	16
2.1 项目的提出	16
2.2 政策背景	16
2.3 社会效益	16
2.4 经济效益	16
2.5 项目公益性	17
第三章 项目投资估算与资金筹措	18
3.1 估算范围	18
3.2 估算说明	18
3.3 投资估算	18
3.4 总投资及资金筹措	41
3.5 债券资金使用合规性	42
3.6 项目资金保障措施	42
第四章 项目组合融资方案	44
4.1 编制依据	44
4.2 项目融资计划	44
4.3 债券信息披露	45
4.4 专项债券投资者保护措施	45
4.5 市场化融资偿还责任	46

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 47

 5.1 融资本息情况 47

 5.2 经营现金流分析 54

 5.3 项目本息覆盖倍数 63

 5.4 总体评价结果 65

第六章 风险分析 66

 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 66

 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 66

 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 67

第七章 事前绩效评估 68

 7.1 事前绩效评估方法 68

 7.2 事前绩效评估内容 68

 7.3 事前绩效评估结论 68

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为安阳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安阳市住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	安阳市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114105000055772041
机构性质	机关
法定代表人	杨庆兵
机构地址	河南省安阳市文峰大道东段 559 号市民之家
赋码机关	安阳市机构编制委员会办公室

安阳市住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

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。

1.4 建设地点

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。

征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

①大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m²，均为住宅。

2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m²，其中住宅建筑面积 96,954.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。



②聂村

聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

2019 年征收区域占地 2,862.00 亩，涉及征收约 3,600 户，9,000 人。征收房屋建筑面积约 639,000.00 m²，其中住宅建筑面积 629,000.00 m²，非住宅建筑面积 10,000.00 m²。



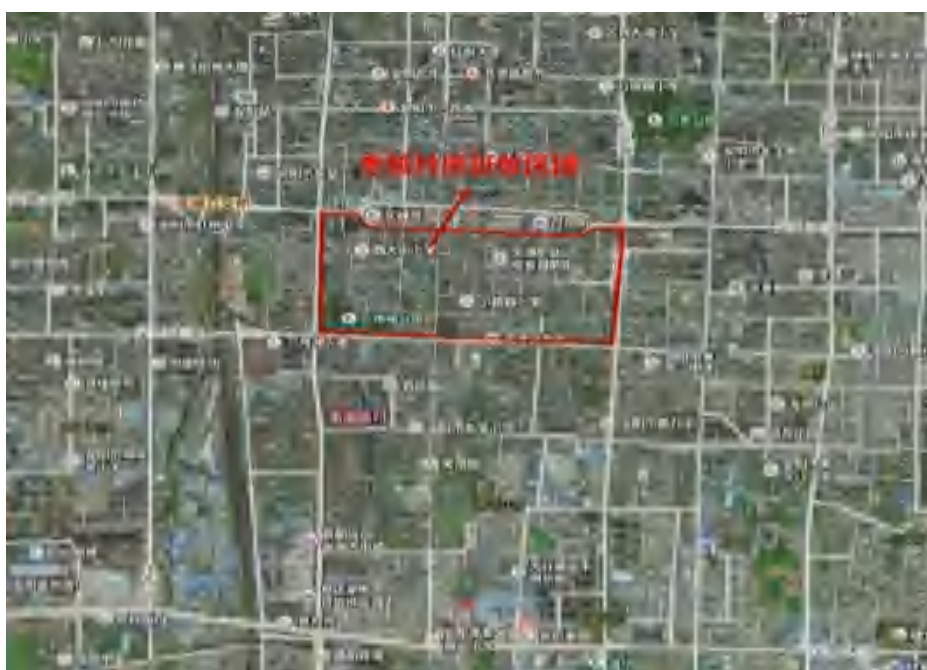
③老城片区

老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1,842 户，5,893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m²，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019 年征收区域占地 9.88 亩，涉及征收约 10 户，30 人。征收房屋建筑面积 1,037.00 m²，均为住宅。

2020 年征收区域占地 1,890.12 亩，涉及征收约 1,832 户，5,863 人。征收房屋建筑面积约 198,393.00 m²，均为住宅。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容为：

本项目安置区规划用地面积 368,500.00 m²（合 552.75 亩），根据规划共分为 6 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块、DN4-1-10-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 1,344,656.50 m²，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m²，包括住宅 909,258.35 m²，配套商业 103,143.15 m²，公共配套用房 19,030.00 m²；地下建筑面积 313,225.00 m²（其中人防 88,558.16 m²，地下车库 224,666.84 m²），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-2 安置区汇总表

序号	地块	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	住宅 (m ²)	配套商业 (m ²)	配套公建 (m ²)	地下建筑 (m ²)	居住 户数 (户)
1	DN4-1-3-3 地块	31,200.00	113,848.80	77,495.92	8,732.88	1,100.00	26,520.00	655
2	DN4-1-5-1 地块	27,000.00	98,523.00	67,555.70	7,557.30	460.00	22,950.00	567
3	DN4-1-6-1 地块	89,500.00	326,585.50	219,869.45	25,051.05	5,590.00	76,075.00	1,880
4	DN4-1-9-1 地块	87,300.00	318,557.70	217,127.43	24,435.27	2,790.00	74,205.00	1,833
5	DN4-1-10- 1 地块	87,000.00	317,463.00	214,351.70	24,351.30	4,810.00	73,950.00	1,827
6	DN4-1-12- 地块	46,500.00	169,678.50	112,858.15	13,015.35	4,280.00	39,525.00	977
7	合计	368,500.00	1,344,656.50	909,258.35	103,143.15	19,030.00	313,225.00	7,739

本项目计划分三批进行实施。

其中计划 2018 年第一批建设安置区,规划用地面积 50,251.29 m²（合 75.38 亩），根据规划共 1 个安置地块（DN4-1-9-1 地块（部分））。总建筑面积 177,003.50 m²，其中地上建筑面积 136,683.50 m²，包括住宅 126,286.00 m²，配套商业 6,510.00 m²，公共配套用房 2,790.00 m²；地下建筑面积 40,320.00 m²。新建安置房 1,000 套。

计划 2019 年第二批建设安置区，规划用地面积 213,548.71 m²（合 320.31 亩），根据规划共分为 3 个安置地块（DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块（部分）、DN4-1-10-1 地块）。总建筑面积 785,602.70 m²，其中地上建筑面积 601,692.20 m²，包括住宅 525,062.58 m²，配套商业 67,327.62 m²，公共配套用房 10,400.00 m²；地下建筑面积

183,910.00 m²。新建安置房 4,540 套。

计划 2020 年第三批建设安置区，规划用地面积 104,700.00 m²（合 157.05 亩），根据规划共分为 3 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 382,050.30 m²，其中地上建筑面积 293,055.30 m²，包括住宅 257,909.77 m²，配套商业 29,305.53 m²，公共配套用房 5,840.00 m²；地下建筑面积 88,995.00 m²。新建安置房 2,199 套。

安置方式：

根据《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）及《安阳市城中村改造拆迁补偿安置指导意见》，并结合项目区实际情况及居民意愿，本项目全部采用产权置换的方式进行安置。

注：本项目不存在债券资金用于货币化安置情况。

1.6 经济技术指标

（1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m²（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m²，其中地上建筑面积 87,328.80 m²，地下建筑面积 26,520.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m²；

②配套商业 8,732.88 m²；

③公共配套用房 1,100.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m²（其中人防面积 7,766.29 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-3-3 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-3 DN4-1-3-3 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m ²	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m ²	87,328.80	
2.1.1	住宅	m ²	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m ²	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m ²	590.00	
	公共服务用房	m ²	510.00	
2.2	地下建筑	m ²	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	7,766.29	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	18,753.71	
3	建筑占地面积	m ²	7,766.29	
4	道路硬化面积	m ²	10,953.71	
5	绿地面积	m ²	12,480.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.89%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	874	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	87	
9.2	地下机动车停车位	个	787	
10	总居住户数	户	655	
11	总居住人数	人	2,096	
12	户均人数	人/户	3.2	

(2) DN4-1-5-1 地块

DN4-1-5-1 地块规划用地面积 27,000.00 m²(合 40.50 亩),总建筑面积 98,523.00 m², 其中地上建筑面积 75,573.00 m², 地下建筑面积 22,950.00 m²。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 6 栋, 建筑面积 67,555.70 m²;

②配套商业 7,557.30 m²;

③公共配套用房 460.00 m²;

④地下建筑 22,950.00 m² (其中人防面积 6,502.19 m²)，主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套设施基础设施。

DN4-1-5-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-4 DN4-1-5-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	27,000.00	合 40.50 亩
2	总建筑面积	m ²	98,523.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	75,573.00	
2.1.1	住宅	m ²	67,555.70	6 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	7,557.30	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	460.00	2F
2.2	地下建筑	m ²	22,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	6,502.19	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	16,447.81	
3	建筑占地面积	m ²	6,502.19	
4	道路硬化面积	m ²	9,697.81	
5	绿地面积	m ²	10,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.08%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	756	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	76	
9.2	地下机动车停车位	个	680	
10	总居住户数	户	567	
11	总居住人数	人	1,814	
12	户均人数	人/户	3.2	

(3) DN4-1-6-1 地块

DN4-1-6-1 地块规划用地面积 89,500.00 m² (合 134.25 亩)，总建筑面积

326,585.50 m²，其中地上建筑面积 250,510.50 m²，地下建筑面积 76,075.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m²；

②配套商业 25,051.05 m²；

③公共配套用房 5,590.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房、垃圾转运站、12 班幼儿园等；

④地下建筑 76,075.00 m²（其中人防面积 21,272.73 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套设施基础设施。

DN4-1-6-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-5 DN4-1-6-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m ²	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	250,510.50	
2.1.1	住宅	m ²	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	5,590.00	
其中	社区服务站	m ²	570.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m ²	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	54,802.27	
3	建筑占地面积	m ²	21,272.73	
4	道路硬化面积	m ²	32,427.27	
5	绿地面积	m ²	35,800.00	

序号	名称	单位	数值	备注
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.77%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,506	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	251	
9.2	地下机动车停车位	个	2,255	
10	总居住户数	户	1,880	
11	总居住人数	人	6,016	
12	户均人数	人/户	3.2	

(4) DN4-1-9-1 地块

DN4-1-9-1 地块规划用地面积 87,300.00 m²（合 130.95 亩），总建筑面积 318,557.70 m²，其中地上建筑面积 244,352.70 m²，地下建筑面积 74,205.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m²；

②配套商业 24,435.27 m²；

③公共配套用房 2,790.00 m²，主要包括公共服务用房、文化活动中心、托老所、社区卫生站等；

④地下建筑 74,205.00 m²（其中人防面积 21,602.73 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-9-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-6 DN4-1-9-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m ²	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m ²	244,352.70	
2.1.1	住宅	m ²	217,127.43	20 栋 18F 建筑

序号	名称	单位	数值	备注
2.1.2	配套商业	m ²	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m ²	1,140.00	
	文化活动中心	m ²	600.00	
	托老所	m ²	750.00	
	社区卫生站	m ²	300.00	
2.2	地下建筑	m ²	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	52,602.28	
3	建筑占地面积	m ²	21,602.73	
4	道路硬化面积	m ²	30,777.28	
5	绿地面积	m ²	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.75%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,444	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,200	
10	总居住户数	户	1,833	
11	总居住人数	人	5,866	
12	户均人数	人/户	3.2	

(5) DN4-1-10-1 地块

DN4-1-10-1 地块规划用地面积 87,000.00 m²（合 130.50 亩），总建筑面积 317,463.00 m²，其中地上建筑面积 243,513.00 m²，地下建筑面积 73,950.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 214,351.70 m²；

②配套商业 24,351.30 m²；

③公共配套用房 4,810.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房、公厕、12 班幼儿园；

④地下建筑 73,950.00 m²（其中人防面积 20,401.25 m²），主要用做地下车库

和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套设施。

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-7 DN4-1-10-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m ²	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	243,513.00	
2.1.1	住宅	m ²	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,351.30	
2.1.3	公共配套用房	m ²	4,810.00	
其中	社区服务站	m ²	590.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,130.00	2F
	公厕	m ²	80.00	
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	73,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	20,401.25	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	53,548.75	
3	建筑占地面积	m ²	20,401.25	
4	道路硬化面积	m ²	31,798.75	
5	绿地面积	m ²	34,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.45%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,436	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,192	
10	总居住户数	户	1,827	
11	总居住人数	人	5,846	
12	户均人数	人/户	3.2	

(6) DN4-1-12-1 地块

DN4-1-12-1 地块规划用地面积 46,500.00 m²（合 69.75 亩），总建筑面积 169,678.50 m²，其中地上建筑面积 130,153.50 m²，地下建筑面积 39,252.00 m²。主要建设内容如下所示：

- ①18F 安置住宅 10 栋，建筑面积 112,858.15 m²；
- ②配套商业 13,015.35 m²；
- ③公共配套用房 4,280.00 m²，主要包括公共服务用房、12 班幼儿园；
- ④地下建筑 39,525.00 m²（其中人防面积 11,012.97 m²），主要用做地下车库和设备用房；
- ⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-12-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-8 DN4-1-12-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m ²	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	130153.50	
2.1.1	住宅	m ²	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	4280.00	
其中	公共服务用房	m ²	680.00	2F
	幼儿园	m ²	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	28512.03	
3	建筑占地面积	m ²	11012.97	
4	道路硬化面积	m ²	16887.03	
5	绿地面积	m ²	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	

序号	名称	单位	数值	备注
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百m²建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	130	
9.2	地下机动车停车位	个	1,172	
10	总居住户数	户	977	
11	总居住人数	人	3,126	
12	户均人数	人/户	3.2	

1.7 建设期

本项目为在建工程，计划建设周期 36 个月，开工日期：2020 年 6 月，受疫情、洪灾的影响，工程进度延迟，预计完工时间 2025 年 12 月。



1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目计划列入河南省 2018 年、2019 年棚户区改造计划，项目的征收补偿、拆迁安置及项目前期工作正在有序进行；

本项目已取得安阳市文峰区发展和改革委员会《关于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目（一期、二期）可行性研究报告的批复》（文发改〔2018〕12 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。

1.9 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。

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局，项目主管部门为安阳市住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为安阳市住房和城乡建设局。

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

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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。

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，纳入专项收入的土地出让收入按照 2:8 的比例用于偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，由安阳市住房和城乡建设局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，由安阳市住房和城乡建设局根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由安阳市住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

近年来，随着文峰区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着文峰区的城市发展。本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

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《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《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》、《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）等政策文件的要求。

2.3 社会效益

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。因此本项目的建成产生的社会效益非常显著。

2.4 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境

、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

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

本项目总投资包括征地补偿费用、拆迁费用、工程费用、其他费用、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报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（2013版）；
- 4.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 5.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 6.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8.《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 9.《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 10.《安阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 11.其他有关造价的文件。

3.3 投资估算

项目总投资：本项目估算总投资 540,229.32 万元，其中：

其中第一批 2018 年总投资 66,433.42 万元，包含拆迁投资 15,980.33 万元，新建安置区投资 46,557.59 万元，建设期利息 3,895.50 万元。

第二批 2019 年总投资 353,830.88 万元，包含拆迁投资 118,560.98 万元，新建安置区投资 214,542.90 万元，建设期利息 20,727.00 万元。

第三批 2020 年总投资 119,965.02 万元，包含拆迁投资 9,998.08 万元，新建安置区投资 102,984.44 万元，建设期利息 6,982.50 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-1 项目总投资构成表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
	总投资	万元	540,229.32
1	项目拆迁投资	万元	144,539.38
1.1	征地费用	万元	59,027.60
1.2	拆迁费用	万元	77,936.02
1.3	其他费用	万元	3,365.88
1.4	预备费	万元	4,209.88
2	新建安置房投资	万元	364,084.94
2.1	工程费用	万元	321,261.29
2.2	工程建设其他费用	万元	25,486.28
2.3	预备费	万元	17,337.38
3	建设期利息	万元	31,605.00

表 3-2 新建安置房投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					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（万元）	指标	数量
一	工程费用	258,954.96	53,931.33	8,375.00		321,261.29		
1	DN4-1-3-3 地块	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09		
2	DN4-1-5-1 地块	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46		
3	DN4-1-6-1 地块	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22		
4	DN4-1-9-1 地块	61,382.67	12,857.09	2,015.00		76,254.76		
5	DN4-1-10-1 地块	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53		
6	DN4-1-12-1 地块	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22		
二	工程建设其他费用				25,486.28	25,486.28		
1	建设单位管理费				1,825.05	1,825.05	工程费用	321,261.29
2	工程监理费				3,222.60	3,222.60	工程费用	321,261.29
3	前期工作咨询费				30.00	30.00	项	300,000.00
4	工程造价咨询服务费				1,799.06	1,799.06	工程费用	321,261.29
5	工程勘察费				642.15	642.15	工程费用	321,261.29
6	工程设计费				4,414.47	4,414.47	33 元/m²	1,344,656.50
7	节能评估咨询服务费				18.00	18.00	项	180,000.00
8	环境影响咨询服务费				30.00	30.00	项	300,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					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（万元）	指标	数量
9	文物勘探费				92.13	92.13	2.5 元/m²	368,500.00
10	招标代理服务费				97.68	97.68	工程费用	321,261.29
11	施工图审查费				220.72	220.72	工程设计费	4,414.47
12	竣工图编制费				353.16	353.16	工程设计费	4,414.47
13	场地准备及临时设施费				1,606.31	1,606.31	工程费用	321,261.29
14	城市基础设施配套费				11,134.96	11,134.96	65、120 元/m²	1,344,656.50
三	预备费				17,337.38	17,337.38	一+二	346,747.56
四	安置区建设投资	258,954.96	53,931.33	8,375.00	42,823.66	364,084.94		

表 3-3 2018 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	34,626.81	6,439.83			41,066.64			
1	住宅	23,994.34	3,220.29			27,214.63	m ²	126,286.00	2,155.00
1.1	土建工程	23,994.34				23,994.34	m ²	126,286.00	1,900.00
1.2	给排水工程		1,010.29			1,010.29	m ²	126,286.00	80.00
1.3	强电工程		1,136.57			1,136.57	m ²	126,286.00	90.00
1.4	弱电工程		126.29			126.29	m ²	126,286.00	10.00
1.5	室内消火栓工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
1.6	采暖工程		568.29			568.29	m ²	126,286.00	45.00
1.7	燃气工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
2	配套商业	1,204.35	130.20			1,334.55	m ²	6,510.00	6,045.00
2.1	土建工程	1,204.35				1,204.35	m ²	6,510.00	1,850.00
2.2	给排水工程		45.57			45.57	m ²	6,510.00	70.00
2.3	强电工程		58.59			58.59	m ²	6,510.00	90.00
2.4	弱电工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00
2.5	室内消火栓工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3	公共配套用房	736.68	79.69			816.38	m ²	3,887.50	2,100.00
3.1	土建工程	736.68				736.68	m ²	3,887.50	1,895.00
3.2	给排水工程		23.33			23.33	m ²	3,887.50	60.00
3.3	强电工程		34.99			34.99	m ²	3,887.50	90.00
3.4	弱电工程		3.89			3.89	m ²	3,887.50	10.00
3.5	采暖工程		17.49			17.49	m ²	3,887.50	45.00
4	地下建筑	8,064.00	1,350.72			9,414.72	m ²	40,320.00	2,335.00
4.1	土建工程	8,064.00				8,064.00	m ²	40,320.00	2,000.00
4.2	给排水工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.3	强电工程		201.60			201.60	m ²	40,320.00	50.00
4.4	弱电工程		60.48			60.48	m ²	40,320.00	15.00
4.5	室内消火栓及喷淋工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.6	通风及防排烟工程		604.80			604.80	m ²	40,320.00	150.00
5	设施设备								
5.1	电梯						台	0	200,000.00
5.2	变配电设备						项	0	3,600,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备						项	0	550,000.00
6	室外公用工程	627.44	1,658.92			2,286.36			
6.1	道路及硬化	373.57				373.57	m ²	20,753.78	180.00
6.1	绿化景观	253.87				253.87	m ²	21,155.79	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,658.92			1,658.92			
其中	给水工程		349.25			349.25	m ²	174,623.50	20.00
	雨水工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	污水工程		261.94			261.94	m ²	174,623.50	15.00
	电力工程		698.49			698.49	m ²	174,623.50	40.00
	消防工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	热力工程		523.87			523.87	m ²	174,623.50	30.00
	燃气工程		151.54			151.54	m ²	126,286.00	12.00

表 3-4 2019 年实施 DN4-1-6-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22			
1	住宅	41,775.20	5,606.67			47,381.87	m ²	219,869.45	2,155.00
1.1	土建工程	41,775.20				41,775.20	m ²	219,869.45	1,900.00
1.2	给排水工程		1,758.96			1,758.96	m ²	219,869.45	80.00
1.3	强电工程		1,978.83			1,978.83	m ²	219,869.45	90.00
1.4	弱电工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
1.5	消防工程		219.87			219.87	m ²	219,869.45	10.00
1.6	暖通工程		989.41			989.41	m ²	219,869.45	45.00
1.7	燃气工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
2	商业	4,634.44	651.33			5,285.77	m ²	25,051.05	2,110.00
2.1	土建工程	4,634.44				4,634.44	m ²	25,051.05	1,850.00
2.2	给排水工程		175.36			175.36	m ²	25,051.05	70.00
2.3	强电工程		225.46			225.46	m ²	25,051.05	90.00
2.4	弱电工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.5	消防工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.6	暖通工程		112.73			112.73	m ²	25,051.05	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		37.58			37.58	m ²	25,051.05	15.00
3	公共配套用房	908.24	227.06			1,135.30	m ²	5,590.00	
3.1	社区服务站	95.76	23.94			119.70	m ²	570.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	194.88	48.72			243.60	m ²	1,160.00	2,100.00
3.3	垃圾转运站	41.60	10.40			52.00	m ²	260.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,508.35	3,627.09			18,135.43	m ²	76,075.00	
4.1	人防地下室	4,424.73	1,106.18			5,530.91	m ²	21,272.73	2,600.00
4.2	地下车库	10,083.62	2,520.90			12,604.52	m ²	54,802.27	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	1,013.29	3,102.56			4,115.85			
6.1	道路及硬化	583.69				583.69	m ²	32,427.27	180.00
6.2	绿化景观	429.60				429.60	m ²	35,800.00	120.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设 备）		3,102.56			3,102.56			
其中	给水工程		653.17			653.17	m ²	326,585.50	20.00
	雨水工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	污水工程		489.88			489.88	m ²	326,585.50	15.00
	电力工程		1,306.34			1,306.34	m ²	326,585.50	40.00
	消防工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	热力工程		979.76			979.76	m ²	326,585.50	30.00
	燃气工程		293.90			293.90	m ²	244,920.50	12.00

表 3-5 2019 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,421.00	5,752.12	2,015.00		35,188.12			
1	住宅	17,259.87	2,316.46			19,576.33	m ²	90,841.43	2,155.00
1.1	土建工程	17,259.87				17,259.87	m ²	90,841.43	1,900.00
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m ²	90,841.43	80.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		817.57			817.57	m ²	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m ²	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m ²	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m ²	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m ²	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m ²	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m ²	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m ²	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m ²	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m ²		
3.1	0						m ²		2,100.00
3.2	0						m ²		2,100.00
3.3	0						m ²		2,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3.4	0						m ²		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m ²	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m ²	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m ²	22,863.16	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	345.59	1,344.76			1,690.36			
6.1	道路及硬化	180.42				180.42	m ²	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m ²	13,764.21	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,344.76			1,344.76			
其中	给水工程		283.11			283.11	m ²	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	污水工程		212.33			212.33	m ²	141,554.20	15.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	电力工程		566.22			566.22	m ²	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m ²	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m ²	108,766.70	12.00

表 3-6 2019 年实施 DN4-1-10-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53			
1	住宅	40,726.82	5,465.97			46,192.79	m ²	214,351.70	2,155.00
1.1	土建工程	40,726.82				40,726.82	m ²	214,351.70	1,900.00
1.2	给排水工程		1,714.81			1,714.81	m ²	214,351.70	80.00
1.3	强电工程		1,929.17			1,929.17	m ²	214,351.70	90.00
1.4	弱电工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
1.5	消防工程		214.35			214.35	m ²	214,351.70	10.00
1.6	暖通工程		964.58			964.58	m ²	214,351.70	45.00
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m ²	24,351.30	2,110.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.1	土建工程	4,504.99				4,504.99	m ²	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m ²	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m ²	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m ²	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m ²	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m ²	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m ²	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m ²	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m ²	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m ²	20,401.25	2,600.00
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m ²	53,548.75	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	989.98	3,015.90			4,005.88			
6.1	道路及硬化	572.38				572.38	m ²	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m ²	34,800.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		3,015.90			3,015.90			
其中	给水工程		634.93			634.93	m ²	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m ²	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m ²	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m ²	317,463.00	30.00
	燃气工程		286.44			286.44	m ²	238,703.00	12.00

表 3-7 2020 年计划实施 DN4-1-3-3 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09			
1	住宅	14,724.22	1,976.15			16,700.37	m ²	77,495.92	2,155.00
1.1	土建工程	14,724.22				14,724.22	m ²	77,495.92	1,900.00
1.2	给排水工程		619.97			619.97	m ²	77,495.92	80.00
1.3	强电工程		697.46			697.46	m ²	77,495.92	90.00
1.4	弱电工程		77.50			77.50	m ²	77,495.92	10.00
1.5	消防工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
1.6	暖通工程		348.73			348.73	m ²	77,495.92	45.00
1.7	燃气工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
2	商业	1,615.58	227.05			1,842.64	m ²	8,732.88	2,110.00
2.1	土建工程	1,615.58				1,615.58	m ²	8,732.88	1,850.00
2.2	给排水工程		61.13			61.13	m ²	8,732.88	70.00
2.3	强电工程		78.60			78.60	m ²	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m ²	8,732.88	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		13.10			13.10	m²	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m²	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m²	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m²	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m²	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m²	18,753.71	2,300.00
5	设施设备			705.00		705.00			
5.1	电梯			560.00		560.00	台	28	200,000.00
5.2	变配电设备			120.00		120.00	项	1	1,200,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	346.93	1,081.56			1,428.49			
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m²	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m²	12,480.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设		1,081.56			1,081.56			

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（万元）	单位	数量	单价（元）
	备)								
其中	给水工程		227.70			227.70	m ²	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m ²	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m ²	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m ²	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m ²	86,228.80	12.00

表 3-8 2020 年计划实施 DN4-1-5-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46			
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m ²	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m ²	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m ²	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m ²	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.5	消防工程		67.56			67.56	m ²	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m ²	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m ²	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m ²	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m ²	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m ²	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m ²	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m ²	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m ²	460.00	2,100.00
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m ²	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m ²	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m ²	16,447.81	2,300.00
5	设施设备			600.00		600.00			
5.1	电梯			480.00		480.00	台	24	200,000.00
5.2	变配电设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备			20.00		20.00	项	1	200,000.00
6	室外公用工程	304.16	935.97			1,240.13			
6.1	道路及硬化	174.56				174.56	m ²	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m ²	10,800.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		935.97			935.97			
其中	给水工程		197.05			197.05	m ²	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m ²	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m ²	98,523.00	40.00
	消防工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m ²	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m ²	75,113.00	12.00

表 3-9 2020 年计划实施 DN4-1-12-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22			
1	住宅	21,443.05	2,877.88			24,320.93	m ²	112,858.15	2,155.00
1.1	土建工程	21,443.05				21,443.05	m ²	112,858.15	1,900.00
1.2	给排水工程		902.87			902.87	m ²	112,858.15	80.00
1.3	强电工程		1,015.72			1,015.72	m ²	112,858.15	90.00
1.4	弱电工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
1.5	消防工程		112.86			112.86	m ²	112,858.15	10.00
1.6	暖通工程		507.86			507.86	m ²	112,858.15	45.00
1.7	燃气工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
2	商业	2,407.84	338.40			2,746.24	m ²	13,015.35	2,110.00
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m ²	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m ²	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m ²	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m ²	13,015.35	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		19.52			19.52	m ²	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m ²	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m ²	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m ²	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m ²	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m ²	28,512.03	2,300.00
5	设施设备			1,025.00		1,025.00			
5.1	电梯			800.00		800.00	台	40	200,000.00
5.2	变配电设备			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	527.17	1,611.95			2,139.11			
6.1	道路及硬化	303.97				303.97	m ²	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m ²	18,600.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设		1,611.95			1,611.95			

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（万元）	单位	数量	单价（元）
	备)								
其中	给水工程		339.36			339.36	m ²	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m ²	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m ²	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m ²	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m ²	125,873.50	12.00

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 总投资及资金筹措

本项目总投资为 540,229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措。第一批项目总投资 66,433.42 万元，银行融资 25,569.988874 万元，财政资金 17,268.80 万元，建设单位自筹 23,594.631126 万元。第二批项目总投资 353,830.88 万元，专项债券 160,000.00 万元，财政资金 193,830.88 万元。第三批项目总投 119,965.02 万元，全部财政资金。

表 3-6 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
自筹资金	23,594.631126						23,594.631126	4.37%
财政预算资金	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126	331,064.700000	61.28%
专项债券资金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00	160,000.00	29.62%
银行贷款	1,000.00		11,714.988874	12,855.00			25,569.988874	4.73%
合计	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126	540,229.32	100.00%
占比	11.29%	18.12%	22.53%	13.49%	0.19%	34.39%	100.00%	

注：除上表所列资金外，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。

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，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。

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。

1.项目分账管理办法

根据《安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）融资管理办法》，安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措，管理办法适用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）。

本项目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。本项目收入为土地出让收入，实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，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

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。安阳市住房和城乡建设局按照《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。

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.《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.《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）；
- 12.《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）；
- 13.安阳市 2017 年第五期信息指导价；
- 14.项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资为 540,229.32 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。资本金 354,659.331126 万元，资本金来源于财政预算资金；项目剩余建设资金 185,569.988874 万元，资金来源于专项债券资金 160,000.00 万元、市场化融资 25,569.988874 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 354,659.331126 万元，占比 65.65%。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。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

项目申请债券资金总额 160,000.00 万元。其中，2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%；2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%；2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，2024 年已发行 1,000.00 万元，2025 年计划申请 31,100.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元，在债券存续期内每半年付息一次，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

与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。

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 专项债券投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应专项收入及时足额缴入

国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门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。

4.5 市场化融资偿还责任

本项目专项债券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，并制定保障措施，如一旦偿债出现困难，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 融资本息情况

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
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2025 年	1,000.00	31,100.00		32,100.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2027 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2028 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2029 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2030 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2031 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2032 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	4.50%	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00		4.50%	1,399.50	32,499.50
合计		32,100.00	32,100.00			13,045.50	45,145.50

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。

2. 以前年度已申请专项债券

(1) 本项目债券存续期内，在 2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

表 5-2 其他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
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00

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
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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）本项目债券存续期内，在 2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%，具体如下：

表 5-3 其他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
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.45%	345.00	10,345.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,450.00	13,450.00

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。

(3) 本项目债券存续期内，在 2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

表 5-4 其他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
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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。

(4) 本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%，具体如下：

表 5-5 其他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
2021 年		27,900.00		27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2022 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2023 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2024 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2025 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27

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
2026 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2027 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2028 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2029 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2030 年	27,900.00		27,900.00		3.13%	873.27	28,773.27
合计		27,900.00	27,900.00			8,732.70	36,632.70

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）本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%，具体如下：

表 5-6 其他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
2022 年		60,000.00		60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2031 年	60,000.00		60,000.00		3.07%	1,842.00	61,842.00
合计		60,000.00	60,000.00			18,420.00	78,420.00

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。

（6）本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，具体如下：

表 5-7 其他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
2023 年		10,000.00		10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2032 年	10,000.00		10,000.00		2.93%	293.00	10,293.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,930.00	12,930.00

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。

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

表 5-8 专项债券应付本息总表

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	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	337.00	337.00
2021 年	10,000.00	47,900.00		57,900.00	1,892.27	1,892.27
2022 年	57,900.00	60,000.00		117,900.00	3,734.27	3,734.27
2023 年	117,900.00	10,000.00		127,900.00	4,027.27	4,027.27
2024 年	127,900.00	1,000.00		128,900.00	4,072.27	4,072.27
2025 年	128,900.00	31,100.00		160,000.00	4,072.27	4,072.27
2026 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2027 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77

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	应付利息	应付本息
2028 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2029 年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	5,471.77	15,471.77
2030 年	150,000.00		47,900.00	102,100.00	5,134.77	53,034.77
2031 年	102,100.00		60,000.00	42,100.00	3,579.50	63,579.50
2032 年	42,100.00		10,000.00	32,100.00	1,737.50	11,737.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00	-	1,399.50	32,499.50
合计		160,000.00	160,000.00		53,318.20	213,318.20

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

4.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 25,569.988874 万元，根据与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同，借款用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-9 市场化融资应付本息情况表

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
2020 年		1,000.000000		1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2021 年	1,000.000000			1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2022 年	1,000.000000	11,714.988874	1,340.000000	11,374.988874	5.39%	613.111900	1,953.111900
2023 年	11,374.988874	12,855.000000	1,500.000000	22,729.988874	5.39%	1,225.146400	2,725.146400
2024 年	22,729.988874		1,510.000000	21,219.988874	5.39%	1,225.146400	2,735.146400
2025 年	21,219.988874		1,510.000000	19,709.988874	5.39%	1,143.757400	2,653.757400
2026 年	19,709.988874		1,510.000000	18,199.988874	5.39%	1,062.368400	2,572.368400
2027 年	18,199.988874		1,510.000000	16,689.988874	5.39%	980.979400	2,490.979400
2028 年	16,689.988874		1,510.000000	15,179.988874	5.39%	899.590400	2,409.590400
2029 年	15,179.988874		1,510.000000	13,669.988874	5.39%	818.201400	2,328.201400
2030 年	13,669.988874		1,510.000000	12,159.988874	5.39%	736.812400	2,246.812400
2031 年	12,159.988874		1,510.000000	10,649.988874	5.39%	655.423400	2,165.423400
2032 年	10,649.988874		1,510.000000	9,139.988874	5.39%	574.034400	2,084.034400
2033 年	9,139.988874		1,510.000000	7,629.988874	5.39%	492.645400	2,002.645400
2034 年	7,629.988874		1,510.000000	6,119.988874	5.39%	411.256400	1,921.256400
2035 年	6,119.988874		1,510.000000	4,609.988874	5.39%	329.867400	1,839.867400
2036 年	4,609.988874		1,510.000000	3,099.988874	5.39%	248.478400	1,758.478400
2037 年	3,099.988874		1,510.000000	1,589.988874	5.39%	167.089400	1,677.089400
2038 年	1,589.988874		1,415.000000	174.988874	5.39%	85.700400	1,500.700400
2039 年	174.988874		174.988874		5.39%	9.431900	184.420774
合计		25,569.988874	25,569.988874			11,786.841200	37,356.830074

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 本项目债券期限 10 年，涉及分批发行，债券存续期共计 16 年。

2.项目运营收益分析

本项目收入均为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。本项目收入实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，经测算，本项目预计可实现收入 1,491,073.38 万元。

(1) 项目收益

1) 收入分析

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

结合本项目涉及的三个拆迁区域的实际情况，并根据《安阳市城市总体规划（2011-2020）》，拆迁范围内用地除可用于出让的商务用地和居住用地外，还包含市政道路用地、公园绿地、教育科研用地、医疗卫生用地、市政公用设施用地等用地，以上用地虽占比不大，但是不能用做土地出让计入收益，故本项目不考虑大营和老城区拆迁地域土地出让收益。

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过聂村征收地块用于可出让土地，面积共 2,862.00 亩，均为住宅用地。

①出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	位置	区域	规划用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	均价（万元/亩）
1	文昌大道与京港澳高速公路生态廊道交叉口西北	中华路街道办事处	住宅用地	47.41	15,646.00	330.00
2	文峰区文昌大道与盖津路交叉口东北	中华路街道办事处	住宅用地	52.86	22,199.00	420.00
3	文峰区朝霞路与岳飞街交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	35.41	19,478.00	554.00
4	文峰大道与规划路交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	37.78	15,299.00	405.00
5	文峰区光明路与迎春东街交叉口西南等	中华路街道办事处	住宅用地	104.88	52,441.00	500.00
	平均单价					449.32

②土地价格增速预测

安阳市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 7.20%、6.70%、2.70%，近三年平均增速 5.53%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与 2019 增速孰低选取，故将增速 2.70%作为地价目标增长率并以目标增速的 80%（即 2.00%）的比例计算土地价格增长，如具体下表所示：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	2.00%
2019 年	449.32
2020 年	458.30
2021 年	467.47
2022 年	476.82
2023 年	486.36
2024 年	496.09
2025 年	506.01
2026 年	516.13
2027 年	526.45
2028 年	536.98
2029 年	547.72
2030 年	558.67

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年内分别按

照总出让地块面积的 10%，第 11 年出让土地面积是总出让地块面积的 20%比例。

则项目现金流入情况如下：

表 5-10 收入情况表

金额单位：人民币万元

年度	居住用地出让收入	土地出让收入合计
第 3 年	136,465.88	136,465.88
第 4 年	139,196.23	139,196.23
第 5 年	141,980.96	141,980.96
第 6 年	144,820.06	144,820.06
第 7 年	147,716.41	147,716.41
第 8 年	150,669.99	150,669.99
第 9 年	153,683.68	153,683.68
第 10 年	156,757.46	156,757.46
第 11 年	319,782.71	319,782.71
合计	1,491,073.38	1,491,073.38

2) 成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

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%
上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	按照土地出让收入的 3%
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，本项目现金流出如下：

表 5-11 成本情况表

金额单位：人民币万元

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 3 年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第 4 年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 5 年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第 6 年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66
第 7 年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第 8 年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第 9 年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第 10 年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第 11 年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

3) 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 1,094,728.25 万元，详见下表：

表 5-12 收入支出情况表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 3 年	136,465.88	36,297.18	100,168.70
第 4 年	139,196.23	37,017.98	102,178.25
第 5 年	141,980.96	37,753.16	104,227.80
第 6 年	144,820.06	38,502.66	106,317.40
第 7 年	147,716.41	39,267.31	108,449.10
第 8 年	150,669.99	40,047.05	110,622.94
第 9 年	153,683.68	40,842.67	112,841.01
第 10 年	156,757.46	41,654.14	115,103.32
第 11 年	319,782.71	84,962.98	234,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

(2) 分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 80%用作专项债券的偿还，20%用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

项目	占比	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目收益	100%	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73
专项债券 对应项目 收益	80%	875,782.60	80,134.96	81,742.60	83,382.24	85,053.92	86,759.28	88,498.35	90,272.81	92,082.66	187,855.78
市场化融 资对应项 目收益	20%	218,945.65	20,033.74	20,435.65	20,845.56	21,263.48	21,689.82	22,124.59	22,568.20	23,020.66	46,963.95

3.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

表 5-13 现金流量表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,491,073.38			136,465.88	139,196.23	141,980.96	144,820.06	147,716.41	150,669.99	153,683.68
经营活动支出(含税费)	396,345.13			36,297.18	37,017.98	37,753.16	38,502.66	39,267.31	40,047.05	40,842.67
经营活动产生的现金净额	1,094,728.25			100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出(含建设期利息)	540,229.32	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126			
投资活动产生的现	-540,229.32	-61,000.00	-97,900.00	-121,714.988874	-72,855.00	-1,000.00	-185,759.331126			

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
金净额										
三、融资活动产生的现金										
自筹资金	23,594.631126	23,594.631126								
财政资金	331,064.70	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126			
债券资金	160,000.00	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00			
银行借款	25,569.988874	1,000.00	0.00	11,714.988874	12,855.00					
偿还债券本金	160,000.00									
偿还银行借款本金	25,569.988874			1,340.00	1,500.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
支付债券利息	47,354.66				4,027.27	4,072.27	4,072.27	5,471.77	5,471.77	5,471.77
支付银行借款利息	11,065.93				1,225.15	1,225.15	1,143.76	1,062.37	980.9794	899.5904
融资活动产生的现金净额	272,644.11	37,405.37	97,900.00	120,374.99	66,102.58	-5,807.42	179,033.30	-8,044.14	-7,962.75	-7,881.36
四、净现金流量	850,737.67			98,828.70	95,425.83	97,420.38	99,591.37	100,404.96	102,660.19	104,959.65
五、累计现金流量	850,737.67			98,828.70	194,254.53	291,674.92	391,266.29	491,671.25	594,331.44	699,291.09

(续)

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	156,757.46	319782.71									
经营活动支出（含税费）	41654.14	84962.98									
经营活动产生的现金净额	115,103.32	234,819.73									
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											
自筹资金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00					
偿还银行借款本	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,415.00	174.988874

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
金											
支付债券利息	5,471.77	5,134.77	3,579.50	1,737.50	1,444.50	1,399.50					
支付银行借款利息	818.2014	736.8124	655.4234	574.0344	492.6454	411.2564	329.8674	248.4784	167.0894	85.7004	9.4319
融资活动产生的 现金净额	-17,799.97	-55,281.58	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
四、净现金流量	97,303.35	179,538.15	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
五、累计现金流量	796,594.44	976,132.59	910,387.66	896,566.13	892,118.98	857,698.23	855,858.36	854,099.88	852,422.79	850,922.09	850,737.67

5.3 项目本息覆盖倍数

经测算，在安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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 5.86 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	1,192,858.70	875,782.60	160,000.00	213,318.20	4.11
市场化融资	土地出让收入	298,214.68	218,945.65	25,569.988874	37,356.830074	5.86
合计		1,491,073.38	1,094,728.25	185,569.988874	250,675.030074	4.37

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 875,782.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.11。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-14 项目专项债券还本付息计算表

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	
2020 年		337.00	337.00	
2021 年		1,892.27	1,892.27	
2022 年		3,734.27	3,734.27	80,134.96
2023 年		4,027.27	4,027.27	81,742.60
2024 年		4,072.27	4,072.27	83,382.24
2025 年		4,072.27	4,072.27	85,053.92
2026 年		5,471.77	5,471.77	86,759.28
2027 年		5,471.77	5,471.77	88,498.35
2028 年		5,471.77	5,471.77	90,272.80

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2029 年	10,000.00	5,471.77	15,471.77	92,082.66
2030 年	47,900.00	5,134.77	53,034.77	187,855.79
2031 年	60,000.00	3,579.50	63,579.50	
2032 年	10,000.00	1,737.50	11,737.50	
2033 年	1,000.00	1,444.50	2,444.50	
2034 年	31,100.00	1,399.50	32,499.50	
合计	160,000.00	53,318.20	213,318.20	875,782.60
本息覆盖倍数	4.11			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

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 218,945.65 万元；计算的本息覆盖倍数为 5.86。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-15 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	
2020 年		53.900000	53.900000	
2021 年		53.900000	53.900000	
2022 年	1,340.000000	613.111900	1,953.111900	20,033.74
2023 年	1,500.000000	1,225.146400	2,725.146400	20,435.65
2024 年	1,510.000000	1,225.146400	2,735.146400	20,845.56
2025 年	1,510.000000	1,143.757400	2,653.757400	21,263.48
2026 年	1,510.000000	1,062.368400	2,572.368400	21,689.82
2027 年	1,510.000000	980.979400	2,490.979400	22,124.59
2028 年	1,510.000000	899.590400	2,409.590400	22,568.21
2029 年	1,510.000000	818.201400	2,328.201400	23,020.66
2030 年	1,510.000000	736.812400	2,246.812400	46,963.94

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2031 年	1,510.000000	655.423400	2,165.423400	
2032 年	1,510.000000	574.034400	2,084.034400	
2033 年	1,510.000000	492.645400	2,002.645400	
2034 年	1,510.000000	411.256400	1,921.256400	
2035 年	1,510.000000	329.867400	1,839.867400	
2036 年	1,510.000000	248.478400	1,758.478400	
2037 年	1,510.000000	167.089400	1,677.089400	
2038 年	1,415.000000	85.700400	1,500.700400	
2039 年	174.988874	9.431900	184.420774	
合计	25,569.988874	11,786.841200	37,356.830074	218,945.65
本息覆盖倍数	5.86			

注：项目建设期市场化融资利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 4.37 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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 5.86 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

本项目的收益风险包括价格波动风险，因此，应密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动措施，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。此外，还有社会风险，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或者是由于占用道路导致居民出行不便等。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，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：根据专项债及市场化融资的相关要求，将专项债券对应的项目收益、还本付息收入及时收缴国库，纳入政府性预算管理；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，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。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。未按时偿还市场化融资的，债权人将通过合法程序使债务人进行调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 事前绩效评估

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**。



王湾棚户区改造项目 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 经济技术指标	2
1.7 建设期	2
1.8 项目手续	3
1.9 主管部门责任	3
1.10 项目主体及运作模式	3
第二章 项目建设背景及社会经济效益	4
2.1 建设背景	4
2.2 社会效益	5
2.3 经济效益	5
2.4 项目公益性	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算说明	6
3.3 投资估算表	6
3.4 资金筹措计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
3.6 项目资金保障措施	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	12
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	14
5.1 应付债券本息情况	14

5.2 经营现金流分析	14
5.3 项目本息覆盖倍数	19
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	25
7.1 事前绩效评估方法	25
7.2 事前绩效评估内容	25
7.3 事前绩效评估结论	25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

王湾棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	新乡市卫滨产业园区开发有限公司		
法定代表人	何恭珂	成立日期	2006-08-30
注册资本	2,100.00 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410703793242922L		
注册地址	河南省新乡市卫滨区人民路与西环路交叉口向北 200 米路西新乡市高端装备专业园区孵化园内		
经营范围	许可项目：建设工程施工；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）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；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；园区管理服务；餐饮管理；土地整治服务；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）；财务咨询；普通机械设备安装服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；图文设计制作；平面设计；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；大气污染治理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；礼品花卉销售（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依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	卫滨区人民政府持股 100.00%		

新乡市卫滨产业园区开发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，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南环路以南、午阳路以北、现有新原路两侧。

1.5 建设规模及内容

用地总面积为 243,601.22 平方米（约 365.4 亩）。其中安置区域开发规划用地面积为 47,369.23 平方米，建设内容包括：建筑面积 159,922.34 平方米，其中住宅面积 114,485.73 平方米，配套用房 1,800.00 平方米，幼儿园 2,090.00 平方米，地下建筑面积 41,546.43 平方米。本次项目建成后可提供安置房 75,550.00 平方米。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称	经济技术指标（元）		
		单位	数量	单位指标（元）
1	地下建筑			
1.1	建筑工程	平方米	48,020.00	3,200.00
2	地上建筑			
2.1	安置住宅	平方米	114,486.00	2,800.00
2.2	配套用房	平方米	1,800.00	2,800.00
2.3	幼儿园	平方米	2,090.00	2,800.00
3	室外工程			
3.1	区域绿化及景观	平方米	41,547.00	330.00
3.2	区域道路及停车场	平方米	41,547.00	350.00
3.3	区域管网	平方米	41,547.00	180.97
3.4	泛光照明	平方米	41,547.00	43.51
4	其他配套			
4.1	电梯工程	平方米	114,486.00	103.31
4.2	燃气工程	平方米	114,486.00	50.00
4.3	变配电工程	平方米	114,486.00	120.00

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 6 月，预计完工时间

2028年5月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得新乡市卫滨区发展和改革委员会《关于王湾棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卫滨发改〔2022〕70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 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。

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司，主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。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卫滨产业园区开发有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市卫滨产业园区开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市卫滨产业园区开发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，由新乡市卫滨产业园区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，由新乡市卫滨产业园区开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管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 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

近年来，我国城镇化经历了缓慢的发展期，加快发展期两个阶段后，进入了快速发展期。在经济快速发展的背景下，城市化发展速度非常快。城市化的快速发展带动了人口迁移，城市基础设施建设需求增加，城中村改造成为现在需要解决的问题。

城市化是一个国家社会经济发展到一定阶段必然出现的历史发展过程，是全球性的社会现象。根据世界已经城市化国家的经验，大城市的经济效益高于小城市。大城市在节约资源、保护环境、提高经济效益以及提高生活水平等方面都比小城镇有明显的优势。因此，积极发展大中城市，以提高有限资源的利用率，是市场经济条件下中国未来城市化的发展趋势和规律。

随着城市化和工业化进程快速推进，城中村改造政策是解决城镇建设用地刚性供给造成的供需矛盾的有力手段，同时也为城市人口集聚、资金筹措、改变农村生产生活方式、改善农村人居环境提供了契机。以城市出形象、村民得实惠为出发点和落脚点，结合全市城乡结合部综合整治工作，以中心城区的村为重点，由内及外，全面谋划，加快推进全市城中村改造工作。坚持有形改造和无形改造相结合，坚持完善现有试点和拓展新试点相结合，坚持稳中求进和大胆创新相结合，通过城中村改造，全面实现农村村委会转变为社区居委会、集体土地转变为国有土地、村民转变为市民、村民转变为股东，全面完成城中村村民生产生活安置，全面完成城中村隙地招商改造，使城中村村级管理模式得到根本转变，城中村村民融入城市生活，城中村环境大幅改善，城市建设品质得到有效提升。

因此不管是宏观政策的调整，或是新一轮规划的实施，还是城乡一体化的要求，都需要借助一系列的政策制度安排来贯彻和落实。城中村改造政策的推行，可以达到较好的政策预期。一是可打破城乡一体化进程中的土地瓶颈，拓展建设用地空间，有了用地指标也同步解决了城市建设资金不足问题。二是改善农村人居环境，能使配套公共服务带来的便捷惠及更多的农民。三是提供就业机会，增加农民收入。基于此背景，提出了本项目的建设。

2.2 社会效益

本项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动新乡市的城镇化建设，提升新乡市的整体形象。本项目的改造可改变原本脏、乱、差的规划布局，形成相对集中的居民区，使居民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，城镇土地实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。

2.3 经济效益

本项目的建设，盘活了存量土地，促进了集约用地，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。本项目改造完成后，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。

2.4 项目公益性

本项目改造规划，可以显著改善城市的生态环境，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。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，可以增加群众对政府的信任，预防和化解群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。本项目的实施，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。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

- (1) 设计图纸及设计工程量；
- (2) 建设部发布的《市政工程投资估算编制办法》及《全国市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕164号文、建标〔2007〕240号文）；
- (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》咨经〔1998〕11号；
- (5) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (6) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（2016）、《河南省市政工程预算定额》（2016）及豫建设标〔2016〕73号；
- (7) 近期《新乡市建设工程材料价格信息》；
- (8) 设计资料及类似工程经济指标。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 107,518.00 万元，其中：工程费用为 55,051.00 万元，工程建设其他费用 42,418.00 万元，预备费 4,874.00 万元，建设期利息 5,175.00 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	估算金额（万元）				经济技术指标（元）		
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位指标（元）
一	工程费用	45,684.00	9,367.00		55,051.00			
1	地下建筑	13,446.00	1,921.00		15,367.00			
1.1	建筑工程	13,446.00	1,921.00		15,367.00	平方米	48,020.00	3,200.00
2	地上建筑	28,410.00	4,735.00		33,145.00			
2.1	安置住宅	27,476.00	4,579.00		32,055.00	平方米	114,486.00	2,800.00
2.2	配套用房	432.00	72.00		504.00	平方米	1,800.00	2,800.00
2.3	幼儿园	502.00	84.00		586.00	平方米	2,090.00	2,800.00
3	室外工程	3,828.00			3,828.00			
3.1	区域绿化及景观	1,387.00			1,387.00	平方米	41,547.00	330.00
3.2	区域道路及停车场	1,508.00			1,508.00	平方米	41,547.00	350.00
3.3	区域管网	752.00			752.00	平方米	41,547.00	180.97
3.4	泛光照明	181.00			181.00	平方米	41,547.00	43.51
4	其他配套		2,711.00		2,711.00			
4.1	电梯工程		1,183.00		1,183.00	平方米	114,486.00	103.31
4.2	燃气工程		155.00		155.00	平方米	114,486.00	50.00
4.3	变配电工程		1,373.00		1,373.00	平方米	114,486.00	120.00

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				经济技术指标（元）		
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位指标（元）
二	工程建设其他费用			42,418.00	42,418.00			
1	建设单位管理费			2,202.00	2,202.00			
2	建设工程监理费			275.00	275.00			
3	工程质量监督费			110.00	110.00			
4	土地附着物补偿			11,159.00	11,159.00			
5	土地费用			24,254.00	24,254.00			
6	建设项目前期工作咨询费			275.00	275.00			
7	研究试验费			275.00	275.00			
8	工程勘察费			165.00	165.00			
9	工程设计费			551.00	551.00			
10	工程造价咨询服务费			551.00	551.00			
11	环境影响咨询服务费			275.00	275.00			
12	劳动卫生评审费			165.00	165.00			
13	场地准备费及临时设施费			551.00	551.00			
14	市政基础配套设施费			1,373.00	1,373.00			
15	工地保险费			165.00	165.00			
16	招投标代理服务费			55.00	55.00			
17	施工图审查费			17.00	17.00			

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				经济技术指标（元）		
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位指标（元）
三	预备费			4,874.00	4,874.00			
1	基本预备费			4,874.00	4,874.00			
四	建设期利息			5,175.00	5,175.00			
五	总投资	45,684.00	9,367.00	52,467.00	107,518.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 107,518.00 万元，其中，财政预算资金 52,518.00 万元，专项债券资金 55,000.00 万元。

表 3-2 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	2025 年 6 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-5 月	合计	占比
资本金	财政自有资金	10,000.00	15,000.00	15,000.00	12,518.00	52,518.00	48.85%
债务资金	专项债券资金	20,000.00	20,000.00	15,000.00		55,000.00	51.15%
合计		30,000.00	35,000.00	30,000.00	12,518.00	107,518.00	100.00%
占比		27.90%	32.55%	27.90%	11.65%	100.00%	

除专项债券及财政自有资金外，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 48.85%，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。

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，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。

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 55,000.00 万元。已于2025年使用 债券资金 6,600.00万元。本次申请使用2000万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。

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		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00	15,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 4 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 5 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 6 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 7 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 8 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 9 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 10 年	55,000.00		20,000.00	35,000.00	4.50%	2,475.00	22,475.00
第 11 年	35,000.00		20,000.00	15,000.00	4.50%	1,575.00	21,575.00
第 12 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	675.00	15,675.00
合计		55,000.00	55,000.00			24,750.00	79,750.00

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%，基于谨慎性原则，本次不考虑收入增长因素；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 1 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	王湾棚户区改造项目腾出地块	土地出让收入	146,160.00	100.00%
合计				100.00%

(1) 土地出让收入

本项目共腾出可出让土地 365.40 亩，在建设期第二年一次性出让。经查询新乡市自然资源规划局官网政府信息公开公告公示中的土地交易中心土地出让信息，筛选 2022 年项目周边所出让城镇住宅地块：

序号	编号	占地面积（亩）	出让价格（万元/亩）
1	2021-15	79.25	490.00
2	红 RB2022-8	98.466	340.00
3	2021-9	92.43	370.00
平均地价			400.00

综合以上查询数据，本次土地出让价格按 400.00 万元/亩计算，基于谨慎性原则，运营期间暂不考虑价格增长因素。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

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 3.00%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 3.00%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 5.00\%$

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 2.00%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积 $\times 20.00$ 元/平方米 $\times 30.00\%$

农业土地开发基金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

依据财综〔2007〕49 号文件要求，按每平方米 20.00 元计取；

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 30.00%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：按土地出让收入的 2.00%计取；

（5）新增建设用地有偿使用费：本项目不涉及新增建设用地，该项费用不计；

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%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） $\times 10.00\%$

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10.00%提取。

（8）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）×10.00%

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。

4.净收益分析

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 2 年一次性出让土地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 105,118.28 万元。

表 5-5 收益明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 2 年	合计
1	土地出让收入	万元	146,160.00	146,160.00
	出让价格	万元/亩	400.00	400.00
	出让面积	亩	365.40	365.40
2	土地出让政策性基金及费用	万元	14,762.16	14,762.16
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	4,384.80	4,384.80
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	2,923.20	2,923.20
2.3	农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%	146.16	146.16
2.4	土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%	2,923.20	2,923.20
2.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	4,384.80	4,384.80
3	土地出让收益（1-2）	万元	131,397.84	131,397.84
4	土地收益提取各类资金	万元	26,279.56	26,279.56
4.1	农田水利建设资金（10.00%）	土地出让收益的 10.00%	13,139.78	13,139.78
4.2	教育资金（10.00%）	万元	13,139.78	13,139.78
5	土地出让净收入（3-4）	万元	105,118.28	105,118.28

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 5-6 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
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	146,160.00		146,160.00				
经营活动现金流出	41,041.72		41,041.72				
经营活动产生的现金净额	105,118.28		105,118.28				
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	107,518.00	40,000.00	40,000.00	27,518.00			
投资活动产生的现金净额	-107,518.00	-40,000.00	-40,000.00	-27,518.00			
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	52,518.00	20,000.00	20,000.00	12,518.00			
债券资金	55,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00			
银行借款							
偿还债券本金	55,000.00						
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	19,575.00				2,475.00	2,475.00	2,475.00
支付银行借款利息							

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
筹资活动产生的现金净额	32,943.00	40,000.00	40,000.00	27,518.00	-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00
四、净现金流量	30,543.28		105,118.28		-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00
五、累计现金流量	30,543.28		105,118.28	105,118.28	102,643.28	100,168.28	97,693.28

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入						
经营活动现金流出						
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						
投资活动产生的现金净额						
三、筹资活动产生的现金						
财政资金						
债券资金						
银行借款						
偿还债券本金				20,000.00	20,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	2,475.00	2,475.00	2,475.00	2,475.00	1,575.00	675.00

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
支付银行借款利息						
筹资活动产生的现金净额	-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00	-22,475.00	-21,575.00	-15,675.00
四、净现金流量	-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00	-22,475.00	-21,575.00	-15,675.00
五、累计现金流量	95,218.28	92,743.28	90,268.28	67,793.28	46,218.28	30,543.28

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 5-7 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		1,800.00	1,800.00	105,118.28
第 3 年		2,475.00	2,475.00	
第 4 年		2,475.00	2,475.00	
第 5 年		2,475.00	2,475.00	
第 6 年		2,475.00	2,475.00	
第 7 年		2,475.00	2,475.00	
第 8 年		2,475.00	2,475.00	
第 9 年		2,475.00	2,475.00	
第 10 年	20,000.00	2,475.00	22,475.00	
第 11 年	20,000.00	1,575.00	21,575.00	
第 12 年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	55,000.00	24,750.00	79,750.00	105,118.28
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 105,118.28 万元，应付债券本金及利息合计 79,750.00 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的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）
棚户区改造建设项目
实施方案



日期：二〇二三年二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	5
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	9
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 项目公益性	10
第三章 项目投资估算	11
3.1 估算范围	11
3.2 估算说明	11
3.3 投资估算表	12
3.4 专项债券形成资产情况	16
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	28
5.4 总体评价结果	28
第六章 风险分析	30
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	30
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	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 事前绩效评估方法	33
7.2 事前绩效评估内容	34
7.3 事前绩效评估结论	34

第一章 项目概况

1.1 项目名称

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

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为封丘县城关乡人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

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

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

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

1.5 建设规模及内容

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

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

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

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

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

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

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

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

1.6 建设期

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

1.7 总投资及资金筹措

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

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	8,000.00	7,802.68	25,802.68	43.88%
专项债券资金	7,000.00	7,500.00	18,500.00	33,000.00	56.12%
合计	17,000.00	15,500.00	26,302.68	58,802.68	100.00%
占比	28.91%	26.36%	44.73%	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。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

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

本项目已经列入河南省 2023 年棚改计划。

1.9 债券资金使用合规性

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

备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 项目资金保障措施

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

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

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

乡人民政府。

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

关于项目收益收缴，由封丘县城关乡人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由封丘县城关乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由封丘县城关乡人民政府负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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

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

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

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

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

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

鉴于此，急群众所急，想群众所想，为尽快推动该区域改造，拉

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

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）、《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023）年》等政策文件要求。

2.3 社会效益

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

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

2.4 经济效益

项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域

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

2.5 项目公益性

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

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

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

3.2 估算说明

- 1.《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》（新政文〔2017〕97号）；
- 2.《新乡市人民政府关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》（新政文〔2017〕173号）；
- 3.《投资项目可行性研究指南》（2002年）；
- 4.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 5.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6.住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）；
- 7.《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 8.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 9.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

- 10.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 11.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 12.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 13.河南省有关造价文件、当地工程造价信息等。

3.3 投资估算表

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

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 专项债券形成资产情况

本项目建成后形成的资产内容主要为住宅：建筑面积 96,595.00 m²，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5 栋，18 层住宅楼 11 栋；社区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 m²，主要包含配套商业、社区卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道；地下建筑：建筑面积 20,977.36 m²，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等；室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

经预估，项目建成后形成资产价值为 36,734.51 万元，项目资产权益归属于项目单位封丘县城关乡人民政府，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计现金流入 81,280.77 万元，其中：经营收入涉及腾出土地出让收入共计 81,280.77 万元；现金流出 23,718.18 万元，其中：经营成本及相关税费 23,718.18 万元；现金净流入 57,562.59 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 80.23%。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 33,000.00 万元。其中：已于 2024 年 9 月发行 7,000.00 万元，于 2025 年 7 月发行 5,000.00 万元。2025 年计划使用 7,500.00 万元，2026 年计划使用 18,500.00 万元；本次申请使用 2,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00	7,500.00		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
第 3 年	14,500.00	18,500.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 6 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 7 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 8 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 9 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 10 年	33,000.00		7,000.00	26,000.00	4.00%	1,320.00	8,320.00
第 11 年	26,000.00		7,500.00	18,500.00	4.00%	1,040.00	8,540.00
第 12 年	18,500.00		18,500.00		4.00%	740.00	19,240.00
合计		33,000.00	33,000.00			13,200.00	46,200.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 9 年。

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

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

(1) 数量

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

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

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

该项目建成后，可腾出 446.46 亩净地进行出让。

（2）价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

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

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

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-12 年出让，具体出让情况如下：

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

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

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

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

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

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

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	81,280.77		8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
2	经营活动支出（含税费）	23,718.18		2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
	经营活动产生的现金净额	57,562.59		6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	58,802.68	58,802.68									
	投资活动产生的现金净额	-58,802.68	-58,802.68									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	25,802.68	25,802.68									
2	债券资金	33,000.00	33,000.00									
3	偿还债券本金	66,000.00								7,000.00	7,500.00	18,500.00

4	偿还银行借款本金	-										
5	支付债券利息	11,020.00		1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,040.00	740.00
6	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	14,782.68		-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-8,320.00	-8,540.00	- 19,240.00
四	净现金流量	13,542.59		4,761.72	4,761.72	4,761.72	5,071.05	5,071.05	5,071.05	-1,605.24	-1,825.24	- 12,525.24
五	累计现金流量	13,542.59		4,761.72	9,523.44	14,285.16	19,356.21	24,427.26	29,498.31	27,893.07	26,067.83	13,542.59

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		580.00	580.00	
第 3 年		1,320.00	1,320.00	
第 4 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 5 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 6 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 7 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 8 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 9 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 10 年	7,000.00	1,320.00	8,320.00	6,714.76
第 11 年	7,500.00	1,040.00	8,540.00	6,714.76
第 12 年	18,500.00	740.00	19,240.00	6,714.76
合计	33,000.00	13,200.00	46,200.00	57,562.59
本息覆盖倍数	1.25			

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

5.4 总体评价结果

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

期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

濮阳县棚户区及城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二四年九月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	3
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	8
1.8 债券资金使用合规性	8
1.9 项目资金保障措施	9
1.10 主管部门责任	9
第二章项目社会经济效益	10
2.1 社会效益	10
2.2 经济效益	10
2.3 项目公益性	11
第三章项目投资估算	12
3.1 项目投资估算	12
3.2 项目资金筹措计划	14
第四章项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19
5.2 经营现金流分析	21
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	25
第六章风险分析	26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	26

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章事前绩效评估	29
7.1 事前绩效评估方法	29
7.2 事前绩效评估内容	30
7.3 事前绩效评估结论	30

第一章项目概况

1.1 项目名称

本项目包含 9 个子项目（以下简称“本项目”或“项目”）分别是：

金堤小区安置房建设项目（三期）

盘锦小区安置房建设项目（三期）

濮阳县城北棚户区改造项目

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

龙城国际安置房建设项目（四期）

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

清河小区安置房建设项目

濮上人家安置房建设项目（三期）

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

项目单位，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。

1.5 建设规模及内容

1、金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

2、盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

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

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

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m² 的 1300 套，79 m² 的 550 套，119 m² 的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m² 以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

3、濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m² 以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

4、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑

面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

5、龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

6、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积

9,968.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²），地下建筑 17,647.00 m²（地下储藏室 9,500.00 m²，地下停车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

7、清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

8、濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面

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

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化 40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

9、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

1.6 建设期

本项目计划施工周期 36 个月，因疫情、资金到位情况影响，预计 2025 年底完工。

1.7 项目总投资

金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00 万元。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。

龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

1.8 债券资金使用合规性

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

存在上述情形。

1.9 项目资金保障措施

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

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

1.10 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

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

2.2 经济效益

城区域城中村棚户区改造安置房概念的提出符合产业转型升级的要求，符合发展文化产业的精神，符合建设生态环保型城市节能型产业的精神。项目的建设为加快提升城市自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环

境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

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

2.3 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算

3.1 项目投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用 134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总

投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用 4,195.83 万元），基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万

元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

3.2 项目资金筹措计划

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请 39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的

20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 70,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025 年计划使用债券 156,200 万元，2025 已使用债券 20,000 万元。本次申请 23,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

其中 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是 3.76%，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

表 5-1-1 项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018 年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019 年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020 年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021 年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022 年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023 年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024 年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025 年	525,900.00	156,200.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026 年	682,100.00			682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027 年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028 年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029 年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030 年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031 年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032 年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033 年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034 年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

表 5-1-2 调整资金还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020 年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049 年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，项目本息合计 1,014,984.00 万元。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2.项目运营收入分析

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m^2)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/ m^2)	因素调整	权重	计算权重 (元/ m^2)
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的 growth，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5% 的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

3. 预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的土地收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。项目土地分 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基金 (32%)	土地出让净收益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部 分 (3%)	计提的各项基 金 (32%)	土地出让净收 益
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

5.3 项目本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	
2026 年		28,336.80	28,336.80	38,220.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	40,131.00
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	126,412.
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	65199,099.92
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	46,456.65
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	48,779.48
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	51,218.46
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	53,779.38
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	56,468.35
2035 年		1,052.80	1,052.80	296,458.82
2036 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2046 年		1,052.80	1,052.80	
2047 年		1,052.80	1,052.80	
2048 年		1,052.80	1,052.80	
2049 年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	710,100.00	304,884.00	1,014,984.00	1,399,107.07
本息覆盖 倍数	1.38			

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

专项债券不用于土地费用和拆迁安置费。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 1,399,107.07 万元，应付债券本金及利息合计 1,014,984.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

**三门峡市大修厂周边棚户区改造
(黄河新城) 安置房项目**

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日 期：二〇二三年三月

目录

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

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

第七章 还款保障情况 42

 7.1 还款责任及保障 42

 7.2 项目资产管理 42

 7.3 项目收入管理 42

 7.4 资金管理方案 43

第八章 信息披露计划 45

第九章 事前绩效评估 46

 9.1 事前绩效评估工作开展情况 46

 9.2 评估结论 48

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

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

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

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

1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

1.4 项目性质

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

1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

1.6 建设规模及内容

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

本项目安置房规划总用地面积 58136 m²（约 87.21 亩），总建筑面积 227120 m²，其中地上建筑面积 157220 m²，地下建筑面积 69900 m²。项目规划机动车停车位 1637 个，规划非机动车停车位 2789 个。新建安置住宅 1434 套，安置住宅建筑面积 144700 m²。幼儿园规划总用地面积 5055 m²（约 7.58 亩），建筑面积 3600 m²，规划机动车停车位 13 个，非机动车停车位 62 个，道路、广场 28500 m²；绿化 22200 m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 项目建设期

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

1.8 项目总投资

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

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

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

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

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

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

1.10 项目当前进展

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

附 件

三门峡市新增棚改计划项目表

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

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

1.11 项目主体及运营模式

（1）项目主体

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

（2）项目运营模式

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

（3）项目主管部门职责

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

1.12 债券资金使用合规性说明

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

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

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

(1) 社会背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

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

(2) 政策背景

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

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

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

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

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

（3）项目背景

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

2.2 效益分析

（1）经济效益

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

（2）社会效益

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

（3）公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高居民生活质量，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为三门峡市旧城改造、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善居民生活环境，也必将为三门峡市旧城改造、棚户区改造工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现当地建设目标具有重要的意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

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

3.2 估算范围

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

用和建设期利息等。

3.3 估算说明

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

(1) 工程费用

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

(2) 工程建设其他费用

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

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

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

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

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

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

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

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

(3) 预备费

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

(4) 建设期利息

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

3.4 投资估算

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

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

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

3.5 资金筹措计划

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

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

表3-1资金筹措计划表

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

3.6 资金使用计划

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

本项目拟申请政府专项债券资金68000.00万元。其中2024年计划使用专项债券20000.00万元，2025年计划使用专项债券46500.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2025年以前年份使用债券资金29900.00万元，本次计划申请使用债券资金8800.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

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

3.7 项目资金保障措施

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

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

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(5) 编制应急预案，防范资金风险；

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

知（财预〔2020〕94号）；

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

（13）《项目可行性研究报告》。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金 68000.00 万元。其中 2024 年计划使用专项债券 20000.00 万元，2025 年计划使用专项债券 46500.00 万元，2026 年计划使用专项债券 1500.00 万元。已于 2025 年以前年份使用债券资金 29900.00 万元，本次计划申请使用债券资金 8800.00 万元。

（2）期限及还本付息计划

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

4.3 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

5.2 项目运营收益分析

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

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

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

表 5-1 可出让土地信息表

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

2) 出让价格

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

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

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

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建商业配套面积共 8600 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	破国路西路口临街房，商品房 湖滨-湖滨城区 河南省三门峡市湖滨区破国西路 经营中 临街门面 1层 临街门面 随时 上下 下水	75m ² 建筑面积	93万 单价 1.24万/m ²
	出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺 湖滨-三门峡国际文博城 三门峡国际商贸城-A座 经营中 商业街店铺 3层 商业街店铺 随时	25.63m ² 建筑面积	25万 单价 9754.19元/m ²
	出售湖滨湖滨城区临街门面 湖滨-湖滨城区 红坊商业步行街 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 随时 上下 下水	82.54m ² 建筑面积	128.07万 单价 1.55万/m ²
	稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下位... 湖滨-湖滨城区 金渠国风苑 经营中 临街门面 1层 临街门面 随时 上下 下水	127m ² 建筑面积	198万 单价 1.56万/m ²

2) 停车位销售收入

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

	公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。 湖滨-湖滨地区 三门峡市湖滨区六建中路 15㎡ 建筑面积 9.5万 单价 6233.33元/㎡
	出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售 湖滨-湖滨地区 三门峡市湖滨区六建中路 25㎡ 建筑面积 10万 单价 4000元/㎡
	鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下... 开发区-开发区中心 三门峡鸿润城 13.5㎡ 建筑面积 11.2万 单价 8296.3元/㎡
	出售越海华府车位一个，临近东门 湖滨-湖滨地区 三门峡市湖滨区五原西路与文化路交叉口西50米 13㎡ 建筑面积 14万 单价 1.08万/㎡

表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

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

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

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

5.3 项目运营成本分析

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

（1）上缴省财政资金

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

（2）农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让

金收入管理办法》（财综[2004]49 号）及《河南省土地专项资金管理试行办法》（豫政办[2009]38 号），将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等，本项目标准为 41 元/m²。

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

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

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

（6）新增建设用地使用费

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

（7）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利

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

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

（9）销售运营费用

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

表 5-4 项目运营成本分析表

单位：万元

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

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

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

5.4 增值税及附加

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

（1）城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

（2）教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

（3）地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

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

（5）企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6

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

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

5.5 净收益分析

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

表 5-6 项目收益表

单位：万元

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

5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

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

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

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

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

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

5.8 项目本息覆盖倍数

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

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

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

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

5.9 总体评价结果

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

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

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

(2) 资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(3) 原材料上涨风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

（1）收支平衡风险及控制措施

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

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

（2）市场风险及控制措施

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

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

目收益与融资平衡。

6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

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

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

7.4 资金管理方案

(1) 主管部门及职责

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

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

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

第九章 事前绩效评估

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

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

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

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

3、评估工作程序

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

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

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

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

**三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造
项目（黄河花园）**

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日 期：二〇二三年三月

目录

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

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

第七章 还款保障情况 43

7.1 还款责任及保障 43

7.2 项目资产管理 43

7.3 项目收入管理 43

7.4 资金管理方案 44

第八章 信息披露计划 46

第九章 事前绩效评估 47

9.1 事前绩效评估工作开展情况 47

9.2 评估结论 49

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

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

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

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

1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

1.4 项目性质

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

1.5 建设地点

本项目位于甘棠路以东、上官路以西、建工路以南、黄河路以北。

1.6 建设规模及内容

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

本项目规划总用地面积 60101.23 m²（约 90.15 亩），总建筑面积 204300 m²，其中地上建筑面积 134200 m²，地下建筑面积 70100 m²。项目规划机动车停车位 1295 个，规划非机动车停车位 2664 个。新建安置住宅 1184 套，安置住宅建筑面积 122800 m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 项目建设期

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

1.8 项目总投资

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

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

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

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

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

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

1.10 项目当前进展

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

附 件

三门峡市棚户区改造新增项目表

序号	行政区划		项目名称	征收房屋范围	安置住房 (或购买的 商品房小 区) 位置	年度计划情况					计划开工时 间	计划竣工时 间	备注
	市	区(县)				年度计划 征收户数 (户)	年度计划征收房屋建筑 面积(平方米)		计划新建住房规模				
							其中:住宅 建筑面积	套数(套)	面积(平 方米)				
1	三门峡市	市本级	三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目	1. 桐村市场片区(含刚玉砂厂区域);北环路以南;大峪路以西;黄河路以北; 2. 十一局大坑厂片区;建设路以北;大峪路以东;探州路以西; 3. 董家厂片区;和平路以南;大峪路东西两侧;公园路南北两侧;探州路与公园路交叉口	黄河花园	1220	64300	64300	1687	156866	2020年7月	2023年6月	新增项目, 经和灵宝市岸底村村委会沟通, 其中市本级安置 87 套。

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

1.11 项目主体及运营模式

(1) 项目主体

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

(2) 项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门

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

（3）项目主管部门职责

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

1.12 债券资金使用合规性说明

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

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

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

(1) 社会背景

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

随着三门峡市经济社会的迅速发展,城市化进程的不断加快,中心城区旧城区、城中村已成为制约我市城市发展的瓶颈。加快旧城区和城中村改造,有利于增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力,缓解城乡二元结构矛盾,推进城乡一体化发展;有利于促进土地集约、节约利用,有效破解城市建设用地不足问题;有利于拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改

善的积极效应。

（2）政策背景

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

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

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

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

（3）项目背景

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

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

2.2 效益分析

（1）经济效益

通过本项目的实施，棚户区改造可以推动所在地段的建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；增加所在地区服务业的就业机会；项目的建设将增加对建材、设备、劳动力的需求。本项目可以通过土地出让获得收入，土地出让收益将为当地政府带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，可以促进土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，促进当地经济发展。

（2）社会效益

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

（3）公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提升城市居民居住水平改善城市环境、完善城市功能，提高城市土地节约集约利用水平，是改善居住环境的重要途径，推动经济社会健康和谐快速发展的重要举措。本项目的建设可以提升城市形象，突出以人为本、统筹发展、社会和谐，大力改善人居环境，完善社会保障体系，全力维护社会稳定。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

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

3.2 估算范围

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

用和建设期利息等。

3.3 估算说明

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

(1) 工程费用

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

(2) 工程建设其他费用

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

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

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

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

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

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

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文计入；

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

(3) 预备费

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

(4) 建设期利息

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

3.4 投资估算

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

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

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

3.5 资金筹措计划

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

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

表3-1资金筹措计划表

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

3.6 资金使用计划

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

本项目使用政府专项债券资金62000.00万元，其中2024年计划申请使用专项债券11000.00万元，2025年计划申请使用专项债券44000.00万元，2026年计划申请使用专项债券7000.00万元，已于2025年以前年份使用债券资金20400.00万元，本次申请使用8800.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

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

3.7 项目资金保障措施

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

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

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

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

（4）加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(5) 编制应急预案，防范资金风险；

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

知（财预〔2020〕94号）；

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

（13）《项目可行性研究报告》。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请使用计划

本项目使用政府专项债券资金 62000.00 万元，其中 2024 年计划申请使用专项债券 11000.00 万元，2025 年计划申请使用专项债券 44000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 7000.00 万元，已于 2025 年以前年份使用债券资金 20400.00 万元，本次申请使用 8800.00 万元。

（2）期限及还本付息计划

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

4.3 投资者保护措施

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

（1）适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。

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

（2）明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

5.2 项目运营收益分析

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

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

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

表 5-1 可出让土地信息表

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

2) 出让价格

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

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

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

(2) 销售收入

1) 配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建配套商业面积共 8500 m²。本项目所在地区周边配套商业销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目配套商业销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目配套商业销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	破国路西路口临街房，商品房 湖滨-湖滨城区 河南省三门峡市湖滨区破国西路 经营中 临街门面 1层 新街门面 随时 上水 下水	75m ² 建筑面积	93万 单价 1.24万/m ²
	出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺 湖滨-三门峡国际文博城 三门峡国际商贸城-A座 经营中 商业街店铺 3层 商业街店铺 随时	25.63m ² 建筑面积	25万 单价 9754.19元/m ²
	出售湖滨湖滨城区临街门面 湖滨-湖滨城区 红坊商业步行街 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 随时 上水 下水	82.54m ² 建筑面积	128.07万 单价 1.55万/m ²
	稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下位... 湖滨-湖滨城区 金渠国风苑 经营中 临街门面 1层 临街门面 随时 上水 下水	127m ² 建筑面积	198万 单价 1.56万/m ²

2) 停车位销售收入

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



公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。

湖滨-湖滨地区
三门峡市湖滨区六建中路

15㎡
建筑面积

9.5万
单价 6228.33元/㎡



出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售

湖滨-湖滨地区
三门峡市湖滨区六建中路

25㎡
建筑面积

10万
单价 4000元/㎡



鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下...

开发区-开发区中心
三门峡鸿润城

13.5㎡
建筑面积

11.2万
单价 8296.3元/㎡



出售越海华府车位一个，临近东门

湖滨-湖滨地区
三门峡市湖滨区五原西路与文化路交叉口西50米

13㎡
建筑面积

14万
单价 1.08万/㎡

表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

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

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

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

5.3 项目运营成本分析

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

（1）上缴省财政资金

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

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

试行办法》（豫政办[2009]38号），将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等，本项目标准为41元/m²。

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

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

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

（6）新增建设用地使用费

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

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

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

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

（9）销售运营费用

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

表 5-4 项目运营成本分析表

单位：万元

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

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

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

5.4 增值税及附加

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

（1）城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

（2）教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

（3）地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

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

（5）企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

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

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

5.5 净收益分析

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

表 5-6 项目收益表

单位：万元

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

5.6 现金流量分析

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

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

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

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

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：万元

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

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

5.8 项目本息覆盖倍数

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

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	495.00	495.00	0.00
2	0.00	2475.00	2475.00	0.00
3	0.00	2790.00	2790.00	0.00
4	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
5	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
6	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
7	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
8	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
9	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
10	11000.00	2790.00	13790.00	12258.61
11	44000.00	2295.00	46295.00	12258.61
12	7000.00	315.00	7315.00	11777.20
合计	62000.00	27900.00	89900.00	108958.95
本息覆盖倍数	1.21			

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

5.9 总体评价结果

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工期拖延风险及控制措施

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

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

（2）资金到位风险及控制措施

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

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

（3）原材料上涨风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

（1）收支平衡风险及控制措施

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

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

（2）市场风险及控制措施

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

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

目收益与融资平衡。

6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

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

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

7.4 资金管理方案

(1) 主管部门及职责

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

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

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

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

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

第九章 事前绩效评估

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

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

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

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

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

卷调查等方式。

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

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

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

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

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

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

3、评估工作程序

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

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

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

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

刘太营棚户区改造项目南区 实施方案

目录

第一章项目概况	1
1.1项目名称	1
1.2项目单位	1
1.3项目性质	1
1.4建设地点	1
1.5建设规模	1
1.6建设期	2
1.7棚改计划	2
1.8项目总投资	3
1.9项目手续办理情况	4
1.10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	5
2.2经济效益	5
2.2.1 实现土地高效节约利用	6
2.2.2拉动经济增长	6
2.3公益性	6
第三章项目投资估算与资金筹措	7
3.1估算范围	7
3.2估算说明	7
3.3投资估算	7
3.4 资金筹措计划	8
3.5 债券资金使用合规性	9
3.6项目资金保障措施	9
3.7债券信息披露	9
第四章项目专项债券融资方案	10
4.1 编制依据	10
4.2 债券使用计划	11
4.3 债券规模和期限安排	11
4.4 项目主体及运作模式	11
4.5 投资者保护措施	11
第五章项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 项目预期收入及成本	13
5.2融资还本付息情况	17
5.3 资金平衡分析	17
5.4结论	18

第六章风险分析	18
6. 1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6. 3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	19
第七章 前绩效评估情况	20
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	20
7.2 事前绩效评估工作结果	20

第一章项目概况

刘太营棚户区改造项目南区计划申请使用债券资金总额48,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金44,200.00万元，已于2024年申请使用3,800.00万元，2025年申请使用12,000.00万元，本次申请使用2,100.00万元，申请地方政府专项债券期限为10年期。

1.1 项目名称

刘太营棚户区改造项目南区。

1.2 项目单位

刘太营棚户区改造项目南区实施主体为南阳市城乡一体化示范区国土建设局。机构性质系机关单位（内设机构），统一社会信用代码11411300094787608F，位于南阳市迎宾大道6号。经核查，南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立、有效存续的机关单位，具备以刘太营棚户区改造项目南区申请地方政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

刘太营棚户区改造项目南区属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性；同时，该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

本项目位于南阳市淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北区域。

1.5 建设规模

本项目位于南阳市城乡一体化示范区刘太营社区，项目南区总占地面积为59097.71m²（约88.65亩），总建筑面积191118.06m²，地上建筑面积123868.86m²，地下建筑面积67249.20m²；并配套建设室外相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等附属工程。

项目南区工程建成后可安置833户约2666余人。南区工程总建筑面积为

191118.06m²，地上总建筑面积123868.86m²，主要包括住宅建筑面积为106046.58m²，商业建筑面积9991.35m²，物业管理用房1646.95m²，村委办公用房657.86m²，党群办公用房450.23m²，文化活动站488.65m²，社区卫生服务站371.65m²，社区服务站456.00m²，托老所2577.60m²，消防控制室80.99m²，居民变配电房387.66m²，地上楼梯间及风井面积631.20m²，大门及门卫房82.14m²；地下总建筑面积67249.20m²，其中人防工程面积30818.00m²，地下车库面积36431.20m²；并配套建设室外相关给排水、电力、绿化、室外硬化、亮化、大门、广场、围墙等附属工程。

1.6 建设期

项目建设期24个月，开工日期2024年。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

1、《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。

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）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。

。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

1.7.2 南阳市城乡一体化示范区棚改工作计划

南阳市城乡一体化示范区管委会认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.8 项目总投资

本项目计划总投资为67,645.93万元，其中工程费用为58,648.73万元，占项目总投资的86.70%；工程建设其他费为2,518.82万元，占项目总投资的3.72%；预备费3,058.38万元，占项目总投资的4.52%；建设期利息3,420.00万元，占项目总投资的5.06%。

项目总投资构成见下表（单位：人民币万元）：

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	58,648.73	86.70%	
2	工程建设其他费用	2,518.82	3.72%	
3	基本预备费	3,058.38	4.52%	
4	建设期利息	3,420.00	5.06%	
	合计	67,645.93	100.00%	

建设投资估算表							
单位：万元							
序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	投资比例/%
1	工程费用	51102.26	1291.10	6255.38		58648.73	91.32
1.1	地上建筑工程	28421.83		6255.38		34677.21	53.99
1.1.1	住宅	24390.71		5355.35		29746.07	46.31
1.1.2	商业	2198.10		504.56		2702.66	4.21
1.1.3	其他配套用房	831.53		182.57		1014.10	1.58
1.1.4	托老所及社区服务站	788.74		153.20		941.93	1.47
1.1.5	社区大门	212.76		59.69		272.45	0.42
1.2	地下建筑面积	21967.71				21967.71	34.20
1.3	主要设备设施		1291.10			1291.10	2.01
1.4	室外工程	712.72				712.72	1.11
2	工程建设其他费用				2518.82	2518.82	3.92
2.1	前期工作咨询费				32.26	32.26	0.05
2.2	建设单位管理费				626.49	626.49	0.98

2.3	工程建设监理费				586.49	586.49	0.91
2.4	勘察费				150.14	150.14	0.23
2.5	设计费				557.16	557.16	0.87
2.6	工程造价咨询服务费				293.24	293.24	0.46
2.7	环境影响咨询服务费				10.40	10.40	0.02
2.8	工程保险费				175.95	175.95	0.27
2.9	招标代理服务				86.69	86.69	0.13
3	预备费				3058.38	3058.38	4.76
3.1	基本预备费				3058.38	3058.38	4.76
3.2	涨价预备费						
4	建设投资	51102.26	1291.10	6255.38	5577.20	64225.93	100.00

1.9 项目手续办理情况

2022年02月17日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《刘太营棚户区改造项目南区项目建议书》的批复（宛示范发改专〔2022〕3号），同意刘太营棚户区改造项目南区项目予以立项。

2022年9月28日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《刘太营棚户区改造项目南区可行性研究报告》的批复（宛示范发改专〔2022〕4号），同意刘太营棚户区改造项目南区实施。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，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。

第二章项目社会效益

刘太营棚户区改造项目南区，社会经济效益如下：

2.1 社会效益

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。按照完善设施、更加宜居的要求，加快编制老城区控制性详细规划，提出老城区改造有效的规划条件和控制措施。坚持政府主导、市场运作、社会参与的原则，适时分步推进老城区集中连片改造。在传承老城历史文化的基础上，注入新产业、新业态，使老城区的产业得到提升，并通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：

一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效节约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境的同时，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。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。南阳市城乡一体化示范区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。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资及相关消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。项目的实施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。项目改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

2.3 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，有利于示范区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动示范区经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围对项目选址及建设条件、拆迁安置方案、建设规模与内容、工程建设方案、公用工程、绿色建筑、节能环保保护、劳动安全、卫生与消防、项目组织与实施、项目招投标投资估算与资金筹措、财务评价、社会评价分析、风险分析等方面行综合性研究、分析和评价。

3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《南阳市市建设工程材料基准价格信息》；
- 6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

本项目计划总投资为67,645.93万元，其中工程费用为58,648.73万元，占项目总投资的86.70%；工程建设其他费为2,518.82万元，占项目总投资的3.72%；预备费3,058.38万元，占项目总投资的4.52%；建设期利息3,420.00万元，占项目总投资的5.06%。

项目总投资构成见下表（单位：人民币万元）：

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	58,648.73	86.70%	
2	工程建设其他费用	2,518.82	3.72%	
3	基本预备费	3,058.38	4.52%	
4	建设期利息	3,420.00	5.06%	
	合计	67,645.93	100.00%	

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资估算67,645.93万元，计划申请使用债券资金总额48,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金44,200.00万元，已于2024年申请使用3,800.00万元，2025年申请使用12,000.00万元，本次申请使用2,100.00万元，剩余资金13,645.93万元来源于财政拨款。

本项目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		
	财政资金	19,645.93	29.04%
	小计	19,645.93	29.04%
2. 债务资金	专项债券资金	48,000.00	70.09%
	银行贷款		
	小计	48,000.00	70.09%
3. 其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		67,645.93	100.00%

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	名称	第一年	第二年	合计	占比
一、资本金	地方财政资金	10,000.00	9,645.93	19,645.93	29.04%
二、发债金额	专项债券资金	3,800.00	44,200.00	48,000.00	70.96%
合计		13,800.00	53,845.93	67,645.93	100%

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。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《投资项目可行性研究指南》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》；
- 3、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）；
- 4、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
- 5、《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；
- 6、《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）；
- 7、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）；
- 8、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）；
- 9、《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）；
- 10、《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》；
- 11、《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 12、《南阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 13、《南阳市新城区发展总体规划（2018-2035年）》；

- 14、《南阳市土地利用总体规划》（2006-2020 年）；
- 15、建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

4.2 债券使用计划

项目计划申请使用债券资金总额48,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金44,200.00万元，已于2024年申请使用3,800.00万元，本次申请使用12,000.00万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设。

4.3 债券规模和期限安排

项目计划申请使用债券资金总额48,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金44,200.00万元，已于2024年申请使用3,800.00万元，本次申请使用12,000.00万元，期限为10年。

4.4 项目主体及运作模式

根据南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《刘太营棚户区改造项目南区可行性研究报告》的批复（宛示范发改专〔2022〕4号）。本项目债券申请单位为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，本项目资产登记单位为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，建设单位为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，项目建成后由南阳市城乡一体化示范区国土建设局负责运营管理。

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。项目运营收益由南阳市城乡一体化示范区国土建设局负责设立专户管理，优先用于偿还政府专项债券。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。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。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目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由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目预期收入及成本

1. 项目参数设定

(1) 项目计算期10年，其中：建设期2年，土地出让期8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，按照土地出让总价2%提取；

(4) 农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求计取；

(5) 新增建设用地有偿使用费：依据财综〔2006〕48号计取；

(6) 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；

(7) 土地出让业务费：按土地出让收入的1%计取；

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

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

2. 土地出让计划

根据《南阳市城市总体规划》（2018-2035年），《南阳市土地利用总体规划》（2006-2020年），本项目拆迁实施后，可用于在土地市场进行出让的土地为220亩，土地用途为城镇住宅用地。

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共8年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第10年出让完毕。其中：第3-6年出让规模为10.00%，第7-10年出让规模为15.00%。具体情况如下所示：

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	第9年	第10年	
收储用地	22.00	22.00	22.00	22.00	33.00	33.00	33.00	33.00	220

3. 土地出让价格及收入测算

根据南阳市城镇住宅用地的成交情况，南阳市住宅用地出让年限70年的出让价格平均在近540万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，暂不考虑价格增长。

本项目拟定出让土地价格为540万元/亩。在计算期第3年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入预计共118,800.00万元。

城镇住宅用地土地出让案例

序号	土地位置	土地用途	总面积(亩)	成交日期	总价(万元)	单价(万元/亩)
1	张衡路以南、孔明路以东	住宅兼容	3.98	2022年9月	2240	562.25
2	仲景路以东、五号路以南	住宅用地	33.85	2022年8月	13067	386.05
3	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	住宅兼容	30.10	2022年7月	17200	571.37

4	张衡路以南、三里河以东	住宅用地	6.26	2021年5月	2741	437.75
5	张衡路以南、孔明路以东	住宅用地	42.11	2021年7月	25690	610.11
6	两相路以南、新东路西侧、汉城河以	住宅用地	5.35	2021年5月	3399	634.95
7	独山大道以西、建设路北侧	住宅兼容	9.59	2020年5月	5421	565.28
8	宛城区纬七路以北，规划区间路以西	住宅用地	72.23	2020年4月	35000	484.59
9	南阳B13号区以南，原西环路以北区域	住宅用地	40.44	2020年4月	25590	632.87
平均值						542.80

4. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计32,653.87万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计3,564.00万元；
- （2）国有土地收益基金：计算期共计2,376.00万元；
- （3）农业土地开发资金：计算期共计132.00万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计293.33万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计3,564.00万元；
- （6）土地出让业务费：计算期共计1,188.00万元；
- （7）农田水利建设资金：计算期共计10,768.27万元；
- （8）教育资金：计算期共计10,768.27万元。

具体预测如下所示：

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	单位/标准
			10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	
1	腾空收储用地出让收入	118 ,800.00	11 ,880.00	11 ,880.00	11 ,880.00	11 ,880.00	17 ,820.00	17 ,820.00	17 ,820.00	17 ,820.00	万元
	出让价格		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	万元/亩
	用地出让土地数量		22.00	22.00	22.00	22.00	33.00	33.00	33.00	33.00	亩
2	土地出让基金及费用	11 ,117.33	1 ,111.73	1 ,111.73	1 ,111.73	1 ,111.73	1 ,667.60	1 ,667.60	1 ,667.60	1 ,667.60	万元
2.1	上缴省政府	3 ,564.00	356.40	356.40	356.40	356.40	534.60	534.60	534.60	534.60	土地出让收入的3%计算
2.2	国有土地收益基金	2 ,376.00	237.60	237.60	237.60	237.60	356.40	356.40	356.40	356.40	土地出让收入的2%计算
2.3	农业土地开发资金	132.00	13.20	13.20	13.20	13.20	19.80	19.80	19.80	19.80	30元/m²*30%
2.4	新增建设用地使用费	293.33	29.33	29.33	29.33	29.33	44.00	44.00	44.00	44.00	转为建设用地面积*有偿费征收标准20元/m²
2.5	保障性安居工程资金	3 ,564.00	356.40	356.40	356.40	356.40	534.60	534.60	534.60	534.60	土地出让收入的3%计算
2.6	土地出让业务费	1 ,188.00	118.80	118.80	118.80	118.80	178.20	178.20	178.20	178.20	土地出让收入的1%计算
3	土地收益提取各类资金	21 ,536.53	2 ,153.65	2 ,153.65	2 ,153.65	2 ,153.65	3 ,230.48	3 ,230.48	3 ,230.48	3 ,230.48	万元
3.1	教育资金	10 ,768.27	1 ,076.83	1 ,076.83	1 ,076.83	1 ,076.83	1 ,615.24	1 ,615.24	1 ,615.24	1 ,615.24	土地出让收益的10%计算
3.2	农田水利建设资金	10 ,768.27	1 ,076.83	1 ,076.83	1 ,076.83	1 ,076.83	1 ,615.24	1 ,615.24	1 ,615.24	1 ,615.24	土地出让收益的10%计算
4	土地出让净收入	86 ,146.13	8 ,614.61	8 ,614.61	8 ,614.61	8 ,614.61	12 ,921.92	12 ,921.92	12 ,921.92	12 ,921.92	万元

5.2 融资还本付息情况

刘太营棚户户区改造项目南区债券存续期为10年，其中建设期为2年，运营期为8年。项目计划申请使用债券资金总额48,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金44,200.00万元，已于2024年申请使用3,800.00万元，2025年申请使用12,000.00万元，本次申请使用2,100.00万元，期限为10年。债券利率为4.5%，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。拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

还本付息估算表

(金额单位：人民币万元)

年度	债券本息支付					
	本金	本期新增金额	本金偿还金额	期末本金余额	当年应偿还利息	当年应偿还本息和
第1年		3,800.00		3,800.00	171.00	171.00
第2年	3,800.00	44,200.00		48,000.00	2,160.00	2,160.00
第3年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第4年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第5年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第6年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第7年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第8年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第9年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第10年	48,000.00		3,800.00	44,200.00	2,160.00	5,960.00
第11年	44,200.00		44,200.00	0.00	1,989.00	46,189.00
合计		48,000.00	48,000.00		21,600.00	69,600.00

5.3 资金平衡分析

本项目偿还资金来源为土地出让净收入扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为86,146.12万元；本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为69,600.00万元，总体覆盖倍数为1.24倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		171.00	171.00	
第二年		2,160.00	2,160.00	
第三年		2,160.00	2,160.00	
第四年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第五年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第六年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第七年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第八年		2,160.00	2,160.00	12,921.92
第九年		2,160.00	2,160.00	12,921.92
第十年	3,800.00	2,160.00	5,960.00	12,921.92
第十一年	44,200.00	1,989.00	46,189.00	12,921.92
合计	48,000.00	21,600.00	69,600.00	86,146.12
本息覆盖倍数	1.24			

5.4 结论

综上，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在刘太营棚户区改造项目南区收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为，本项目债券存续期内累计净收益86,146.12万元，应付债券本金及利息合计69,600.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.24。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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，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。该风险主要体现在以下两个方面：

1 、如何确立一个公平合理且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。

2 、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，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。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1 、拆迁之前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房屋征收补偿方案。

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。

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土地出让价格风险。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当地土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地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 、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%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，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，南阳市城乡一体化示范区国土建设局根据《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）、《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，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点：绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，刘太营棚户区改造项目南区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。

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南阳市城乡一体化示范区国土建设局 (盖章)



主管部门：南阳市城乡一体化示范区国土建设局 (盖章)



财政部门：南阳市城乡一体化示范区财政局 (盖章)



时间：2022 年 11 月 12 日

鼎盛社区棚户区改造项目 实施方案

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模	1
1.6 建设期	3
1.7 棚改计划	3
1.8 项目总投资	4
1.9 项目手续办理情况	4
1.10 主管部门责任	4
第二章项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
2.2.1 实现土地高效节约利用	6
2.2.2 拉动经济增长	6
2.3 公益性	6
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	9
3.5 债券资金使用合规性	10
3.6 项目资金保障措施	10
3.7 债券信息披露	10
第四章项目专项债券融资方案	11
4.1 编制依据	11
4.2 债券使用计划	11
4.3 债券规模和期限安排	11
4.4 项目主体及运作模式	12
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 项目预期收入及成本	13
5.2 融资还本付息情况	17
5.3 资金平衡分析	17
5.4 结论	18

第六章 风险分析 18

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 18

6.2 影响项目收益的风险及控制措施 19

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 19

第七章 事前绩效评估情况 20

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 20

7.2 事前绩效评估工作结果 20

第一章项目概况

鼎盛社区棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年申请使用债券资金79,000.00万元，已于2025年申请使用7,000.00万元，本次申请使用900.00万元，申请地方政府专项债券期限为10年期，其中建设期为2年，运营期为8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。

1.1 项目名称

鼎盛社区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

鼎盛社区棚户区改造项目实施主体为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，持有《统一社会信用代码证书》。

名称：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司

统一社会信用代码：91411300MA3X69F053

类型：一人有限责任公司

法定代表人：李化冰

住所：南阳市迎宾大道6号

因此，南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司是依法成立、并有效存续，具有独立法人资格的有限责任公司，具备以本项目申请专项债券资金的资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

南阳市长江东一路以东、黄河大道以西、机场南五路以北。

1.5 建设规模

南阳市城乡一体化示范区鼎盛社区棚户区改造项目占地面积217.463亩，净

用地面积132.814亩，总建筑面积276718.54m²，其中，地上面积184597.07m²，地下建筑面积92121.47m²；并进行相关给排水工程、电力工程、燃气工程、消防工程、绿化工程、弱电工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。项目建设后可实现实物安置1685户5392人。

主要技术经济指标						
指标内容			规划设计值	单位	备注	
总用地面积			144975.52	m2	217.463 亩	
	实际建设用地面积		88542.53	m2	132.814 亩，二类居住用地	
其中	代征道路面积		31827.37	m2	47.741 亩	
	代征绿地面积		17645.04	m2	26.467 亩	
	人工水系面积		6960.69	m2	10.441 亩	
总建筑面积			276718.54	m2		
地上建筑面积			184597.07	m2		
其中	住宅建筑面积		173957.72	m2		
	公共服务配套用房面积		10639.35	m2		
	其中	物业管理用房	1014.09	m2	≤20 万 m2按总建筑面积4%配置，>20 万 m2部分按 3%	
		居家养老服务设施	1693.2	m2	≥1m3/户	
		党建服务用房	356.74	m2	每百户≥20m2且≥300m2	
		社区服务场地	629.11	m2	600-1000m2	
		社区活动场地	212.88	m2	200-400m2	
		社区卫生服务中心	160.87	m2	150-220m2	
		社区室内健身活动中心	547.68	m2	500-1200m2	
		幼儿园	3338.97	m2	建筑面积 3150-4550m2	
		社区食堂	119.42	m2	100-150m2	
		便利店	160.56	m2	150-200m2	
		小型垃圾转运站	213.18	m2	200-400m2	
		公共厕所	42.21	m2	30-80m2	
		设备用房	1246.13	m2	消防控制室、开闭所、变电所	
		其他建筑面积	904.31	m2	配套楼屋顶机房、车库入口顶盖、风井	
	地下建筑面积			92121.47	m2	
	其中	主楼投影面积		28612.1	m2	非机动车停车
		地下车库面积		63509.37	m2	机动车停车、人防、设备
容积率			2.09		控规要求≤2.50	

建筑基底面积		18815.56	m ²	
建筑密度		21.25	%	控规要求≤22%
绿地面积		31078.43	m ²	
绿地率		35.1	%	控规要求≥35%
集中公共绿地		5500	m ²	≥1m ² /人
住宅户数		1685	户	
居住人数		5392	个	户均 3.2 人
建筑净空高度		41.7	米	124.20+41.40-165.60(机场净空要求 166.70 米)
非机动车车位		3318	个	棚户区改造 1.5 个/户，配套 7.5 个/百 m ²
其中	非机动车地上车位	30	个	100%预留非机动车充电车位
	非机动车地下车位	3288	个	
机动车车位		2075	个	棚户区改造 1.2 个/户、配套 0.5 个/百 m ²
其中	机动车地上车位	15	个	100%预留机动车充电车位
	机动车地下车位	2060	个	

1.6 建设期

项目建设期24个月，开工日期2025年7月。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

1、《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。

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）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。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

1.7.2 南阳市城乡一体化示范区棚改工作计划

南阳市城乡一体化示范区管委会认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.8 项目总投资

本项目计划总投资为99,609.03万元，其中工程费用为83,552.31万元，占项目总投资的83.88%；工程建设其他费用为4,542.00万元，占项目总投资的4.56%；预备费4,404.72万元，占项目总投资的4.42%；建设期利息7,110.00万元，占项目总投资的7.14%。

项目总投资构成见下表（单位：人民币万元）：

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	83,552.31	83.88%	
2	工程建设其他费用	4,542.00	4.56%	
3	基本预备费	4,404.72	4.42%	
4	建设期利息	7,110.00	7.14%	
	合计	99,609.03	100.00%	

1.9 项目手续办理情况

2022年09月16日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《鼎盛社区棚户区改造项目建设书》的批复（宛示范发改专〔2022〕4号），同意鼎盛社区棚户区改造项目予以立项。

2022年9月8日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（宛示范发改审批〔2022〕10号），同意鼎盛社区棚户区改造项目实施。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门

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

第二章项目社会经济效益

鼎盛社区棚户区改造项目，社会经济效益如下：

2.1 社会效益

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。按照完善设施、更加宜居的要求，加快编制老城区控制性详细规划，提出老城区改造有效的规划条件和控制措施。坚持政府主导、市场运作、社会参与的原则，适时分步推进老城区集中连片改造。在传承老城历史文化的基础上，注入新产业、新业态，使老城区的产业得到提升，并通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、

高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效节约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境的同时，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。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。南阳市城乡一体化示范区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。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资及相关消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。项目的实施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。项目改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

2.3 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，有利于示范区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动示范区经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围对项目选址及建设条件、拆迁安置方案、建设规模与内容、工程建设方案、公用工程、绿色建筑、节能环保保护、劳动安全、卫生与消防、项目组织与实施、项目招投标投资估算与资金筹措、财务评价、社会评价分析、风险分析等方面行综合性研究、分析和评价。

3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《南阳市市建设工程材料基准价格信息》；
- 6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

本项目计划总投资为99,609.03万元，其中工程费用为83,552.31万元，占项目总投资的83.88%；工程建设其他费用为4,542.00万元，占项目总投资的4.56%；预备费4,404.72万元，占项目总投资的4.42%；建设期利息7,110.00万元，占项目总投资的7.14%。

项目总投资构成见下表（单位：人民币万元）：

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	83,552.31	83.88%	
2	工程建设其他费用	4,542.00	4.56%	
3	基本预备费	4,404.72	4.42%	
4	建设期利息	7,110.00	7.14%	
	合计	99,609.03	100.00%	

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资估算99,609.03万元，计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金79,000.00万元，已于2025年申请使用7,000.00万元，本次申请使用900.00万元，剩余资金20,609.03万元来源于财政拨款。

本项目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。本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	名称	金额	比例
一、资本金	地方财政资金	20,609.03	20.69%
二、发债金额	专项债券资金	79,000.00	79.31%
合计		99,609.03	100.00%

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	2025年	2026年	金额
1. 资本金	自有资金	-	-	-
	财政预算资金	10,000.00	10,609.03	20,609.03
	专项债券资金	-	-	-
	小计	10,000.00	10,609.03	20,609.03
2. 债券资金	专项债券资金	79,000.00	-	79,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	79,000.00	-	79,000.00
3. 其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-

合计	79,000.00	10,609.03	99 ,609. 03
占比	89.34%	10.66%	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。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (2) 《投资项目可行性研究指南》
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》
- (4) 《城市居住区规划设计规范》
- (5) 《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》
- (6) 《棚户区征收标准》
- (7) 《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (8) 《南阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (9) 《南阳市人民政府关于印发南阳市加快推进中心城区更新改造工作的实施意见等 4 个文件的通知》（宛政〔2021〕19 号）
- (10) 《南阳市新城区发展总体规划（2018-2035 年）》
- (11) 建设单位关于本项目报告编制的委托书

4.2 债券使用计划

项目计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金79,000.00万元，已于2025年申请使用7,000.00万元，本次申请使用900.00万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设。

4.3 债券规模和期限安排

项目计划申请使用债券资金总额79,000.00万元。2025年计划申请使用债券资金79,000.00万元，已于2025年申请使用7,000.00万元，本次申请使用900.00万元，期限为10年。

4.4 项目主体及运作模式

根据南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》宛示范发改预〔2022〕10号。本项目债券申请单位为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，本项目资产登记单位为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，建设单位为南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司，项目建成后由南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司负责运营管理。

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。项目运营收益由南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司负责设立专户管理，优先用于偿还政府专项债券。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以

专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。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。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目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由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目预期收入及成本

1. 项目参数设定

（1）项目计算期10年，其中：建设期2年，土地出让期8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，按照土地出让总价2%提取；

（4）农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求计取；

（5）新增建设用地有偿使用费：依据财综〔2006〕48号计取；

（6）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；

(7) 土地出让业务费：按土地出让收入的1%计取；

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

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

2. 土地出让计划

根据《南阳市城市总体规划》（2018-2035年），《南阳市土地利用总体规划》（2006-2020年），本项目拆迁实施后，可用于在土地市场进行出让的土地为380亩，土地用途为城镇住宅用地。

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共8年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第10年出让完毕。其中：第3-6年出让规模为10.00%，第7-10年出让规模为15.00%。具体情况如下所示：

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	第9年	第10年	
收储用地	38.00	38.00	38.00	38.00	57.00	57.00	57.00	57.00	380

3. 土地出让价格及收入测算

根据南阳市城镇住宅用地的成交情况，南阳市住宅用地出让年限70年的出让价格平均在近540万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，暂不考虑价格增长。

本项目拟定出让土地价格为540万元/亩。在计算期第3年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入预计共205,200.00万元。

城镇住宅用地土地出让案例

序号	土地位置	土地用途	总面积 (亩)	成交日期	总价 (万元)	单价 (万元/亩)

1	张衡路以南、孔明路以东	住宅兼容商业	3.98	2022年9月	2240	562.25
2	仲景路以东、五号路以南	住宅用地	33.85	2022年8月	13067	386.05
3	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域	住宅兼容商业	30.10	2022年7月	17200	571.37
4	张衡路以南、三里河以东	住宅用地	6.26	2021年5月	2741	437.75
5	张衡路以南、孔明路以东	住宅用地	42.11	2021年7月	25690	610.11
6	两相路以南、新东路西侧、汉城河以东	住宅用地	5.35	2021年5月	3399	634.95
7	独山大道以西、建设路北侧	住宅兼容商业	9.59	2020年5月	5421	565.28
8	宛城区纬七路以北，规划区间路以西	住宅用地	72.23	2020年4月	35000	484.59
9	南阳B13号区以南，原西环路以北区域	住宅用地	40.44	2020年4月	25590	632.87
平均值						542.80

4. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计56,290.67万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计6,156.00万元；
- （2）国有土地收益基金：计算期共计4,104.00万元；
- （3）农业土地开发资金：计算期共计190.00万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计405.33万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计6,156.00万元；
- （6）土地出让业务费：计算期共计2,052.00万元；
- （7）农田水利建设资金：计算期共计18,613.67万元；
- （8）教育资金：计算期共计18,613.67万元。

具体预测如下所示：

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	单位/标准
			10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	
1	腾空收储用地出让收入	205,200.00	20,520.00	20,520.00	20,520.00	20,520.00	30,780.00	30,780.00	30,780.00	30,780.00	万元
	出让价格		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	万元/亩
	用地出让土地数量		38.00	38.00	38.00	38.00	57.00	57.00	57.00	57.00	亩
2	土地出让基金及费用	19,063.33	1,906.33	1,906.33	1,906.33	1,906.33	2,859.50	2,859.50	2,859.50	2,859.50	万元
2.1	上缴省政府	6,156.00	615.60	615.60	615.60	615.60	923.40	923.40	923.40	923.40	土地出让收入的3%计算
2.2	国有土地收益基金	4,104.00	410.40	410.40	410.40	410.40	615.60	615.60	615.60	615.60	土地出让收入的2%计算
2.3	农业土地开发资金	190.00	19.00	19.00	19.00	19.00	28.50	28.50	28.50	28.50	25元/m²*30%
2.4	新增建设土地使用费	405.33	40.53	40.53	40.53	40.53	60.80	60.80	60.80	60.80	转为建设用地面积*有偿费征收标准16元/m²
2.5	保障性安居工程资金	6,156.00	615.60	615.60	615.60	615.60	923.40	923.40	923.40	923.40	土地出让收入的3%计算
2.6	土地出让业务费	2,052.00	205.20	205.20	205.20	205.20	307.80	307.80	307.80	307.80	土地出让收入的1%计算
3	土地收益提取各类资金	37,227.33	3,722.73	3,722.73	3,722.73	3,722.73	5,584.10	5,584.10	5,584.10	5,584.10	万元
3.1	教育资金	18,613.67	1,861.37	1,861.37	1,861.37	1,861.37	2,792.05	2,792.05	2,792.05	2,792.05	土地出让收益的10%计算
3.2	农田水利建设资金	18,613.67	1,861.37	1,861.37	1,861.37	1,861.37	2,792.05	2,792.05	2,792.05	2,792.05	土地出让收益的10%计算
4	土地出让净收入	148,909.32	14,890.93	14,890.93	14,890.93	14,890.93	22,336.40	22,336.40	22,336.40	22,336.40	万元

5.2 融资还本付息情况

鼎盛社区棚户区改造项目债券存续期为10年，其中建设期为2年，运营期为8年。拟申请地方政府专项债券79,000.00万元，债券利率为4.5%，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。拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

还本付息估算表

(金额单位：人民币万元)

年度	债券本息支付					
	本金	本期新增金额	本金偿还金额	期末本金余额	当年应偿还利息	当年应偿还本息和
第1年		79,000.00		79,000.00	3,555.00	3,555.00
第2年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第3年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第4年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第5年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第6年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第7年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第8年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第9年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第10年	79,000.00		79,000.00	0.00	3,555.00	82,555.00
合计		79,000.00	79,000.00		35,550.00	114,550.00

5.3 资金平衡分析

本项目偿还资金来源为土地出让净收入扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为148,909.32万元；本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为114,550.00万元，总体覆盖倍数为1.30倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,555.00	3,555.00	
第二年		3,555.00	3,555.00	
第三年		3,555.00	3,555.00	14,890.93

第四年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第五年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第六年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第七年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第八年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第九年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第十年	79,000.00	3,555.00	82,555.00	22,336.40
合计	79,000.00	35,550.00	114,550.00	148,909.32
本息覆盖倍数	1.30			

5.4 结论

综上，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在鼎盛社区棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为，本项目债券存续期内累计净收益148,909.32万元，应付债券本金及利息合计114,550.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30。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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，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。该风险主要体现在以下两个方面：

1、如何确立一个公平合理且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。

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，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。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前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房屋征收补偿方案。

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。

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土地出让价格风险。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浙川县土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地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、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%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，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，南阳市城乡一体化示范区国土建设局根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点：绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

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

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司 (盖章)



主管部门：南阳市城乡一体化示范区国土建设局 (盖章)



财政部门：南阳市城乡一体化示范区财政局 (盖章)



时间：2022 年 11 月 12 日

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、
高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）
实施方案

项目单位：南阳市鸭河工区产业投资有限公司



主管部门：南阳市鸭河工区管理委员会



财政部门：南阳市鸭河工区财政金融局



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 项目性质及必要性	1
1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况	3
1.5 项目建设地点	4
1.6 主要建设内容及规模	4
1.7 项目建设期	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主管部门责任	5
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	7
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	16
3.5 债券资金使用合规性	16
3.6 项目资金保障措施	16
第四章 专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划	17
4.3 债券规模和期限安排	17
4.4 项目主体及运作模式	17
4.5 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 本期债券应付本息情况	19
5.2 项目收益测算	19
5.3 覆盖倍数测算	24
5.4 综述	25
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章 事前绩效评估情况	28
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	28
7.2 事前绩效评估工作结果	28

第一章 项目概况

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）共申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元，已于 2024 年申请使用 1,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，本次申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，申请地方政府专项债券期限为 10 年期。

1.1 项目名称

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）。

1.2 项目单位

根据项目可研批复文件，本项目的项目单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，是南阳市鸭河工区管理委员会全资成立的国有独资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质及必要性

1、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）及《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鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕2 号），本项目已列入国家棚改计划；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，符合 2023 年新增专项债券资金投向领域。

2、项目必要性：

（1）当地棚改现状

从房屋现状情况来看：南阳市鸭河工区房屋整体建设标准低，质量差，人均建筑面积小，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，棚户区房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。棚户区房屋的墙体主要为空斗墙或单砖墙，也有少部分以土墙为主的干打垒房和圆拱房，其结构稳定性差，多数房屋的墙体已经风化、变形、裂缝严重，造成门窗关闭不严，开户不灵；有的已成为危房，威胁到居民的人身安全。有的房屋因基础严重下沉，加之周围路面逐年垫高，已经成了“半地下室”，每逢雨雪来

临，总是屋顶漏水，四周墙体渗水，地面进水，室内阴暗潮湿。

从居民成分情况来看：南阳市鸭河工区棚户区内居住人员成分复杂，以农户、个体经营户、无业人员、外来务工人员、退休老人为主，生活水平普遍较低，大部分居民属住房、经济双困户，家庭收入微薄，生活难以保证，居住条件难以改善。由于居住条件的脏乱差导致个别人的心理失衡，由此引发的社会问题明显多于其它地区，区内治安状况令人担忧，治安不稳。

从基础设施情况来看：棚户区内大多道路等级低，路网结构、布局不合理，道路狭窄、曲折，基本都为土路，雨雪天气居民出行不便。道路网不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。一些道路宽度只有 1m 或者更窄，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；区域内供水设施老化，出现漏水现象；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，居民区内道路泥泞，污水横流；棚户区内电路老化，由于居民私拉乱扯，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，同时存在较大安全隐患。环卫设施缺乏，垃圾处理站点少，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型。

(2) 当下发展中存在的相关问题

近年来，鸭河工区管委会认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效，改善群众住房条件，完善城市功能，提高公共服务能力和基础设施的支撑能力，增强发展活力，加快新型城镇化进程，全力建设如花似玉的大美鸭河。但与党中央、国务院确定的改造城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。

鸭河工区为 2010 年 8 月挂牌成立，由于成立较晚。很多基础设施建设处于起步阶段。棚户区改造是鸭河工区面临着一次全新的发展机遇。在中部崛起的大背景下，依托优越的地理位置，工区的整体经济实力日益增强。但是，就在这座不断发展的城市内，存在若干棚户区，区内危房、旧房集中，这些住宅建设时间长，房屋质量差，户均面积小，基础设施配套不全，生活环境质量差，群众生活十分不便，棚户区脏乱差的环境严重影响了鸭河工区的市容市貌，影响鸭河工区的整体形象，为彻底解决这一问题鸭河工区管委会提出要求加快鸭河工区棚

户区改造项目。

本项目处于旅游观光休闲带和行政中心，有着优越的地理位置，北邻鸭河水库，南临行政中心。区域交通便利，内有工区大道、中央大道、产业大道连接两端，同时文化路连结皇石大道可直达南召县，经汉江路，会展路贯穿全区直达南阳市。依托区位空间结构发展，未来将打造成南阳市新的经济增长极、生态宜居区和城乡一体化示范区。因此，本建设具有重要的现实意义，是贫困人口民心所向，是政府公共职能所向，是时代发展所向，对于推进鸭河工区城市化发展具有典型意义，项目实施是必要的，也是迫切的。

1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况

征收范围：本项目属于异地安置项目，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调整鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕2号），安置住房四至范围为商旅路以东、文化路以北区域，征收户数为150户，年度计划征收房屋建筑面积为36,000平方米，年度计划新开工安置房套数为300套。

安置方式：根据南阳市鸭河工区管理委员会关于印发《南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区建设项目改造方案》的通知（宛河管〔2022〕7号），本项目的安置方式为产权置换。

腾空地块情况：

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于会展大道以南、商旅路以东、健康路以北项目初步规划意见的函》、《关于健康路以南、规划A4路以东、工区大道以北项目初步规划意见的函》、《关于工区大道以南、规划A4路以东、养生路以北项目初步规划意见的函》、《关于规划文化路以北、楚源路以东、丹江路以西项目初步规划意见的函》、《关于规划文化路以南、楚源路以东、皇石大道以北、丹江路以西项目初步规划意见的函》，腾空地块面积和规划用地性质情况如下：

腾空地块1：会展大道以南、商旅路以东、健康路以北，实用地面积117亩（不含代征道路、绿地），规划用地性质为居住用地。

腾空地块2：健康路以南、规划A4路以东、工区大道以北，实用地面积84亩（不含代征道路），规划用地性质为商业用地。

腾空地块 3：位于工区大道以南、规划 A4 路以东、养生路以北，实用地面积 76 亩（不含代征道路），规划用地性质为居住用地。

腾空地块 4：位于规划文化路以北、楚源路以东、丹江路以西，实用地面积 74 亩（不含代征道路），规划用地性质为居住用地。

腾空地块 5：位于规划文化路以南、楚源路以东、皇石大道以北、丹江路以西，实用地面积 104 亩（不含代征道路、绿地），规划用地性质为居住用地。



1.5 项目建设地点

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）建设地点位于南阳市鸭河工区商旅路以东、文化路以北区域。

1.6 主要建设内容及规模

项目实用地面积 22 亩，地上总建筑面积 32,169.57 平方米，地下总建筑面积 11,455 平方米，总建筑面积 43,624.57 平方米。建设 3 栋 17 层框架剪力墙结构住宅楼，共计 300 套，单套户型建筑面积分别为 80、100 和 120 平方米。室外工程包括项目区内道路及硬化、景观绿化、给排水、电力、燃气、通信等基础设施工程。

主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m²	16243.67	约合 24.37 亩

其中	代征道路面积	m ²	1577.00	约合2.37亩
	实用地面积	m ²	14666.67	约合22.00亩
2	总建筑面积	m ²	43624.57	
2.1	地下建筑面积	m ²	11455.00	
2.2	地上建筑面积	m ²	32169.57	
其中	住宅	m ²	30244.57	
	社区配套	m ²	1925.00	
3	建筑基底面积	m ²	2786.50	
4	建筑密度	%	19.00	
5	容积率		2.19	
6	绿地率	%	36.19	
7	机动车位	个	0.00	地上
		个	360.00	地下
8	非机动车位	个	450.00	
9	安置套数	套	300.00	

1.7 项目建设期

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）工程建设期总周期为 36 个月，即 2023 年 6 月至 2026 年 6 月。

1.8 项目总投资

本项目估算总投资为 16,691.62 万元。其中：工程建设投资 14,527.72 万元(包含工程建设费 13,432.69 万元，工程建设其他费 671.89 万元，工程预备费 423.14 万元)，居民拆迁安置补偿费用 1,160.40 万元，建设期债券利息 1,003.50 万元。

1.9 主管部门责任

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）主管部门为南阳市鸭河工区管理委员会，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 项目社会效益

2.1 社会效益

1、本项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。本项目的建设有利于解决南阳市鸭河工区历史遗留的老城区困难居民群体住房困难和居住环境差的问题，使黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区居民得到了党和各级政府的关怀，体现了“以人为本”思想，有利于缓解南阳市鸭河工区内部二元结构矛盾，增强南阳市鸭河工区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，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、本项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。本项目的建设有利于改变南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村居民原有的的生活环境，通过建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对提高社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础，进而促进南阳市鸭河工区规划区改造建设秩序，加快鸭河工区棚户区改造步伐，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，提高城市品味。

3、本项目建设是缩小居民住房差距、促进社会和谐的需要。本项目的建设有利于解决黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区房屋杂乱无章、低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的现象。通过本项目建设，破败的旧房屋变成了宽敞明亮的现代单元式新居，棚户区变成了鳞次栉比的高楼大厦，有利于明显改观南阳市鸭河工区的城市面貌，也进一步缩小鸭河工区不同群体之间的住房差距与生活差距，消除了鸭河工区的社会矛盾，增强了群众向心力。

4、本项目建设是改善生态环境、促进人与自然和谐的需要。本项目的建设有利于解决南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区的居民垃圾随意倾倒、环境污染严重、市政配套设施落后、上下水管老化年久失修、跑冒滴漏等情况。通过实施该项目，增大了绿化面积，将对该地区生态环境的恢复、环境的净化、亮化、美化产生良好的效果，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境，促进了人与自然的和谐。

2.2 经济效益

1、本项目建设是拉动经济增长、促进经济结构调整的需要。本项目的建设有利于破解南阳市鸭河工区在经济社会发展中的难题，逐渐化解经济运行中的深

层次矛盾。通过本项目的实施，得当地更多低收入群体“居有所”，改善困难家庭住房条件，能够促进南阳市鸭河工区经济保持合理增长速度，提高发展的质量和效益、拉动经济增长、促进经济结构调整，有利于实现南阳市鸭河工区可持续发展目标，为南阳市鸭河工区经济的长远、健康发展打下坚实的基础，进而成为南阳市新的经济增长极。

2、本项目建设是集约、再生利用土地的需要。本项目的建设有利于解决黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区在土地使用过程中存在的容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象，改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况。通过本项目的实施，可盘活棚户区的土地，将充分挖掘该区域原有建设用地的潜力，实现有限土地资源的“再生”利用，大大提高土地使用效率，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。

3、本项目建设是改善人居环境、加快城市化进程的需要。本项目的建设有利于解决黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区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、商业服务等较薄弱的情况。通过实施本项目，建设高标准规划建设集中居住小区，增强小区内公共设施配套能力，全面提升黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区居民的生活品质，有利于加快城市化进程，推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型鸭河工区奠定坚实的基础。

4、本项目建设是扩大招商、吸引投资的需要。本项目的建设有利于缓解南阳市鸭河工区住房供求关系紧张，稳步化解房地产库存、保障中低收入城市居民住房、促进房地产业持续健康发展。通过实施本项目，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、小区周边餐饮、娱乐等第三产业的发展，进而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，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

综上所述，南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）是改善人居环境、提升城镇品味、推进城镇化进程的必由之路，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，是民心工程、德政工程、千秋工程。该项目以改善人居环境，让利于民为指导思路，对于完善基础设施，带动片区开发，提高土地利用价值，改善城市形象及风貌，提高当地居民生活质量，推进鸭河工区城市化发展具有重要意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费、居民拆迁安置补偿费用、建设期利息。

3.2 估算说明

1、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）；

2、《南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目房屋征收补偿方案》；

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、《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》（E 园林绿化工程）；

6、同类工程建设指标；

7、材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2020 年第 3 期）；

8、信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；

9、国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件。

3.3 投资估算

本项目估算总投资为 16,691.62 万元。其中：工程建设投资 14,527.72 万元(包含工程建设费 13,432.69 万元，工程建设其他费 671.89 万元，工程预备费 423.14 万元)，居民拆迁安置补偿费用 1,160.40 万元，建设期债券利息 1,003.50 万元。

项目总投资估算表

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1	安置区工程建设投资	14527.72	87.04%	
1.1	工程费用	13432.69		
1.2	工程建设其他费用	671.89		
1.3	预备费	423.14		
2	居民拆迁安置补偿费用	1160.40	6.95%	
3	建设期利息	1003.50	6.01%	
4	项目总投资	16691.62	100.00%	

项目建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	11135.40	1981.29	316.00	0.00	13432.69				
(一)	主体工程	10629.07	1105.31			11734.40				
1	地上建筑	7278.02	1105.31			8383.34	m²	32169.57		
1.1	住宅楼	6835.27	1028.31			7863.59	m²	30244.57	2600.00	
1.1.1	土建工程	6048.91				6048.91	m²	30244.57	2000.00	

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(万元)	单位	数量	单价(元)	
1.1.2	给排水		211.71			211.71	m²	30244.57	70.00	
1.1.3	电气		362.93			362.93	m²	30244.57	120.00	
1.1.4	弱电		241.96			241.96	m²	30244.57	80.00	
1.1.5	暖通空调		60.49			60.49	m²	30244.57	20.00	
1.1.6	消防		151.22			151.22	m²	30244.57	50.00	
1.1.7	装饰装修	786.36				786.36	m²	30244.57	260.00	
1.2	公共配套用房	442.75	77.00	0.00	0.00	519.75	m²	1925.00	2700.00	
1.2.1	土建工程	346.50				346.50	m²	1925.00	1800.00	
1.2.2	给排水		17.325			17.33	m²	1925.00	90.00	
1.2.3	电气		23.10			23.10	m²	1925.00	120.00	
1.2.4	弱电		17.325			17.33	m²	1925.00	90.00	
1.2.5	暖通空调		9.625			9.63	m²	1925.00	50.00	
1.2.6	消防		9.625			9.63	m²	1925.00	50.00	
1.2.7	装饰装修	96.25				96.25	m²	1925.00	500.00	
2	地下建筑	3171.32				3171.32	m²	11455.00		

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(万元)	单位	数量	单价(元)	
2.1	人防工程	694.86				694.86	m²	1930.17	3600.00	
2.2	其他	2476.45				2476.45	m²	9524.83	2600.00	
3	土方外运	160.37				160.37	m³	45820.00	35.00	
4	基坑支护	19.36				19.36	m²	2420.00	80.00	
(二)	主要设备			316.00	0.00	316.00				
1	电梯			250.00		250.00	台	10.00	250000.00	
2	变压器			66.00		66.00	台	3	220000	
(三)	室外配套工程	506.33	875.98	0.00	0.00	1382.31				
1	室外给水、消防		210.00			210.00	户	300.00	7000.00	
2	室外排水		240.00			240.00	户	300.00	8000.00	
3	室外配电		329.98			329.98	户	300.00	11000.00	含强电、弱电
4	燃气工程		84.00			84.00	户	300.00	2800.00	
5	路灯照明		12.00			12.00	套	20	6000.00	
6	道路及硬化	195.41				195.41	m²	5583	350.00	
7	停车场	28.71				28.71	m²	990	290.00	

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(万元)	单位	数量	单价(元)	
8	绿化工程	212.29				212.29	m²	5307	400.00	
9	大门及门卫室	40.00				40.00	项	2	200000.00	
10	围墙	29.92				29.92	m	374	800.00	
	工程费用合计	11135.40	1981.29	316.00	0.00	13432.69				
二	工程建设其他费用				671.89	671.89				
1	建设单位管理费				111.22	111.22				财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				134.33	134.33				参照发改价格(2007)670号文件，按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				12.74	12.74				参照国家计委价格[1999]1283号文件，按市场调节价
4	工程勘察费				15.27	15.27				按设计费的10%计取
5	工程设计费				152.69	152.69				参照计价格(2002)10号文件，按市场调节价
6	工程保险费				40.30	40.30				依据建标[2007]164号文，按工程费用的0.3%计算
7	场地准备及临时设施费				67.16	67.16				工程费用的0.5%计算
8	环境影响咨询服务费				4.43	4.43				计价格(2002)125号文件
9	招标代理服务 fee				33.58	33.58				参照计价格〔2002〕1980号文件，按市场调节价
10	施工图审查费				8.70	8.70				豫发改收费[2011]627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(万元)	单位	数量	单价(元)	
11	工程造价咨询服务费				73.87	73.87				工程费用的0.55%计算
12	水土保持费				10.27	10.27	m²	14666.67	7.00	
13	文物勘探费				7.33	7.33	m²	14666.67	5.00	
三	预备费				423.14	423.14				
1	基本预备费				423.14	423.14	%	3.00		(一+二)*3%
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	项目建设投资	11135.40	1981.29	316.00	1095.03	14527.72				

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 16,691.62 万元，投资来源为地方政府专项债券资金与自筹资金。其中，拟申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元，占比 67.10%；自筹资金 5,491.62 万元，占比 32.90%。分年度投资计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	1,000.00	2,000.00	8,200.00	11,200.00
2	自筹资金	1,000.00	2,000.00	2,491.62	5,491.62
合计		2,000.00	4,000.00	10,691.62	16,691.62

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 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 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、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 3、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 5、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）
- 6、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 7、项目可行性研究报告及其批复。

4.2 债券使用计划

该项目共申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元，已于 2024 年申请使用 1,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，本次申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元，已于 2024 年申请使用 1,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，本次申请地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，申请的地方政府专项债券期限为 10 年。

4.4 项目主体及运作模式

根据（宛河招发〔2022〕25 号）文件，本项目债券申请单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，主管部门为南阳市鸭河工区管理委员会，财政部门为南阳市鸭河工区财政金融局。

项目运营模式：本项目资产登记单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，建设单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，项目建成后由南阳市鸭河工区产业投资有限公司负责运营管理。

项目收益偿还模式：关于项目债券资金使用，由南阳市鸭河工区产业投资有限公司按照建设进度，向南阳市鸭河工区财政金融局申请，经审核后拨付；关于

项目收益收缴，由南阳市鸭河工区财政金融局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集；**关于债券本息偿付**，由南阳市鸭河工区财政金融局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申报使用专项债券资金 11,200.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限十年，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。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	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		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	2,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 3 年	3,000.00	8,200.00		11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 4 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 5 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 6 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 7 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 8 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 9 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 10 年	11,200.00		1,000.00	10,200.00	4.50%	504.00	1,504.00
第 11 年	10,200.00		2,000.00	8,200.00	4.50%	459.00	2,459.00
第 12 年	8,200.00		8,200.00	-	4.50%	369.00	8,569.00
合计		11,200.00	11,200.00			5,040.00	16,240.00

5.2 项目收益测算

（一）拟出让土地位置、面积及用地性质

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于会展大道以南、商旅路以东、健康路以北项目初步规划意见的函》，用地范围：会展大道以南、商旅路以东、健康路以北，用地面积：实用地面积 117 亩（不含代征道路、绿地），规划用地性质：居住用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于健康路以南、规划 A4 路以东、工区大道以北项目初步规划意见的函》，用地范围：健康路以南、规划 A4 路以东、工区大道以北，用地面积：实用地面积 84 亩（不含代征道路），规划用地性质：商业用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于工区大道以南、规划 A4

路以东、养生路以北项目初步规划意见的函》，用地范围：工区大道以南、规划A4路以东、养生路以北，用地面积：实用地面积76亩（不含代征道路），规划用地性质：居住用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于规划文化路以北、楚源路以东、丹江路以西项目初步规划意见的函》，用地范围：规划文化路以北、楚源路以东、丹江路以西，用地面积：实用地面积74亩（不含代征道路），规划用地性质：居住用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于规划文化路以南、楚源路以东、皇石大道以北、丹江路以西项目初步规划意见的函》，用地范围：规划文化路以南、楚源路以东、皇石大道以北、丹江路以西，用地面积：实用地面积104亩（不含代征道路、绿地），规划用地性质：居住用地。

综上，该项目腾空地块儿可出让面积为455亩（303,333.33平方米），其中：居住用地371亩（247,333.33平方米）、商业用地84亩（56,000平方米）。

（二）拟出让土地价格预测

经查询鸭河工区目标地块附近近三年商业用地土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置/地块编号	地块儿性质	土地面积 (m²)	成交价格 (万元)	单价 (元/ m²)
1	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	5,009.33	451.00	900.32
2	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	4,041.33	364.00	900.69
3	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	2,918.00	263.00	901.30
4	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	4,908.00	442.00	900.57
5	鸭河投资有限公司	2021.12.27	工区大道以南、古城路以北	商业用地	2,992.43	337.00	1,126.18
6	鸭河投资有限公司	2021.12.27	工区大道以南、古城路以北	商业用地	3,839.88	433.00	1,127.64
7	鸭河投资有限公司	2021.12.27	工区大道以南、古城路以北	商业用地	2,886.95	326.00	1,129.22
8	万佳缘加油站	2022.09.20	鸭河工区皇路店镇迎宾路西侧	零售商业用地	1,019.23	92.00	902.64
9	南阳市仲景堂中医药文化产业园	2022.11.19	南阳市鸭河工区鸭河路以东、王庄水库以西	零售商业用地	32,769.18	2,950.00	900.24
10	南阳市仲景堂中医药文化产业园	2022.11.19	南阳市鸭河工区鸭河路以东、王庄水库以西	零售商业用地	22,462.99	2,022.00	900.15
11	鸭河投资有限公司	2023.05.06	YH2023-2号	零售商业用地	13,561.05	1,343.00	990.34
12	南阳市鸭河工区产业投资有限公司	2023.05.06	YH2023-3号	零售商业用地	42,627.69	5,389.00	1,264.20
平均值							995.29

经查询鸭河工区目标地块附近近三年居住用地土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置/地块编号	地块儿性质	土地面积 (m²)	成交价格 (万元)	单价 (元 /m²)
1	南阳市第二人民医院	2021.2.4	鸭河工区中央大道以北、迎宾路以西	住宅用地	25,577.33	2,630.00	1,028.25
2	南阳市第二人民医院	2021.2.4	鸭河工区健康路以南、鸭河路以西	住宅用地	49,262.00	5,095.00	1,034.27
3	南阳市九木置业有限公司	2021.09.14	鸭河工区滨湖路以南、鸭河路以西	住宅用地	6,273.33	571.00	910.20
4	南阳市九木置业有限公司	2021.09.14	鸭河工区滨湖路以南、鸭河路以西	住宅用地	6,273.33	571.00	910.20
5	南阳市九木置业有限公司	2021.09.14	鸭河工区滨湖路以南、鸭河路以西	住宅用地	6,273.33	571.00	910.20
6	鸭河投资有限公司	2021.09.14	鸭河工区丹江路以东、汉始路以西	住宅用地	46,704.90	4,204.00	900.12
7	鸭河投资有限公司	2021.12.27	鸭河工区皇石大道以北、汉江路以西	住宅用地	47,728.86	4,945.00	1,036.06
8	南阳市智杰置业有限公司	2022.02.28	鸭河工区汉始路以西、文化路以北、丹江路以东	住宅用地	20,000.02	1,821.00	910.50
9	河南福源轩房地产开发有限公司	2022.11.16	南阳市鸭河工区汉江路以东、养生路以北	普通商品住房用地	63,151.71	5,684.00	900.05
10	河南才源房地产开发有限公司	2022.12.16	南阳市鸭河工区汉江路以东、养生路以南	普通商品住房用地	54,023.75	4,863.00	900.16
11	南阳市鸭河工区产业投资有限公司	2023.03.31	YH2022-14 号	住宅用地	36,261.90	3,220.00	887.98
12	南阳市鸭河工区产业投资有限公司	2023.04.25	YH2023-1 号	住宅用地	12,111.37	1,196.00	987.50
13	鸭河投资有限公司	2023.05.06	YH2023-4 号	住宅用地	15,772.65	1,633.00	1,035.34
平均值							950.06

综合上表，近三年年鸭河工区居住用地成交单价均值为 950.06 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目居住用地出让金按照成交案例均值 950.06 元/平方米进行预测。近三年鸭河工区商业用地成交单价均值为 995.29 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目商业用地出让金按照成交案例均值 995.29 元/平方米进行预测。

（三）土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
居住用地出让单价 (元/m²)			950.06	950.06	950.06	950.06
面积 (m²)			24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.33

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
居住用地出让收入（万元）			2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.82
商业用地出让单价（元/m ² ）			995.29	995.29	995.29	995.29
面积（m ² ）			5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
商业用地出让收入（万元）			557.36	557.36	557.36	557.36
土地出让收入（万元）			2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18

续上表

	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	合计
居住用地出让单价（元/m ² ）	950.06	950.06	950.06	950.06	950.06	950.06	
面积（m ² ）	24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.36	247,333.33
居住用地出让收入（万元）	2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.83	23,498.21
商业用地出让单价（元/m ² ）	995.29	995.29	995.29	995.29	995.29	995.29	
面积（m ² ）	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	56,000.00
商业用地出让收入（万元）	557.36	557.36	557.36	557.36	557.36	557.36	5,573.60
土地出让收入（万元）	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.19	29,071.81

（四）土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第 1.三年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
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国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分鸭河工区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。

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。
新增建设用地上使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），鸭河工区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1、土地出让收入			2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18
2、土地出让基金及费用			436.62	436.62	436.62	436.62
2.1 上解省财政费用			87.22	87.22	87.22	87.22
2.2 农业土地开发资金			42.77	42.77	42.77	42.77
2.3 国有土地收益基金			58.14	58.14	58.14	58.14
2.4 保障性安居工程资金			87.22	87.22	87.22	87.22
2.5 土地开发费用			58.14	58.14	58.14	58.14
2.6 新增建设用地上使用费			103.13	103.13	103.13	103.13
3、土地出让收益(1-2)			2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.56
4、土地收入提取各类资金			494.12	494.12	494.12	494.12
4.1 教育资金			247.06	247.06	247.06	247.06
4.2 农田水利建设资金			247.06	247.06	247.06	247.06
5、土地出让成本合计(2+4)			930.74	930.74	930.74	930.74

续上表

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	合计

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	合计
1、土地出让收入	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.19	29,071.81
2、土地出让基金及费用	436.62	436.62	436.62	436.62	436.62	436.62	4,366.20
2.1 上解省财政费用	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	872.20
2.2 农业土地开发资金	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	427.70
2.3 国有土地收益基金	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	581.40
2.4 保障性安居工程资金	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	872.20
2.5 土地开发费用	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	581.40
2.6 新增建设用地使用费	103.13	103.13	103.13	103.13	103.13	103.13	1,031.30
3、土地出让收益(1-2)	2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.57	24,705.61
4、土地收入提取各类资金	494.12	494.12	494.12	494.12	494.12	494.12	4,941.20
4.1 教育资金	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	2,470.60
4.2 农田水利建设资金	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	2,470.60
5、土地出让成本合计(2+4)	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	9,307.40

5.3 覆盖倍数测算

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测商住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
土地出让收入			2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.19
土地出让成本			930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74
土地出让净收益(1-2)			1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.45
土地出让累计净收益			1,976.44	3,952.88	5,929.32	7,905.76	9,882.20	11,858.64	13,835.08	15,811.52	17,787.96	19,764.41
债券本息	16,240.00											
债券本息覆盖倍数	1.22											

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 19,764.41 万元，债券本息合计 16,240.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

5.4 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。
- 3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%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

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

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，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，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）

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造 项目（二期）实施方案

项目单位：南阳科创置业有限公司

主管部门：南阳高新技术产业开发区管理委员会

财政部门：南阳高新技术产业开发区财政金融局

2025 年 10 月

目录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况	7
1.5 建设地点	9
1.6 主要建设内容及规模	9
1.7 项目建设期	12
1.8 项目总投资	12
1.9 项目审批情况	13
1.10 主管部门责任	13
1.11 项目主体及运作模式	13
1.12 项目形成资产内容、权属及收支安排情况	13
第二章 项目社会经济效益	16
2.1 社会效益	16
2.2 经济效益	16
第三章 项目投资估算与资金筹措	18
3.1 估算依据	18
3.2 投资估算明细表	18
3.3 资金筹措及分年度投资计划	19
3.4 债券资金使用合规性	20
3.5 资金保障措施	21
第四章 项目专项债券融资方案	22
4.1 编制依据	22
4.2 项目融资计划和期限安排	22
4.3 投资者保护措施	23
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	24
5.1 本期债券应付本息情况	24

5.2 项目收入预测	24
5.3 项目预期收益	26
5.4 覆盖倍数测算	31
5.5 综述	40
第六章 风险分析	42
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	42
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	42
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	43
第七章 事前绩效评估情况	44
7.1 事前绩效评估方法	44
7.2 事前绩效评估内容	44
7.3 事前绩效评估结论	44

第一章 项目概况

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）共申请使用债券资金总额 27,000.00 万元，计划 2025 年申请使用 27,000.00 万元，本次申请使用 5,500.00 万元，本次申请的 5,500.00 万元全部用作项目资本金，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）。

1.2 项目单位

根据《南阳高新区经济发展局关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）变更的批复》（宛开经发【2025】94 号）文件，南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的项目单位由南阳高新技术产业开发区国土规划建设环保局变更为南阳科创置业有限公司。南阳科创置业有限公司实控人为南阳高新发展投资集团有限公司，股权穿透后持股比例为 100%。

南阳高新技术产业开发区属于功能区，在市本级发行限额空间内申请新增专项债券。南阳高新发展投资集团有限公司为市、功能区两级持股企业。南阳科创置业有限公司作为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）申报主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于新建项目。

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），南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）已列入全省 2023 年城市棚户区改造计划。本项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2025 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.3.1 项目建设必要性

1、项目的建设是积极落实国家及地方棚改政策，加快建设小康社会的需要。加快推进棚户区改造，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。

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。

2、项目建设是优化城市空间结构，推动城市品质提升的需要

2021年9月南阳市人民政府办公室关于印发《南阳市中心城区城市更新提质建设三年行动计划的通知》中明确出：实施城市更新改造行动，到2024年底，完成中心城区164个社区（村）更新改造任务。

旧城区、棚户区和“城中村”改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、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。通过对拟调整区域的改造征迁，盘活土地使用效益，在改善民生，服务城市发展的同时，配套设施落地及相关产业导入，拓宽经济发展空间，能够更好地优化城市空间结构和提升品质，实现城市更新提质，增强城市生机与活力，拓宽经济发展空间。随着近年来城市快速发展，区域主导功能已发生变化。高新区拟在规划区域打造高品质居住社区。因此项目的建设能够更好的促进片区的开发，提升片区发展品质，有助于提高南阳市现代化城市形象。

3、项目建设是加快新型城镇化建设，提升居住环境质量的需要

棚户区改造可以促进乡村第三产业的快速发展、推进城乡一体化、城镇化进程，改变城乡二元结构，是从根本上解决“三农”问题的有效途径之一。项目的建设可以促进项目取得人口更快地集中，使第三产业发展更快、更具规模，有利于推动走专业化、规模化的路子，促进社会分工更细，促进农业人口向非农产业快速有效地转移。

目前该区域棚户区建筑规划标准较低，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。本项目本着统一规划，统一建设的理念，建设一个户型合理化、建筑艺术化、质量标准化、建材环保化、配套完善化、环境公园化、生活科技化、社区人性化的绿色、生态、智能、完善的现代化城市小区，使村民生活品质得以提升；同时，小区的建设加快了城乡一体化的步伐，改善了环境，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障。

4、项目的建设是积极相应国家集约和节约利用土地政策的需要

当前，国家出台了一系列土地调控政策，提出要大力节约土地等有限资源。本项目拆迁地块建筑密度大，容积率较低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的中心城区来说，是一种资源浪费。本项目结合《南阳市城市总体规划》、《南阳市中心城区控制性单元规划》、《南阳市中心城区景观风貌规划》，通过对拆迁区域内凌乱、散乱、脏乱的城中村（棚户区）进行拆迁改造，集中、就近、合理安置拆迁居民，可以节约盘活大量土地资源，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。一方面精心结合南阳市“一河、双城、三片区”，打造区级行政文化中心和综合功能区，高质量建设居住、商业、公共绿地、公共服务、市政设施环境，为城市良性发展提供助力，符合国家关于生态城市、宜居城市、文明城市的建设要求，生态效益、环境效益、社会效益十分显著；同时，利用盘活的土地资源，进行大面积的特色文化开发建设、旅游商贸开发建设等，一定程度上提升区域文化品味、改善人居环境和城市环境的同时，带动周边土地资源升值，经济效益和社会效益均十分显著。

5、项目建设能够为当地解决的问题

（1）解决拆迁安置的需要

项目拆迁户数为涉及拆迁居民 554 户，拆迁房屋总面积约 15.54 万平方米，安置户数 1000 户，该项目是为解决拆迁区群众安置需要的一项政治工程，是完成拆迁的重要关联部分，事关拆迁群众切身利益，事关地方社会稳定大局。

（2）盘活土地存量，实现节约集约用地

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

（3）改善生活环境，推动社会经济发展

要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居

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

（4）加快城镇建设，推动城镇快速发展

“积极稳妥推进城镇化，提升城镇发展质量和水平。要坚持走中

国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大区域经济”。加快开发区建设，推进城镇化的发展战略，将有助于带动开发区光电产业、智能化装备、现代生物医药等行业的快速发展，从而对经济平稳运行产生积极推动作用。南阳在全国社会经济发展中发挥着承东启西，联接南北的重要作用。同时便利的交通条件为本项目的实施提供了便利的条件，而本项目的建设将有利于进一步完善南阳城市整体功能，促进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，进一步盘活存量土地，使其发挥更大效益。项目建设将会大大促进区域城市土地潜力的提高和城市经济的发展，符合五个南阳建设和省域副中心城市建设要求。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，采取切实有效的措施，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，改变他们的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。结合棚户区改造，大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 项目改造范围、安置方式和腾空地块情况

征收范围：

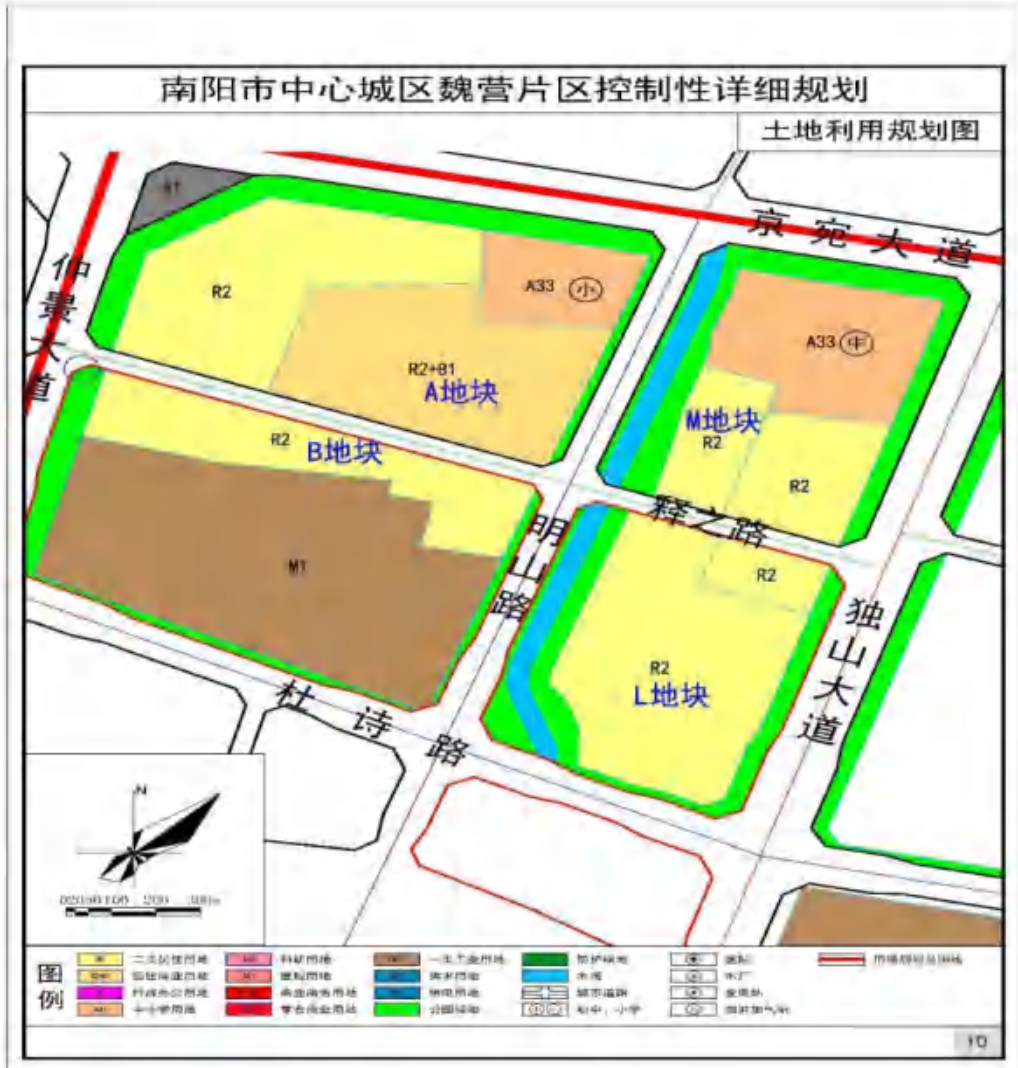
根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》，本项目属于原地安置项目，该项目范围位于京宛大道以南、独山大道以西、杜诗路以北、仲景路以东，涉及拆迁居民554户，拆迁房屋总面积约15.54万平方米，安置套数1000套。项目实际用地约67.79亩，分为B、M共2个地块。项目共涉及2个安置区，其中B地块北至释之路、南至杜诗路、西至仲景大道、东至明山路；M地块北至杜诗路、南至释之路、东至独山大道、西至汉城河。

安置方式：

本项目安置方式为产权调换。

腾空地块情况：

项目可腾空 A 地块、M 地块、B 地块、L 地块 4 个地块，共计 150889.16 m²（约 226.336 亩），其中 B、M 地块为本项目安置用地，A 地块、L 地块为开发出让地块。



项目可出让地块情况

序号	可出让地块	面积	单位	备注
1	A地块	73.8	亩	
2	B地块	48.396	亩	本次安置区，净收益返还
3	L地块	84.746	亩	
4	M地块	19.394	亩	本次安置区，净收益返还
合计		226.336	亩	

1.5 建设地点

项目共涉及两个安置区，B 地块北至释之路、南至区间路、西至仲景路、东至明山路；M 地块北至杜诗路、南至释之路、东至独山大道、西至汉城河。

1.6 主要建设内容及规模

安置 B 地块实用地面积 32264.22 m²（约 48.396 亩），总建筑面积 154294.8 m²。其中：住宅面积 113487.8m²，配套公建面积 2591.6 m²，地下建筑面积 38215.3 m²。容积率 3.6，绿地率 35%，建筑密度 21%，机动车停车位 943 个。

主要技术经济指标表（B 地块）

B地块经济技术指标表				
项目		数值	单位	备注
征地面积		46986.17		70.479亩
其中	城市道路用地面积	11343.37		17.015亩
	城市绿地用地面积	3378.58		5.068亩
	实际建设用地面积	32264.22		48.396亩
	总建筑面积	154294.8		
地上建筑面积		116079.5		
地上计算容积率建筑面积		116079.5		
其中	住宅建筑面积	113487.8		
	配套建筑面积	2591.6		
	其中	物业用房	673.9	2万m ² 内物业用房不小于80m ² 配置，2万m ² -20万m ² 部分按0.4%配置，20万m ² -30万m ² 部分按0.3%配置，超30万m ² 以上部分按0.2%配置
		养老服务设	936.3	每户 1m ²

		施			
		党建社区用房	312.5		20m²/100户且不小于300m²
		消防控制室	40.5		
		便利店	101.7		
		配电用房	479.6		
	屋顶水箱房	47.2			设置在1#楼屋顶
地下建筑面积			38215.3		
其中	地下停车库建筑面积		37547.8		注：含人防面积6954m²(人防建筑面积为地上建筑面积的6%)
	热力站		116.6		
	弱电机房		57.7		
	消防水泵房		139.3		
	消防水池		252.2		
	生活水泵房		101.8		
建筑基底占地总面积			6438.1		
建筑密度			21.00%		≤22%
容积率			3.60		3.6
建筑高度			79.95	m	≤80m
机动车停车数量			943	辆	住宅1.0辆/户，配套0.5/100m²,地下设置；
其中	住宅区机动车停车数量		930		
	配套机动车停车数量		13		
非机动车停车数量			1485		住宅1.5辆/户，配套3.5/100m²,地上设置918辆，地下设置567辆
其中	住宅区非机动车停车数量		1395		
	配套非机动车停车数量		90		
绿地率			35.00%		≥35%
绿地面积			11290.9	m²	

安置 M 地块实用地面积 12929.12 m² (约 19.394 亩)，总建筑面积 63247 m²。
 其中：住宅面积 44951.9m²，配套公建面积 1350.3 m²，地下建筑面积 16944.8 m²。
 容积率 3.58，绿地率 35.02%，建筑密度 20.32%，机动车停车位 403 个。

主要技术经济指标表（M 地块）

M 地块经济技术指标				
项目		数值	单位	备注
征地面积		27442.66	m ²	41.164 亩
其中	城市道路用地面积	5063.68		7.596 亩
	河道用地面积	6061.75		9.093 亩
	城市绿地用地面积	3388.10		5.082 亩
	实际建设用地面积	12929.12		19.394 亩
总建筑面积		63247.0		
地上建筑面积		46302.2		
地上计算容积率建筑面积		46302.2		
其中	住宅建筑 面积	44951.9		
	配套建筑 面积	1350.3		
	其中	物业用房	253.0	2 万 m ² 内物业用房不小于 80m ² 配置，2 万 m ² -20 万 m ² 部分按 0.4%配置，20 万 m ² -30 万 m ² 部分按 0.3%配置，超 30 万 m ² 以上部分按 0.2%配置
		养老服务用房	396.6	每户 1m ²
		党建社区用房	308.5	20m ² /100 户且不小于 300m ²
		消防控制室	31.6	
		便利店	56.5	
		配电用房	304.1	
		地下建筑面积		16944.8
其中	停车库建筑面积		16014.8	注：含人防面积大 2778.14m ² (人防建筑面积为地上建筑面积的 6%)
	换热站		111.0	
	非机动车库		819.1	
建筑基底占地总面积		2626.6		

建筑密度		20.32%		≤22%
容积率		3.58		3.6
建筑高度		80	m	≤80m
机动车停车数量		403	辆	住宅 1.0 辆 / 户 , 配套 0.5/100m ² ,地下设置;(注:充电车位 41 辆)
其中	住宅区机动车停车数量	396		
	配套机动车停车数量	7		
非机动车停车数量		642		住宅 1.5 辆 / 户 , 配套 3.5/100m ² ,地下设置 447 辆,地上设置 195 辆(注:百分之百预留充电车位)
其中	住宅区非机动车停车数量	594		
	配套非机动车停车数量	48		
绿地率		35.02%		≥35%
绿地面积		4527.83	m ²	

1.7 项目建设期

本项目计划建设期为 2 年。

1.8 项目总投资

本项目计划总投资为 105390.36 万元,其中工程费用为 52136.27 万元,工程建设其他费为 45921.21 万元,预备费为 4902.87 万元,建设期利息为 2430 万元。投资构成见下表:

总投资估算表

序号	项目	投资金额(万元)	百分比	备注
1	工程建设费用	52136.27	48.72%	详见附表 1
2	工程建设其他费用	45921.21	42.91%	详见附表 1,含征地拆迁费
3	预备费	4902.87	4.58%	费率 5%
4	建设期利息	2430	2.31%	利率 4.5%
5	合计	105390.36	100.00%	

1.9 项目审批情况

2022年7月14日，南阳高新区经济发展局核发《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（宛开管经〔2024〕55号），原则同意建设南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）。

2025年9月26日，南阳高新区经济发展局核发《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）变更的批复》（宛开经发【2025】94号）文件，同意将南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的项目单位由南阳高新技术产业开发区国土规划建设环保局变更为南阳科创置业有限公司。资金来源调整为政府专项债券、银行贷款及区级财政资金。除上述事项外，其他事项仍严格按照宛开管经〔2024〕55号批复内容执行。

1.10 主管部门责任

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）主管部门为南阳高新技术产业开发区管理委员会，项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为南阳科创置业有限公司，主管部门为南阳高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为南阳科创置业有限公司，项目建设及运营单位均为南阳科创置业有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳科创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。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为南阳科创置业有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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；除文案中明确融资方式外，项目单位承诺不利用同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。其中，本项目纳入政府性基金收入的是腾空地块出让收入，在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等费用后，剩余资金用于偿还专项债券本息；本项目纳入专项收入的有安置剩余房屋销售收入、停车位出售收入，在扣除相关收入对应的经营成本及相关税费后，剩余资金用于偿还市场化融资本息。由南阳科创置业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，由南阳科创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，并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。

1.12 项目形成资产内容、权属及收支安排情况

本项目建成后形成资产情况如下：

资产类型：棚户区改造。

数量：安置 B 地块实用地面积 32264.22 m²（约 48.396 亩），总建筑面积 154294.8 m²。其中：住宅面积 113487.8m²，配套公建面积 2591.6 m²，地下建筑面积 38215.3 m²。容积率 3.6，绿地率 35%，建筑密度 21%，机动车停车位 943 个。安置 M 地块实用地面积 12929.12 m²（约 19.394 亩），总建筑面积 63247 m²。其中：住宅面积 44951.9m²，配套公建面积 1350.3 m²，地下建筑面积 16944.8 m²。容积率 3.58，绿地率 35.02%，建筑密度 20.32%，机动车停车位 403 个。腾空土地规划可供出让面积为 105,715.47 平方米，规划用地性质为城镇住宅、商业用地。

预估价值：项目尚未建成运营，暂按项目总投资额预估项目价值。根据项目

立项批复文件，项目预估价值为 105390.36 万元。

资产权益归属及资产持有单位：南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的项目单位为南阳科创置业有限公司。本项目资产登记单位为南阳科创置业有限公司，建设单位为南阳科创置业有限公司，项目建成后由南阳科创置业有限公司负责运营管理。

资产收入项目及收支安排：本项目纳入政府性基金收入的是腾空地块出让收入，纳入专项收入的有安置剩余房屋销售收入、停车位出售收入、停车位租赁收入；预测项目运营产生的支出为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等费用，以及项目专项收入对应的经营成本及相关税费。本项目纳入政府性基金收入的是腾空地块出让收入，在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等费用后，剩余资金用于偿还专项债券本息；本项目纳入专项收入的有安置剩余房屋销售收入、停车位出售收入，在扣除相关收入对应的经营成本及相关税费后，剩余资金用于偿还市场化融资本息。由南阳科创置业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。

本项目为债贷组合项目，收入实施分账管理，其中政府性基金收入用于偿还专项债券的本息，在债券存续期内本项目用于偿还专项债券本息的预期收益为 49,087.74 万元，确保专项债券还本付息资金安全；专项收入用于偿还市场化融资的本息，在债券存续期内本项目用于偿还市场化融资本息的预期收益为 15,421.18 万元。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

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

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

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体,土地供应与保障状况如何,直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件,实行统一的土地价格管理和用地指标管理,根据上级下达的用地计划,确定年度各类用地数量,实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地,缺少科学规划,土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、

布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

- (1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (2) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (3) 《2013 工程清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (4) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (5) 建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
- (6) 《建设工程计价方法及计价依据》；
- (7) 《投资项目可行性研究指南》；
- (8) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (9) 设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.2 投资估算明细表

本项目计划总投资为105390.36万元，其中工程费用为52136.27万元，工程建设其他费为45921.21万元，预备费为4902.87万元，建设期利息为2430万元。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
一	工程费用				52136.27	49.47%	
(一)	B地块安置区				36916.14		
1	建筑工程		154294.8		36131.62		
1.1	住宅	m ²	113487.80	2250.00	25534.76		
1.2	配套设施建筑面积	m ²	2591.60	2550.00	660.86		
1.3	地下建筑	m ²	38215.40	2600.00	9936.00		
2	电梯	部	22	180000.00	396.00		
3	辅助工程				388.52		
3.1	绿化面积	m ²	11290.90	120	135.49		
3.2	道路及硬化	m ²	14535.22	150	218.03		
3.3	大门及围墙	项	1	350000	35.00		
(二)	M 地块安置区				15220.13		
1	建筑工程		63247.1		14864.18		

1.1	住宅	m²	44951.90	2250.00	10114.18		
1.2	配套设施建筑面积	m²	1350.30	2550.00	344.33		
1.3	地下建筑	m²	16944.90	2600.00	4405.67		
2	电梯	部	10.00	180000.00	180.00		
3	辅助工程				175.95		
3.1	绿化面积	m²	4527.83	120	54.33		
3.2	道路及硬化	m²	5774.69	150	86.62		
3.3	大门及围墙	项	1	350000	35.00		
二	工程建设其他费用	单位	计费基数	费率	45921.21	43.57%	
1	土地成本				43539.60		
1.1	征地拆迁费用				0.00		
1.2	安置区土地费用	亩	111.640	4240000	43539.60		
2	建设单位管理费	万元	52136.27	1.00%	521.36		
3	招标代理费	万元	52136.27	累加法	26.07		
4	前期工程咨询费	万元	52136.27	市场调节价	46.92		
5	工程监理费	万元	52136.27	1%	521.36		
6	环境影响评估咨询服务费	万元	52136.27	市场调节价	13.03		
7	工程勘察费	m²	74428.82	15.00	111.64		
8	工程设计费	m²	217541.90	市场调节价	321.96		
9	工程造价咨询服务费	万元	52136.27	0.50%	260.68		
10	劳动安全卫生评价费	万元	52136.27	0.20%	104.27		
11	工程保险费	万元	52136.27	0.30%	156.41		
12	场地准备及临时设施费	万元	52136.27	0.50%	260.68		
13	城市配套费	万元					
14	人防易地建设费	万元					
15	水土保持费	m²	74428.82	5.00	37.21		
三	预备费	万元			4902.87	4.65%	费率 5%
1	基本预备费	万元			4902.87		
2	涨价预备费	万元					
四	建设期利息	万元			2430.00	2.31%	利率 4.5%
五	总投资	万元			105390.36	100.00%	

3.3 资金筹措及分年度投资计划

本项目计划总投资为 105,390.36 万元，项目通过组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。拟申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元，银行贷款 11,000.00 万元，财政资金 67,390.36 万元。本项目资本金 22,000.00 万元，占总投资额的 20.87%；其中，专项债券资金用于项目资本金的额度为 5,500.00 万元。

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	专项债券资金	5,500.00		5,500.00	5.22%
	财政预算资金	16,500.00		16,500.00	15.65%
	小计	22,000.00		22,000.00	20.87%
建设资金	专项债券资金	21,500.00		21,500.00	20.40%
	财政预算资金	12,500.00	38,390.36	50,890.36	48.29%
	银行贷款	11,000.00		11,000.00	10.44%
	小计	45,000.00	38,390.36	83,390.36	79.13%
合计		67,000.00	38,390.36	105,390.36	100.00%
占比		63.57%	36.43%	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。

本项目资本金 22,000.00 万元，占总投资额的 20.87%，其中，专项债券资金用于项目资本金的额度为 5,500.00 万元。本项目符合《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。

3.4 债券资金使用合规性

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

3.5 资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 项目融资计划和期限安排

本项目总投资 105,390.36 万元，拟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 22,000.00 万元，资本金来源于专项债券资金 5,500.00 万元，财政资金 16,500.00 万元；项目剩余建设资金中市场化融资 11,000.00 万元，专项债券资金 21,500.00 万元，其余为财政资金。

1. 资本金及来源

本项目资本金 22,000.00 万元，占总投资额的 20.87%。资本金来源为专项债券资金 5,500.00 万元，财政资金 16,500.00 万元。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。本项目投向领域符合《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）专项债券作为项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 27,000.00 万元，期限 10 年，其中 5,500.00 万元用作项目资本金。根据《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）附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》，项目符合专项债券作为项目资本金的领域要求。项目计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元；本次申请使用 5,500.00 万元，本次申请的 5,500.00 万元全部用作项目资本金。

4.3 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

1. 应付专项债券本息情况

本项目共申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元,期限 10 年,假设申报使用的债券票面利率 4.50%,在债券存续期每年支付债券利息,在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

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

2. 应付市场化融资本息情况

项目市场化融资 11,000.00 万元,融资利率按基准利率 4.20%预测,期限 10 年,在市场化融资存续期每半年付息一次,第六年-第十年每年偿还本金的 20%。市场化融资还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 2 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 6 年	11,000.00		2,200.00	8,800.00	4.20%	462.00	2,662.00

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 7 年	8,800.00		2,200.00	6,600.00	4.20%	369.60	2,569.60
第 8 年	6,600.00		2,200.00	4,400.00	4.20%	277.20	2,477.20
第 9 年	4,400.00		2,200.00	2,200.00	4.20%	184.80	2,384.80
第 10 年	2,200.00		2,200.00	-	4.20%	92.40	2,292.40
合计		11,000.00	11,000.00			3,696.00	14,696.00

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）建设期为 2 年。现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为政府性基金收入和专项收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本及相关税费。其中，政府性基金收入在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等费用后，剩余资金用于偿还专项债券本息；专项收入在扣除相关收入对应的经营成本及相关税费后，剩余资金用于偿还市场化融资本息。

本次预测根据项目单位提供的可行性研究报告及可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目政府性基金收入

1. 拟出让土地位置及四至范围

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）可供出让面积 105,715.47 m²，全部为居住用地。具体如下所示：

地块编号	四至范围	用地性质	腾空土地面积 (m ²)	代征道路面积 (m ²)	代征绿地面积 (m ²)	河道用地面积 (m ²)	代征河道绿地面积 (m ²)	原地安置 (m ²)	本次拟出让面积 (m ²)
A 地块	明山路以西、释之路以北	居住用地	58,286.37	7,237.57	1,830.53				49,218.27
M 地块	明山路以东、规划区间路以北	原地安置	27,442.66					27,442.66	
B 地块	仲景路以东、释之路以南	原地安置	46,986.17					46,986.17	
L 地块	独山大道以西、杜诗路以北	居住用地	107,499.06	25,355.24	6,925.68	6,910.85	11,810.09		56,497.20

合计			240,214.26	32,592.81	8,756.21	6,910.85	11,810.09	74,428.83	105,715.47

2.项目收益及现金流入预测

居住用地出让价格预测：

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

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

相关截图如下所示：

The screenshot displays the 'China Land Market Network' (中国土地市场网) website. The main content area shows the '供地结果信息' (Land Supply Result Information) for a specific plot. The plot is located in Nanyang City, Henan Province, and is a residential plot. The auction was held on October 9, 2022, and the winning bid was 2240 units. The website also provides details about the land use, including the type of land (residential), the planned construction area, and the expected completion date.

供地结果信息			
行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002022B01122
项目名称：	WCG2022-29		
项目位置：	张衡路以南、孔明路以东区域		
土地面积(m²)：	2655.99		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	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)：	2240
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2022-11-08	2240
土地使用者人：	南阳市华盛置业有限公司		
约定容积率：	下限：1 上限：3	约定交地时间：	2022-10-29
约定开工时间：	2023-10-08	约定竣工时间：	2026-10-08
实际开工时间：	—	实际竣工时间：	—
批准单位：	南阳市	合同签订日期：	2022-10-09



中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[专项服务](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前的位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

独山大道以西、区南路以南

[行情](#)
[公告](#)
[规划与建设](#)

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市本级	电子监督号:	4113002022B01096-1	
项目名称:	独山大道以西、区南路以南区域建设项目			
项目位置:	独山大道以西、区南路以南			
土地面积(m²):	45402.58			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	25050	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-10-26	25050	--
土地使用权人:	南阳科创置业有限公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	3.1
			约定交地时间:	2022-10-24
约定开工时间:	2023-10-24		约定竣工时间:	2026-10-24
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	南阳市		合同签订日期:	2022-10-26

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

公告保存



中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[专项服务](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前的位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

杜诗路以南、独山大道以西

[行情](#)
[公告](#)
[规划与建设](#)

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市本级	电子监督号:	4113002022B01072-1	
项目名称:	杜诗路以南、独山大道以西区域建设项目			
项目位置:	杜诗路以南、独山大道以西			
土地面积(m²):	16529.37			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	9120	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-10-26	9120	--
土地使用权人:	南阳科创置业有限公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	3.1
			约定交地时间:	2022-10-26
约定开工时间:	2023-10-26		约定竣工时间:	2026-10-26
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	南阳市		合同签订日期:	2022-10-26

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

公告保存



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

独山大道以西、北环路南侧

行政区: 河南省 / 河南省 > 南阳市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市本级	电子监督号:	4113002023800805	
项目名称:	独山大道以西、北环路南侧区域建设项目			
项目位置:	独山大道以西、北环路南侧			
土地面积(m²):	7507.07			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	3800	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-21	3800	--
土地使用权人:	南阳市和顺置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.87	约定交地时间:	2023-04-21
约定开工时间:	2024-04-21		约定竣工时间:	2026-04-21
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	南阳市		合同签订日期:	2023-03-22

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

公告保存



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

信臣路以南、仲景路以东

行政区: 河南省 / 河南省 > 南阳市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市本级	电子监督号:	41130020248000176	
项目名称:	GXG2023-30			
项目位置:	信臣路以南、仲景路以东			
土地面积(m²):	8927.36			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	5050	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-06-06	5050	--
土地使用权人:	南阳市宝利置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定交地时间:	2024-06-07
约定开工时间:	2025-06-07		约定竣工时间:	2028-06-07
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	南阳市人民政府		合同签订日期:	2024-05-07

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

公告保存

腾空地块可出让面积：

本项目腾空地块 4 宗，分别为 A 地块、M 地块、B 地块、L 地块，其中 M 地块、B 地块用于原地安置，本次拟出让地块为 A 地块、L 地块。

根据项目单位提供的《规划条件通知书》，A 地块总用地面积 58286.37m²，实用面积 49218.27m²，代征道路面积 7237.57m²，代征绿地面积 1830.53m²。规划性质为城镇住宅、商业用地。本次拟出让面积按照实用面积 49218.27m²计算。

南阳市自然资源和规划局《关于魏营社区城中村改造项目(L 地块)规划条件的补充意见》（宛自然资条〔2023〕101 号），L 地块总用地面积 107499.06 平方米(161.249 亩)，实用地面积 56497.20 平方米(84.746 亩)，代征道路面积 25355.24 平方米(38.033 亩)，代征城市绿地面积 6925.68 平方米(10.389 亩)，代征河道绿地面积 11810.09 平方米(17.715 亩)，河道用地面积 6910.85 平方米(10.366 亩)。规划性质为居住用地。本次拟出让面积按照实用面积 56497.20m²计算。

3.土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期最后 1 年开始土地挂牌交易，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（m ² ）	地价单价（元/m ² ）	目前土地出让总价（万元）
商住用地	A 地块	49,218.27	6,361.23	31,308.86
居住用地	L 地块	56,497.20		35,939.15
合计		105,715.47		67,248.01

4.土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期最后 1 年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

类型	征收标准
	入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分高新区标准为47元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
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），高新区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	成本取费标准	金额
二、成本合计		18,160.27
1.土地出让基金及费用		5,888.33
1.1 上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,017.44
1.2 农业土地开发资金	47元/平方米*30%	149.06
1.3 国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,344.96
1.4 保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,017.44
1.5 新增建设用地土地有偿使用费	34元/平方米	359.43
2.土地收益提取各类资金		12,271.94
2.1 教育资金	土地出让收益的10%	6,135.97
2.2 农田水利建设资金	土地出让收益的10%	6,135.97

（三）项目专项收入

1. 安置剩余房屋销售收入

依据《南阳高新区魏营棚户区改造项目(二期)房屋征收补偿安置方案》：(二)补偿办法：被征收人以市场评估方式同时确定被征收房屋和用于产权调换房屋的市场价值。被征收房屋和用于产权调换房屋(等面积情况下)存在差价的，在规定的签约期限内完成搬迁的不再补交差价款。安置房位置、面积以政府批复的设计方案为准。每户选择的安置房建筑面积超出产权调换房屋面积在 10 平方米以内(含 10 平方米)的，由被征收人按安置房的成本价格支付价款；超出面积在 10 平方米以上的，由被征收人按市场价格支付价款；选择的安置房建筑面积小于产权调换房屋面积的，差额面积按被征收房屋评估价对被征收人进行补偿。

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），本项目年度计划征收房屋建筑面积 155450 平方米；依据《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目(二期)可行性研究报告的批复》（宛开管经〔2024〕55 号），实际建设住宅建筑面积 158439.7 平方米，则可出售住宅建筑面积为 2989.7 平方米。

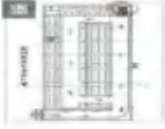
经对项目区周边小区销售价格进行调查，广场北安置小区销售价格为 4609 元/平方米，崔庄安置小区售价格为 4850 元/平方米，大屯安置小区销售价格为 4628 元/平方米，滨河珑府安置小区销售价格为 4964 元/平方米，平均销售价格为 4763 元/平方米，因此，暂定本项目销售价格为 4700 元/平方米。项目区仅有 326 套房屋可用于出售，且价格低于周边商品房价格的 30%左右，因此，房屋出售按全部出售进行估算，假设在债券存续期内均匀出售。





2. 车位出售收入

经对项目区周边小区销售价格进行调查,金恒达怡心园小区销售价格为 12.2 万元/个,常绿林溪谷销售价格为 13 万元/个,金苑福润花园销售价格为 11 万元/个,平均销售价格为 12.1 万元/个,因此,暂定本项目每个车位销售价格为 12 万元。项目区共设置车位 1346 个,假设在债券存续期内均匀出售。

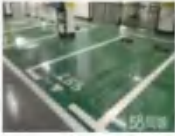


急售，人民北路金恒达怡心园小区地下车位，诚购价格可议

卧龙-卧龙城区
南阳市卧龙区人民北路1036号

20㎡
建筑面积

12.2万
单价 6100元/㎡



常绿林溪谷车位诚意出售

卧龙-卧龙城区
河南省南阳市卧龙区工业路与光武路交叉口西北角

25㎡
建筑面积

13万元
单价 5200元/㎡



福润花园东区车位，价低位置可选

宛城-宛城城区
南阳福润花园

8㎡
建筑面积

11万元
单价 13750元/㎡

综上，项目专项收入情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营收入（万元）			2,191.64	2,191.64	2,191.64	2,191.64
1、安置房销售收入（万			175.64	175.64	175.64	175.64
出售面积（平方米）			373.71	373.71	373.71	373.71
单价（元/平方米）			4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00
2、车位出售收入（万元）			2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00
出售数量（个）			168.00	168.00	168.00	168.00
单价（万元/个）			12.00	12.00	12.00	12.00

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
一、经营收入（万元）	2,191.64	2,191.64	2,191.64	2,215.65	17,557.13
1、安置房销售收入（万	175.64	175.64	175.64	175.65	1,405.13
出售面积（平方米）	373.71	373.71	373.71	373.73	2,989.70
单价（元/平方米）	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	
2、车位出售收入（万元）	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,040.00	16,152.00
出售数量（个）	168.00	168.00	168.00	170.00	1,346.00
单价（万元/个）	12.00	12.00	12.00	12.00	

4.经营成本

1) 工资福利费。管理人员配置 1 人, 后勤人员数量 2 人, 管理人员每年工资为 8 万元, 后勤人员每年工资为 5 万元, 人员工资每 3 年增长 5%。

2) 燃料及动力费。项目建成后, 业主单位主要对项目相关设施进行出售及出租, 仅计算工作人员水电费。

依据《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019: 坐班制办公每人每班平均用水量在 25-40L/天/人, 本项目用水量去 30L/天/人, 工作人员 3 人, 不可预见用水量为 10%, 则年用水量为 $30 \times 3 \times 365 / 1000 / 10000 \times 1.1 = 0.004$ 万吨, 依据按照南阳市发展和改革委员会(物价局)《关于南阳市调整本市居民用户水价的复函》: “非居民生活用水价格由 2.45 元/吨调整为 3.5 元/吨。”本项目按水费单价为 3.5 元/吨进行计取。

依据国家《城市电力规划规范》、国网公司企业标准《城市电力网规划设计导则》, 本项目工作用房用电指标取 $20\text{W}/\text{m}^2$, 面积为 300 m^2 , 每天用电时间取 8h, 则年用电量为 $300 \times 20 / 1000 \times 365 \times 8 / 10000 = 1.75$ 万 kWh, 河南省电价统一参照河南省发展和改革委员会《关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》(豫发改价管〔2019〕315 号), 本项目电费按 0.57253 元/kwh 估算。

3) 销售费用。按照经营收入的 2%进行计提。

明细表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
经营成本(万元)			63.18	63.18	63.18	64.08
1、工资福利费(万元)			18.00	18.00	18.00	18.90
管理人员数量			1.00	1.00	1.00	1.00
管理人员人均工资(万元/年)			8.00	8.00	8.00	8.40
后勤人员数量			2.00	2.00	2.00	2.00
后期人员人均工资(万元/年)			5.00	5.00	5.00	5.25
2、燃料及动力费(万元)			1.35	1.35	1.35	1.35
2.1 电费(万元)			1.00	1.00	1.00	1.00
年用电量(万 kW·h)			1.75	1.75	1.75	1.75

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
单价（元/kW·h）			0.5725	0.5725	0.5725	0.5725
2.2 水费（万元）			0.35	0.35	0.35	0.35
年用水量（万吨）			0.10	0.10	0.10	0.10
单价（元/吨）			3.50	3.50	3.50	3.50
3、销售费用（万元）			43.83	43.83	43.83	43.83

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
经营成本（万元）	64.08	64.08	65.02	65.50	512.30
1、工资福利费（万元）	18.90	18.90	19.84	19.84	150.38
管理人员数量	1.00	1.00	1.00	1.00	
管理人员人均工资（万元/年）	8.40	8.40	8.82	8.82	
后勤人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	
后期人员人均工资（万元/年）	5.25	5.25	5.51	5.51	
2、燃料及动力费（万元）	1.35	1.35	1.35	1.35	10.80
2.1 电费（万元）	1.00	1.00	1.00	1.00	
年用电量（万 kW·h）	1.75	1.75	1.75	1.75	
单价（元/kW·h）	0.5725	0.5725	0.5725	0.5725	
2.2 水费（万元）	0.35	0.35	0.35	0.35	
年用水量（万吨）	0.10	0.10	0.10	0.10	
单价（元/吨）	3.50	3.50	3.50	3.50	
3、销售费用（万元）	43.83	43.83	43.83	44.31	351.12

5.相关税费

增值税：增值税税率为 9%

附加税：城建税按增值税的 7%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提；

企业所得税：所得税税率为 25%。相关税费明细表如下：

金额单位：人民币万元

年度	销项税	税金及附加	折旧与摊销	利息	利润总额	所得税	税费合计
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,471.72		202.68

第 4 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,471.72		202.68
第 5 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,471.72		202.68
第 6 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,472.62		202.68
第 7 年	180.96	21.72	4,935.50	369.60	-3,380.22		202.68
第 8 年	180.96	21.72	4,935.50	277.20	-3,287.82		202.68
第 9 年	180.96	21.72	4,935.50	184.80	-3,196.36		202.68
第 10 年	182.94	21.95	4,935.50	92.40	-3,082.64		204.89
合计	1,449.66	173.99	39,484.00	2,772.00	-26,834.82	0.00	1,623.65

5.3 项目预期收益

1.项目腾空地块出让预期收益

债券存续期内产生的土地出让收入扣除与之相关的支出,可用于专项债券资金平衡的收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目名称	预期土地出让收入	预期土地出让成本	预期收益
南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目	67,248.01	18,160.27	49,087.74

2、项目市场化融资部分预期收益

市场化融资项目的安置剩余房屋销售、车位出售扣除与之相关的支出,可用于市场化融资资金平衡的收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78
第 4 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78
第 5 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78
第 6 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88
第 7 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88
第 8 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88
第 9 年	2,191.64	65.02	202.68	1,923.94
第 10 年	2,215.65	65.50	204.89	1,945.26
合计	17,557.13	512.30	1,623.65	15,421.18

5.4 覆盖倍数测算

根据上述假设和项目预期收益及成本测算结果，南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）收益及本息覆盖倍数如下：

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 49,087.74 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：

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	金额
1	土地预期出让收入	67,248.01
2	土地预期出让成本	18,160.27
3	土地预期出让收益（1-2）	49,087.74
4	债券本息合计	39,150.00
5	债券本息覆盖倍数（3/4）	1.25

项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况表如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 1 年		1,215.00	1,215.00	
第 2 年		1,215.00	1,215.00	
第 3 年		1,215.00	1,215.00	
第 4 年		1,215.00	1,215.00	
第 5 年		1,215.00	1,215.00	
第 6 年		1,215.00	1,215.00	
第 7 年		1,215.00	1,215.00	
第 8 年		1,215.00	1,215.00	
第 9 年		1,215.00	1,215.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 10 年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	49,087.74
合计	27,000.00	12,150.00	39,150.00	49,087.74
本息覆盖倍数	1.25			

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市场化融资的项目相关收益为 15,421.18 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.05。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	市场化融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 1 年		462.00	462.00	
第 2 年		462.00	462.00	
第 3 年		462.00	462.00	1,925.78
第 4 年		462.00	462.00	1,925.78
第 5 年		462.00	462.00	1,925.78
第 6 年	2,200.00	462.00	2,662.00	1,924.88
第 7 年	2,200.00	369.60	2,569.60	1,924.88
第 8 年	2,200.00	277.20	2,477.20	1,924.88
第 9 年	2,200.00	184.80	2,384.80	1,923.94
第 10 年	2,200.00	92.40	2,292.40	1,945.26
合计	11,000.00	3,696.00	14,696.00	15,421.18
本息覆盖倍数	1.05			

5.5 综述

经上述测算，在南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）所依据的各项假设及其收益预测前提下，按照分账管理原则，根据“项目政府性基金收入”、“项目专项收入”测算情况，在债券存续期内本项目用于偿还专项债券本息的预

期收益为 49,087.74 万元，债券到期应付的债券本息合计为 39,150.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；在债券存续期内本项目用于偿还市场化融资本息的预期收益为 15,421.18 万元，市场化融资到期应付的债券本息合计为 14,696.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.05 倍。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。
- 3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，

保证还本付息资金。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

第七章 事前绩效评估情况

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

7.1 事前绩效评估方法

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

（以下无正文）

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目 实施方案

项目单位：南阳市宛隆投资发展有限公司



主管部门：南阳市宛城区住房和城乡建设局



财政部门：南阳市宛城区财政局



2023年3月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	2
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	4
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	9
3.5 债券资金使用合规性	9
3.6 资金保障措施	9
第四章 项目专项债券融资方案	10
4.1 编制依据	10

4.2 债券资金申请及使用计划	10
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	11
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	12
5.1 本期债券应付本息情况	12
5.2 项目收益预测	13
5.3 土地出让成本预测	15
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	18
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	20
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

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元，已于 2025 年 8 月使用债券资金 1,200.00 万元，本次申请使用 12,600.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目。

1.2 项目单位

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的实施主体为南阳市宛隆投资发展有限公司；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411302MA9N6RRC0C 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳市宛隆投资发展有限公司		
法定代表人	王艳	成立日期	2022 年 11 月 18 日
注册资本	陆仟玖佰零伍万 圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市宛城区东关街道进贤街 189 号三楼 306 室		
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；土地整治服务；土地调查评估服务；市政设施管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服务许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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）		
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	南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司，100%		

经核查，公司唯一股东为南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司；公司股东南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司为南阳市宛城区财政局持股 100% 的国有独资公司，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部

令第 32 号)，公司为南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司持股 100%的国有全资企业。

根据南阳市宛城区财政局出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳市宛隆投资发展有限公司系有效存续的国有全资企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目已列入全省 2021 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、项目建设必要性

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。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。

要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居民对居住建设的需求，按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。本项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进南阳市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积

极效应。

2、项目具备公益性

目前,我国改革发展正处在一个关键时期,改革开放以来,随着经济的发展,国人的生活水平大大提高,与此同时,也出现了地区差距、城乡差距、居民差距日益扩大的趋势。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。

本项目建设通过采取切实有效的措施,不仅可以改善居民的居住环境和居住质量,而且还能拥有属于自己的房屋资产,显著提高他们的生活质量,提高幸福指数,能促进社会稳定,化解社会矛盾,更好地体现以人为本的执政理念。加大保障和改善民生工作力度,有序推进项目区改造,促进经济平稳较快发展,从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果,体现了社会的公平与公正,具有显著的社会效益。

3、项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展,促进地区经济增长和增加社会就业的机会。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 建设地点

本项目建设地点位于信臣路以南、两相路以北、南都路以西、老庄菜市场以东区域地块 S2。

1.5 主要建设内容及规模

总建筑面积 188,359.80 m²。其中:地上建筑面积 120,528.60m²(含住宅建筑面积 117,622.56m²,公共配套面积 2,852.34m²),地下建筑面积 67,831.20m²(含人防)。7 栋 20 层高层住宅和 1 栋 1 层社区配套用房,建设安置房 1,126 套。并

配建大门、围墙、给排水、道路、绿化等配套基础设施工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 30 个月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资为 101,268.91 万元，其中工程费用为 62,193.90 万元，工程建设其他费为 11,113.30 万元，预备费为 3,665.36 万元，建设期利息为 10,260.00 万元，征拆相关费用为 14,036.35 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、项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，更好地体现以人为本执政理念的需要，更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区改造是维护广大人民群众根本利益的体现，是解决社会发展不协调，促进社会和谐的一项系统性工程。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区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新建建筑物土建、设备、安装等的工程费用，包含建设单位管理费、设计费、监理费等其它费用，包含基本预备费、征拆相关费用、建设期利息等。

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) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）。
- (3) 《2013 工程清单计价规范》（GB50500-2013）。
- (4) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）。
- (5) 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》“E 园林绿化工程”。
- (6) 《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》（豫建消技〔2022〕2 号）。
- (7) 建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据。
- (8) 《建设工程计价方法及计价依据》。
- (9) 《投资项目可行性研究指南》。
- (10) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。
- (11) 南阳市建设工程造价信息第四期。
- (12) 同类工程造价情况。
- (13) 现行投资估算的有关规定。
- (14) 建设单位提供的基础资料和数据。
- (15) 设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算明细表

本项目计划总投资为 101,268.91 万元，其中工程费用为 62,193.90 万元，工程建设其他费为 11,113.30 万元，预备费为 3,665.36 万元，建设期利息为 10,260.00 万元，征拆相关费用为 14,036.35 万元。项目总投资估算表如下所示：

总投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
一	工程费用				62193.90	61.41%	
1	建筑工程				59446.24		
1.1	住宅	m²	117622.56	3040.00	35757.26		
1.2	公共配套用房	m²	2852.34	2640.00	753.02		
1.3	地下室占地面积	m²	53.70	1680.00	9.02		
1.4	地下建筑	m²	67831.20	3380.00	22926.95		
2	设备				1155.00		
3	辅助工程				1592.66		
3.1	绿化面积	m²	15341.20	200	306.82		
3.2	道路及硬化	m²	16128.14	240	387.08		
3.3	大门及围墙	项	1	500000	50.00		
3.4	室外附属设施	m²	31469.34	240	755.26		
3.5	室外活动场地	m²	1869.89	500	93.49		
二	工程建设其他费用	单位	计费基数	费率	11113.30	10.97%	
三	预备费	万元			3665.36	3.62%	费率 5%
四	建设期利息	万元			10260.00	10.13%	利率 4.5%
五	征拆相关费用	万元			14036.35		
六	总投资	万元			101268.91	100.00%	

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 101,268.91 万元，资金来源为自有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 66,000.00 万元，占比 65.17%；自有资金 35,268.91 万元，占比 34.83%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	66,000.00	—	—	66,000.00
2	自有资金	10,000.00	20,000.00	5,268.91	35,268.91
合计		76,000.00	20,000.00	5,268.91	101,268.91

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 66,000.00 万元，其中 2025 年申请使用 66,000.00 万元，已于 2025 年 8 月使用债券资金 1200.00 万元，本次申请使用 12,600.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改[2023]8 号），本项目债券申请单位为南阳市宛隆投资发展有限公司，主管部门为南阳市宛城区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位及运营单位均为南阳市宛隆投资发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳市宛隆投资发展有限公司按照建设进度，向南阳市宛城区财政局申请，经审核后拨付。

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

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

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

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

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用专项债券资金 66,000.00 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 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		66,000.00		66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 2 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 3 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 4 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 5 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 6 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 7 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 8 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 9 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 10 年	66,000.00		66,000.00	-	4.50%	2,970.00	2,970.00
合计		66,000.00	66,000.00			29,700.00	95,700.00

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

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四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内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等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

（二）拟出让土地四至、面积、用地性质

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目腾空土地面积为 392,203.96 m²，其中：城市道路面积 82,287.28 m²，城市绿地面积 58,106.29 m²，原地安置面积 40,644.20 m²，可供出让面积 211,166.19 m²；本次拟出让土地面积为 211,166.19 m²，全部为居住用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（m ² ）	用地性质
地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	居住用地
地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	居住用地
合计		211,166.19	

（三）拟出让土地价格预测

经查询南阳市 2019 年-2022 年土地成交居住用地 32 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 32 宗土地出让平均单价 8,346.01 元/m² 计算；明细如下：

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面 积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
1	宛城区	南阳市龙都房地产开发有限公司	两相路以北、孔明路以西区域	14339.3	21.509	城镇 住宅	2019.1.11	7750	5,404.73
2	宛城区	南阳中港置业有限公司	孔明路以西、区间路以南、商检局以	8972.8	13.459	城镇 住宅	2019.4.2	6230	6,943.21

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面 积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
3	宛城区	南阳恒飞置业有限公司	宛城区雪枫路以北、珠江路以西	30442.7	45.664	城镇住宅	2019.7.30	20580	6,760.24
4	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	宛城区光武路以南、独山大道西侧	21322.27	31.983	商住	2019.6.12	18660	8,751.41
5	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东	9784.1	14.676	城镇住宅	2019.9.17	6616	6,761.99
6	宛城区	南阳市星旺房地产开发有限公司	纬八路以北、泰山路以西、白桐一分	14944.7	22.417	城镇住宅	2019.9.17	10100	6,758.25
7	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、溧河以西	10030	15.045	城镇住宅	2019.9.17	6812	6,791.63
8	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、规划区间	18122.5	27.184	城镇住宅	2019.10.15	13620	7,515.52
9	宛城区	南阳市广苑房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道西侧	69285.6	103.929	商住	2019.11.21	54100	7,808.26
10	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道东侧	47993.9	71.99	城镇住宅	2020.1.1	27730	5,777.82
11	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	规划明山路以西、建设路北侧	10491.7	15.738	商住	2020.6.13	9050	8,625.87
12	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路北侧	6393.5	9.59	商住	2020.7.8	5421	8,478.92
13	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路北侧	12618.2	18.927	商住	2020.8.2	10770	8,535.29
14	宛城区	郑州金科百俊房地产开发有限公司	纬七路以北、规划区间路以西	38770.19	58.155	城镇住宅	2020.11.12	35000	9,027.55
15	宛城区	郑州市源峰置业有限公司	雪枫路以北、泰山路以西	47481.20	71.222	城镇住宅用地	2020.12.3	46420	9,776.50
16	宛城区	南阳市宏馨房地产开发有限公司	孔明路以北、关帝庙路以西	9311.8	13.968	住宅兼容商用	2021.2.4	8690	9,332.25
17	宛城区	鸿发商贸集团龙达置业有限公司	邓禹路以东、范蠡路以南	30999.5	46.499	住宅兼容商用	2021.3.3	27930	9,009.82
18	宛城区	南阳宏景新城投资有限公司	雪枫路以北、南新路以西	29336.15	44.004	住宅用地	2021.3.3	26670	9,091.17
19	宛城区	河南天工建设集团房地产开发有限公司	华山路以西、纬七路以北	13569.457	20.354	住宅	2021.4.13	12350	9,101.32
20	宛城区	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街以北	26828.73	40.243	住宅兼容商用	2021.4.13	25810	9,620.28
21	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	8290.57	12.436	住宅	2021.5.8	8442	10,182.65
22	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	3568.81	5.353	住宅	2021.5.8	3399	9,524.18
23	宛城区	南阳华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东	28071.66	42.108	商住	2021.7.6	25690	9,151.58
24	宛城区	南阳市华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东	2656.01	3.984	城镇住宅用地、商服用地	2022-9-20	2240	8,433.70
25	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	南都路与范蠡路交叉口西北角	8007.11	12.0106	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	6489	8,104.05
26	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	南都路与范蠡路交叉口西北角	26914.4	40.3714	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	21811	8,103.84
27	宛城区	南阳兴创置业有限公司	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	20068.9	30.1032	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	17200	8,570.47
28	宛城区	南阳兴创置业有限公司	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	25288.93	37.9332	城镇住宅用地、商业用地	2022-7-26	20050	7,928.37
29	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路	5275.36	7.913	城镇住宅用地、商业用地	2022-6-24	4063	7,701.84
30	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路	10184.72	15.277	城镇住宅用地、商业用地	2022-6-24	7845	7,702.72

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面 积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
31	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道以东	943	1.4145	城镇住宅用地、商业用地	2022-3-2	899	9,533.40
32	宛城区	南阳宛宏城开实业有限公司	建设东路以北、新东路以西	14335.41	21.503	城镇住宅用地	2022-2-8	17580	12,263.34
		平均单价（元/m²）							8,346.01

（四）土地出让收入预测

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

土地性质	地块	四至范围	规划实际用地（平方米）	地价单价（元/m²）	目前土地出让总价(万元)
居住用地	地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	8,346.01	29,267.60
居住用地	地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	8,346.01	146,971.82
合计			211,166.19		176,239.42

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/m²）				8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	
出让面积（m²）				30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.59	211,166.19
土地出让收入（万元）				25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	176,239.42

5.3 土地出让成本预测

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	

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%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分宛城区标准为47元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），宛城区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、土地出让收入				25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	176,239.42
2、土地出让基金及费用				2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	18,471.60
2.1 上解省财政费用				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.2 农业土地开发资金				35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	248.50
2.3 国有土地收益基金				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.4 保障性安居工程资金				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
2.5 土地开发费用				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.6 新增建设用地使用费				85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	599.20
3、土地出让收益(1-2)				22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	157,767.82
4、土地收入提取各类资金				4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	31,553.62
4.1 教育资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
4.2 农田水利建设资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
土地出让成本合计(2+4)				7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	50,025.22

5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市宛城区温凉河两岸城中村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1.32倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		2,970.00	2,970.00	
第2年		2,970.00	2,970.00	
第3年		2,970.00	2,970.00	
第4年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第4年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第6年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第7年		2,970.00	2,970.00	18,030.60

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 8 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 9 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 10 年	66,000.00	2,970.00	68,970.00	18,030.60
合计	66,000.00	29,700.00	95,700.00	126,214.20
本息覆盖倍数	1.32			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、土地出让收入				25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06
2、土地出让成本				7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46
土地出让预期收益				18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60
土地出让累计预期收益				18,030.60	36,061.20	54,091.80	72,122.40	90,153.00	108,183.60	126,214.20
债券本息	95,700.00									
债券本息覆盖倍数	1.32									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 126,214.20 万元，债券本息合计 95,700.00 万元，本息覆盖倍数 1.32 倍。

5.6 综述结论

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，本次评价的南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益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的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，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）

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目 实施方案

项目单位：南阳众益城乡建设投资集团有限公司

主管部门：南阳市卧龙区住房和城乡建设局

财政部门：南阳市卧龙区财政局

2025年5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 项目主管部门	1
1.4 项目性质、拆迁安置腾空情况	1
(一) 列入国家棚户区改造项目计划情况	1
(二) 房屋征收范围、安置住房四至范围	2
1.5 建设地点	2
1.6 项目建设内容	2
1.7 建设期	3
1.8 项目投资估算	3
1.9 项目审批情况	3
1.10 债券资金使用合规性	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	1
3.1 估算范围	1
3.2 估算说明	1
3.3 投资估算	1
3.4 资金筹措计划	8
3.5 项目资金保障措施	8
第四章 专项债券融资方案	9
4.1 编制依据	9
4.2 债券使用计划	9
4.3 债券规模和期限安排	9
4.4 项目主体及运作模式	9
4.5 投资者保护措施	10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	12
5.1 本期债券应付本息情况	12
5.2 项目收入测算	12
(一) 基本假设条件及依据	12
(二) 项目收入预测	13
5.3 项目成本测算	13
5.4 覆盖倍数测算	16
5.5 综述	17
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	22
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	22
7.2 事前绩效评估工作结果	22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，公司目前持有统一社会信用代码为91411303MA47YULJ7W的《营业执照》，根据公司出具的情况说明，公司为南阳市卧龙区财政局出资设立的本级全资国有企业，公司不存在政府隐性债务。

综上，南阳众益城乡建设投资集团有限公司系有效存续的本级全资国有企业且不存在政府隐性债务，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目主管部门

本项目主管部门为南阳市卧龙区住房和城乡建设局。南阳市卧龙区住房和城乡建设局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减南阳市卧龙区住房和城乡建设局相关预算资金等措施偿债。

1.4 项目性质、拆迁安置腾空情况

（一）列入国家棚户区改造项目计划情况

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），南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。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，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《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）投向领域要求。

（二）房屋征收范围、安置住房四至范围等内容

房屋征收范围为东至文化路、南至七一路、西至工业路、北至中州路（金玛特广场、建国酒店、国家电网、人民会场除外）。安置住房四至范围为东至文化路、南至七一路、西至工业路、北至中州路（金玛特广场、建国酒店、国家电网、人民会场除外）。年度计划征收户数 800 户，年度计划征收房屋建筑面积 138,600 平方米，年度计划新开工安置房套数 800 套。

1.5 建设地点

项目建设地点位于位于东至文化路、南至七一路、西至工业路、北至中州路（金玛特广场、建国酒店、国家电网、人民会场除外）。

1.6 项目建设内容

项目安置实用地面积为 32,199.27 m²（48.299 亩），总建筑面积 208,984.47 m²，其中，安置住宅建筑面积为 113,287.08 m²，公共配套服务设施为 800.29 m²，安置商务建筑面积为 60,000.00 m²，地下建

筑面积为 34,897.10 m²；并进行相关附属设施的建设。

1.7 建设期

项目为新建项目，建设期 36 个月，拟于 2025 年 11 月开工，2028 年 8 月竣工验收投入使用。

1.8 项目投资估算

项目估算总投资为 111,337.03 万元，其中，工程费 66,754.20 万元，工程建设其他费 34,138.21 万元，预备费 5,044.62 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

1.9 项目审批情况

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），南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目已列入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2025 年 2 月 20 日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会下发的《关于南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批〔2025〕18 号），原则同意该项目可行性研究报告。

2015 年 1 月 3 日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 41130320250001 号）。

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目具备公益性及一定收益性，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，同时该项目已列入国家棚户区改造项目计划，且已取得相关项目批准手续。

1.10 债券资金使用合规性

债券发行后，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。南阳众益城乡建设投资集团有限公司承诺，本项目不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是响应国家政策，全面构建和谐社会的需要

实现国家稳定、建设和谐社会，始终是政府孜孜以求的理想。目前，我国改革发展正处在一个关键时期，改革开放以来，随着经济的发展，国人的生活水平大大提高，这是有目共睹的事。与此同时，也出现了地区差距、城乡差距、居民差距日益扩大的趋势。

通过项目建设，能促进社会稳定，化解社会矛盾，更好地体现以人为本的执政理念。住房是人类最基本的生存条件之一。要按照党中央、国务院的要求，加大保障和改善民生工作力度，有序推进项目区改造，提高人民生活水平和质量，促进经济平稳较快发展。该项目的建设是谋求政治的稳定和社会和谐的一个良策。

2、项目建设是改善生活环境，推动社会经济发展的需要

要加快城市化建设，推动城市经济结构调整，就必须满足城镇居民对居住建设设施的需求，并依据卧龙区城市总体规划，按照高标准、高起点、规范化、各种公用服务配套设施的完善以及现代化生态化建设城市的建设要求进行城镇建设。本项目正是按照城市发展，调整经济结构的总体目标要求而进行的城市基础设施项目建设。项目建设符合卧龙区城市总体规划的要求，符合国家关于城镇化建设的有关政策规定，符合卧龙区十四五社会经济发展规划纲要精神，适应了卧龙区城市建设及经济结构产业调整的实际需要。因此，从满足卧龙区经济发展，使城市建设、城郊的改造步伐进一步加快，促进城市经济结构

和产业调整等方面看，建设本项目是很有必要的。

项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2.2 经济效益

1、项目建设是加快改善人居环境、加快城市化进程的需要

进行棚户区改造，是改善人居环境、加快城市化进程的重要途径。本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁居民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后小区内公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用与空间两个层面全面提升社区的整体品质。与此同时，群众还能得到不同程度的经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是当地人民政府取之于民、

用之于民、富民强市政策的具体体现。

2、项目建设是盘活土地存量，实现节约集约用地的需要

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

该项目是为解决拆迁群众安置需要的一项政治工程，事关拆迁群众切身利益，事关地方社会稳定大局。

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 估算说明

- (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) 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额(2008)“E 园林绿化工程”；
- (6) 南阳工程造价信息当期信息价（2024 年第 6 期）；
- (7) 人工费指数、机械人工费指数、管理费指数按豫建消技〔2024〕31 号号进行调整；
- (8) 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
- (9) 依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9%。

3.3 投资估算

项目估算总投资为 111,337.03 万元，其中，工程费 66,754.20 万元，工程建设其他费 34,138.21 万元，预备费 5,044.62 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

项目总投资估算表如下：

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价值（元）		
一	工程费	62224.19	648.5	3881.51	0	66754.2	m²	208984.47	3194.22	59.96	
1	安置住宅	31967.1	0	0	0	31967.1	m²	113287.08	2821.78	47.89	
1.1	建筑工程	29454.64				29454.64	m²	113287.08	2600		
1.2	给排水工程	566.44				566.44	m²	113287.08	50		
1.4	电气工程	793.01				793.01	m²	113287.08	70		
1.5	弱电工程	339.86				339.86	m²	113287.08	30		
1.6	消防工程	453.15				453.15	m²	113287.08	40		
1.7	电梯工程	360				360	部	12	300000		
2	安置商务	17880	0	0	0	17880	m²	60000	2980	26.78	
2.1	建筑工程	15600				15600	m²	60000	2600		
2.2	给排水工程	420				420	m²	60000	70		
2.3	暖通空调工程	480				480	m²	60000	80		
2.4	电气工程	540				540	m²	60000	90		
2.5	弱电工程	300				300	m²	60000	50		
2.6	消防工程	360				360	m²	60000	60		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价值（元）		
2.7	电梯工程	180				180	部	6	300000		
3	公共配套服务设施	200.07	0	0	0	200.07	m²	800.29	2500	0.3	
3.1	建筑工程	184.07				184.07	m²	800.29	2300		
3.2	给排水工程	3.2				3.2	m²	800.29	40		
3.3	暖通空调工程	4				4	m²	800.29	50		
3.4	电气工程	4.8				4.8	m²	800.29	60		
3.5	弱电工程	1.6				1.6	m²	800.29	20		
3.6	消防工程	2.4				2.4	m²	800.29	30		
4	地下工程	11165.88	0	0	0	11165.88	m²	34897.1	3199.66	16.73	
4.1	建筑工程	9771.19				9771.19	m²	34897.1	2800		
4.2	人防增加费	522.26				522.26	m²	10445.24	500		
4.3	给排水工程	174.49				174.49	m²	34897.1	50		
4.4	通风排烟工程	209.38				209.38	m²	34897.1	60		
4.5	电气工程	244.28				244.28	m²	34897.1	70		
4.6	弱电工程	104.69				104.69	m²	34897.1	30		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价值（元）		
4.7	消防工程	139.59				139.59	m²	34897.1	40		
5	室外工程	1011.14	648.5	3881.51	0	5541.15	m²	21441.96	2584.26	8.3	
5.1	道路、广场	471.29				471.29	m²	11782.18	400		
5.2	绿化	251.15				251.15	m²	9659.78	260		
5.3	围墙	168.7				168.7	m	1687	1000		
5.4	大门	120				120	座	8	150000		
5.5	给水工程			253.05		253.05	m	4217.5	600		
5.6	雨水工程			269.92		269.92	m	3374	800		
5.7	污水工程			455.49		455.49	m	5061	900		
5.8	电力工程			910.98		910.98	m	5061	1800		
5.9	通信工程			295.23		295.23	m	4217.5	700		
5.1	燃气工程			337.4		337.4	m	3374	1000		
5.11	化粪池		90			90	项	3	300000		
5.12	变压器		510			510	套	17	300000		
5.13	充电桩		48.5			48.5	套	97	5000		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价值（元）		
5.14	热力工程			1359.44		1359.44	m²	113287.08	120		
6	合计	62224.19	648.5	3881.51	0	66754.2	m²	208984.47	3194.22	100	
二	工程建设其他费用				34138.21	34138.21	m²	208984.47	1633.53	30.66	
1	场地准备及临时设施费				333.77	333.77	万元	66754.2	0.50%		
2	建设单位管理费				674.04	674.04	依据财政部财建[2016]504号计算				
3	工程建设监理费				600.79	600.79	依据发改价格[2015]299号文件及市场价计算，参考发改价格[2007]670号、建标[2007]164号文				
4	前期咨询费				13.01	13.01	依据发改价格[2015]299号文件及市场价计算，参考原国家计委计价[1999]1283号文				
5	工程勘察费				66.75	66.75	依据发改价格[2015]299号文件及市场价计算，参考计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号、豫发改价格[2011]627号文				
6	工程设计费				667.54	667.54	依据发改价格[2015]299号文件及市场价计算，参考计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号、豫发改价格[2011]627号文				
7	工程造价咨询费				333.77	333.77	万元	66754.2	0.50%		
8	工程保险费				200.26	200.26	万元	66754.2	0.30%		
9	招标代理费				58.93	58.93	依据发改价格[2015]299号文件及市场价计算，参考计价格[2002]1980号、建标[2007]164号及发改价格				

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价值（元）		
							[2015]299 号文				
10	劳动安全卫生评审费				200.26	200.26	万元	66754.2	0.30%		
11	水土保持补偿费				3.86	3.86	m²	32199.27	1.2		
12	检验检测费				333.77	333.77	万元	66754.2	0.50%	《建设工程质量检测管理办法》、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》，按工程费用的0.5%计算	
13	文物勘探费				12.88	12.88	m²	32199.27	4		
14	城市配套基础设施费				720	720	m²	60000	120	商业面积征收，安置区住宅免征	
15	土地费				22303.8	22303.8	亩	共 48.3 亩，商业办公用电 13.73 亩，每亩 290 万，住宅 34.57 亩，每亩 530 万			
16	拆迁补偿费				7609.44	7609.44					
17	环境影响咨询费				5.34	5.34	依据发改价格[2015]299 号文件规定，实行市场调节价				

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价值（元）		
三	工程预备费				5044.62	5044.62	m²	208984.47	241.39	4.53	
1	基本预备费（5%）				5044.62	5044.62	按照工程费和工程建设其他费的 5%计取				
四	流动资金				0	0	m²	208984.47	0	0	
五	建设期利息				5400	5400	m²	208984.47	258.39	4.85	
六	建设投资	62224.19	648.5	3881.51	44582.83	111337.03	m²	208984.47	5327.53	100	

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 111,337.03 万元，投资来源为地方政府专项债券资金和地方政府财政配套。其中，拟申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，占比 26.95%；剩余 81,337.03 万元由地方政府财政配套，占比 73.05%。分年度投资计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
1	专项债券资金	30,000.00	—	—	30,000.00
2	财政配套资金	20,000.00	30,000.00	31,337.03	81,337.03
合计		50,000.00	30,000.00	31,337.03	111,337.03

3.5 项目资金保障措施

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

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

第四章 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、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 3、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 5、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）
- 6、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 7、《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）；
- 8、项目可行性研究报告及其批复。

4.2 债券使用计划

项目共申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，本次申请使用 12,000.00 万元，计划于 2025 年使用完毕。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元，本次申请使用 12,000.00 万元，申请的地方政府专项债券期限为 10 年。

4.4 项目主体及运作模式

项目运营模式：本项目资产登记单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，建设单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，项目建成后由南阳众益城乡建设投资集团有限公司负责运营管理。

项目收益偿还模式：关于项目债券资金使用，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向南阳市卧龙区住房和城乡建设局申请，经南阳市卧龙区财政局审核后拨付；关于项目收益收缴，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按南阳市卧龙区财政局的要求上缴；关于债券本息偿付，由南阳市卧龙区财政局组织将到期应支付的债券本息缴入上级国库。

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。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目申报使用专项债券资金 30,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.0% 进行测算，期限十年，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。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 10 年	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,000.00	42,000.00

5.2 项目收入测算

（一）基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地包括居住用地和商业用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

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四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内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，剩余资金用于偿还专项债券本息。

（二）项目收入预测

1、居住用地出让价格预测

卧龙区目标地块附近近三年地块土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块 性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/ ㎡)	电子监管号
1	南阳新田置业有限公司	2024-12-23	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧、原化纤厂区域	住宅用地	4,010.82	2,650.00	6,607.13	4113002024 B000484
2	河南景和苑房地产开发有限公司	2024-07-18	滨河路以北、人民路两侧	住宅用地	27,695.04	21,850.00	7,889.50	4113002024 B000356
3	南阳新田置业有限公司	2024-06-12	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	住宅用地	13,454.00	8,890.00	6,607.70	4113002024 B000266-1
4	南阳市广宇房地产开发有限责任公司	2023-06-27	七一路以南、梅溪路两侧、滨河路以北区域	住宅用地	7,725.60	7,839.00	10,146.78	4113002023 B01080
5	南阳市广宇房地产开发有限责任公司	2023-06-27	七一路以南、梅溪路两侧、滨河路以北区域	住宅用地	4,939.80	4,915.00	9,949.80	4113002023 B01073
6	南阳新田置业有限公司	2023-03-20	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	住宅用地	19,693.25	12,295.00	6,243.26	4113002023 B00236
7	南阳新田置业有限公司	2023-09-19	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧、原化纤厂区域	住宅用地	30,381.78	20,050.00	6,599.35	4113002023 B000176
8	南阳市广宇房地产开发有限责任公司	2023-11-25	梅溪路以东、滨河路以北	住宅用地	14,558.00	13,340.00	9,163.35	4113002023 B000457
平均值							7,900.86	

本项目腾空地块位于南阳市核心地段，周边城市道路路网发达，公共交通设施齐全，对外交通便利，通达性极好；西靠卧龙岗武侯祠文化园，东依白河国家城市湿地公园，周边文化旅游和景观资源丰富，沿河景观条件优越。距离成交价 10,146.78 元/平方米、9,949.80 元/平方米的案例 4、案例 5 直线距离约 700 米。

根据以上区域内已出让信息公示，本项目所在地居住用地出让价格在 6,243.26 元/平方米~10,146.78 元/平方米，平均价格为 7,900.86 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 7,900.86 元/平方米进行预测。

2、商业用地出让价格预测

经查询卧龙区目标地块附近近三年地块土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块性质	土地面积 (m²)	成交价格 (万元)	单价 (元/m²)	电子监管号
1	河南省华恩商业经营管理有限责任公司	2022-03-23	车站路以西、火车路广场南侧	商业用地	1,262.55	307.00	2,431.59	4113002022B00352
2	河南省华恩商业经营管理有限责任公司	2022-03-23	车站路以西、火车路广场南侧	商业用地	755.85	184.00	2,434.35	4113002022B00348
3	南阳苑锦运营管理有限公司	2025-08-15	光武大道以南、白河北路以东区域	商业用地	29,779.98	10,660.00	3,580.00	-
平均值							2,815.31	

根据以上区域内已出让信息公示，本项目所在地商业用地出让价格在 2,431.59 元/平方米~3,580.00 元/平方米，平均价格为 2,815.31 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例中最低值 2,431.59 元/平方米进行预测。

3、腾空地块儿可出让面积

根据南阳市自然资源局出具的《卧龙区乔官庄中州村城中村改造项目规划条件》（宛自然资条〔2023〕14 号），本项目腾空实用土地面积 256.284 亩，对 AS3、BS1、BS2、BS3、BS4、CS2、CS3、CS4、CS5、CS6 地块出让，出让面积为 146.854 亩。该项目可腾空用地面积及用地性质如下：

其中，AS3 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 9.795 亩；BS1 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出

让面积为 15.649 亩；BS2 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 11.059 亩；BS3 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 25.628 亩；BS4 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 23.805 亩；CS2 地块规划用地性质为商业用地，可出让面积为 2.511 亩；CS3 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 6.707 亩；CS4 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 17.521 亩；CS5 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 15.923 亩；CS6 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 18.256 亩。

居住、商业用地面积为 144.343 亩，商业用地面积为 2.511 亩。

4、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
一、居住用地出让收入（万元）				10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.27	76,029.01
单价（元/m ² ）				7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	
出让面积（m ² ）				13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.95	96,228.83
二、商业用地出让收入（万元）				58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	406.98
单价（元/m ² ）				2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	
出让面积（m ² ）				239.12	239.12	239.12	239.12	239.12	239.12	239.11	1,673.83

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
三、土地出让总收入(万元)				10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.41	76,435.99

5.3 项目成本测算

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分卧龙区标准为47元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），卧龙区34元/平方米。

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。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、土地出让收入				10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.41	76,435.99
2、土地出让基金及费用				1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	8,114.47
2.1 上解省财政费用				327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	2,293.06
2.2 农业土地开发资金				19.72	19.72	19.72	19.72	19.72	19.72	19.72	138.04
2.3 国有土地收益基金				218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	1,528.73
2.4 保障性安居工程资金				327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	2,293.06
2.5 土地开发费用				218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	1,528.73
2.6 新增建设用地使用费				47.55	47.55	47.55	47.55	47.55	47.55	47.55	332.85
3、土地出让收益(1-2)				9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.20	68,321.52
4、土地收入提取各类资金				1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	13,664.28
4.1 教育资金				976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	6,832.14
4.2 农田水利建设资金				976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	6,832.14
5、土地出让成本合计(2+4)				3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	21,778.75

5.4 覆盖倍数测算

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地及商业用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
土地出让收入				10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.41
土地出让成本				3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25
土地出让净收益				7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.16
土地出让累计净收				7,808.18	15,616.36	23,424.54	31,232.72	39,040.90	46,849.08	54,657.24
债券本息	42,000.00									
债券本息覆盖倍数	1.30									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 54,657.24 万元，
债券本息合计 42,000.00 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

5.5 敏感性分析

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，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收益进行敏感性分析。

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上升 5%	收入比预测上升 10%
1	收入	68,792.39	72,614.19	76,435.99	80,257.79	84,079.59
2	支出	21,778.75	21,778.75	21,778.75	21,778.75	21,778.75
3	收益	47,013.64	50,835.44	54,657.24	58,479.04	62,300.84
4	债券本息和	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
5	覆盖倍数	1.12	1.21	1.30	1.39	1.48

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的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿

债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照 4.50%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

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；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，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）

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目 实施方案

项目单位：唐河县住房保障管理办公室

主管部门：唐河县住房和城乡建设局

财政部门：唐河县财政局

二零二三年三月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 主要建设内容及规模	2
1.6 建设期	3
1.7 项目总投资	3
1.8 主要经济技术指标	3
1.9 主管部门责任	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算依据	7
3.3 投资估算	7
3.4 资金筹措及分年度投资计划	18
3.5 债券资金使用合规性	18
3.6 资金保障措施	18
第四章 项目专项债券融资方案	19
4.1 编制依据	19
4.2 债券资金申请及使用计划	19
4.3 项目主体及运作模式	19
4.4 债券信息披露	20
4.5 投资者保护措施	20
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	22
5.1 本期债券应付本息情况	22

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目。

1.2 项目单位

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

1.3 项目性质

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

1、项目建设必要性

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

2、项目建设公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区

改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，改变他们恶劣的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正，具有显著的社会效益。

3、项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长。同时，项目能够产生土地出让收入，具备收益性。

1.4 建设地点

本项目选址的地点位于唐河县飞凤路南侧、文化路北侧、旭升路西侧、楚汉路东侧。

1.5 主要建设内容及规模

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目本次拆迁范围内共涉及居民 863 户、居民 2,848 人，拆迁征收房屋建筑面积 138,000 m²。本项目拟采取异地产权置换的方式进行安置。安置区规划总建设用地面积 83,981.23 平方米(折合 125.97 亩)，拟建总建筑面积约 267,178.07 平方米，其中：地上建筑面积 209,953.07 平方米（含住宅 201,938.07 平方米，配套商业 2,000.00 平方米，物业、养老、配电房、开闭所、消防控制室、弱电机房及党群服务中心 3,820.00 平方米，幼儿园 2195.00 平方米），地下建筑面积 57,225.00 平方米。共建设安置房 1726 套。

项目建设内容包括安置区的主体工程、地下工程 and 小区内的硬化、绿化、大

门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.7 项目总投资

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

1.8 主要经济技术指标

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

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

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

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

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

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

2.2 经济效益

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算依据

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15 号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）；
- 6、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》（E 园林绿化工程）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164 号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2022 年第 2 期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费执行 2021 年 7-12 月价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32 号文件，按 9%计取。

3.3 投资估算

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

项目总投资估算表

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注

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

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合 计 （万元）	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	62,233.36	14,880.11	2,300.00	0.00	79,413.48				
（一）	主体工程	60,513.33	6,356.94	0.00	0.00	66,870.27				
1	地上建筑	47,790.63	6,356.93	0.00	0.00	54,147.55	m²	209,953.07		
1.1	住宅楼	45,436.07	6,058.14	0.00	0.00	51,494.21	m²	201,938.07	2,550.00	
1.1.1	土建工程	45,436.07				45,436.07	m²	201,938.07	2,250.00	
1.1.2	给排水		1,211.63			1,211.63	m²	201,938.07	60.00	
1.1.3	电气		2,221.32			2,221.32	m²	201,938.07	110.00	
1.1.4	弱电		1,413.57			1,413.57	m²	201,938.07	70.00	
1.1.5	暖通空调		302.91			302.91	m²	201,938.07	15.00	

1.1.6	消防		908.72			908.72	m²	201,938.07	45.00	
1.2	配套商业	400.00	72.00	0.00	0.00	472.00	m²	2,000.00	2,360.00	
1.2.1	土建工程	400.00				400.00	m²	2,000.00	2,000.00	
1.2.2	给排水		12.00			12.00	m²	2,000.00	60.00	
1.2.3	电气		22.00			22.00	m²	2,000.00	110.00	
1.2.4	弱电		18.00			18.00	m²	2,000.00	90.00	
1.2.5	暖通空调		4.00			4.00	m²	2,000.00	20.00	
1.2.6	消防		16.00			16.00	m²	2,000.00	80.00	
1.3	物业管理用房	205.00	24.60	0.00	0.00	229.60	m²	820.00	2,800.00	
1.3.1	土建工程	164.00				164.00	m²	820.00	2,000.00	
1.3.2	给排水		4.92			4.92	m²	820.00	60.00	
1.3.3	电气		7.38			7.38	m²	820.00	90.00	
1.3.4	弱电		4.92			4.92	m²	820.00	60.00	

1.3.5	暖通空调		4.10			4.10	m²	820.00	50.00	
1.3.6	消防		3.28			3.28	m²	820.00	40.00	
1.3.7	装饰装修	41.00				41.00	m²	820.00	500.00	
1.4	养老服务用房	535.06	58.68	0.00	0.00	593.74	m²	1,726.00	3,440.00	
1.4.1	土建工程	379.72				379.72	m²	1,726.00	2,200.00	
1.4.2	给排水		10.36			10.36	m²	1,726.00	60.00	
1.4.3	电气		15.53			15.53	m²	1,726.00	90.00	
1.4.4	弱电		10.36			10.36	m²	1,726.00	60.00	
1.4.5	暖通空调		8.63			8.63	m²	1,726.00	50.00	
1.4.6	消防		13.81			13.81	m²	1,726.00	80.00	
1.4.7	装饰装修	155.34				155.34	m²	1,726.00	900.00	
1.5	配电房及开闭所	173.50	20.80	0.00	0.00	194.30	m²	694.00	2,800.00	
1.5.1	土建工程	138.80				138.80	m²	694.00	2,000.00	

1.5.2	给排水		4.16			4.16	m²	694.00	60.00	
1.5.3	电气		6.25			6.25	m²	694.00	90.00	
1.5.4	弱电		4.15			4.15	m²	694.00	60.00	
1.5.5	暖通空调		3.47			3.47	m²	694.00	50.00	
1.5.6	消防		2.77			2.77	m²	694.00	40.00	
1.5.7	装饰装修	34.70				34.70	m²	694.00	500.00	
1.6	消防控制室及弱电机房	55.00	6.58	0.00	0.00	61.58	m²	220.00	2,800.00	
1.6.1	土建工程	44.00				44.00	m²	220.00	2,000.00	
1.6.2	给排水		1.32			1.32	m²	220.00	60.00	
1.6.3	电气		1.98			1.98	m²	220.00	90.00	
1.6.4	弱电		1.31			1.31	m²	220.00	60.00	
1.6.5	暖通空调		1.10			1.10	m²	220.00	50.00	

1.6.6	消防		0.87			0.87	m²	220.00	40.00	
1.6.7	装饰装修	11.00				11.00	m²	220.00	500.00	
1.7	党建活动中心	108.00	10.78	0.00	0.00	118.78	m²	360.00	3,300.00	
1.7.1	土建工程	79.20				79.20	m²	360.00	2,200.00	
1.7.2	给排水		2.16			2.16	m²	360.00	60.00	
1.7.3	电气		3.24			3.24	m²	360.00	90.00	
1.7.4	弱电		2.15			2.15	m²	360.00	60.00	
1.7.5	暖通空调		1.80			1.80	m²	360.00	50.00	
1.7.6	消防		1.43			1.43	m²	360.00	40.00	
1.7.7	装饰装修	28.80				28.80	m²	360.00	800.00	
1.8	幼儿园	878.00	105.34	0.00	0.00	983.34	m²	2,195.00	4,480.00	
1.8.1	土建工程	702.40				702.40	m²	2,195.00	3,200.00	
1.8.2	给排水		24.15			24.15	m²	2,195.00	110.00	

1.8.3	电气		32.93			32.93	m²	2,195.00	150.00	
1.8.4	弱电		15.36			15.36	m²	2,195.00	70.00	
1.8.5	暖通空调		10.98			10.98	m²	2,195.00	50.00	
1.8.6	消防		21.94			21.94	m²	2,195.00	100.00	
1.8.7	装饰装修	175.60				175.60	m²	2,195.00	800.00	
2	地下建筑	12,722.69				12,722.69	m²	57,225.00		
2.1	人防工程	3,350.85				3,350.85	m²	12,597.18	3,800.00	
2.2	其他	9,371.84				9,371.84	m²	44,627.82	3,000.00	
(二)	主要设备	0.00	0.00	2,300.00	0.00	2,300.00				
1	电梯			2,048.00		2,048.00	台	64.00	320,000.00	
2	变压器			252.00		252.00	台	14	180,000	含配套的高低压柜
(三)	室外配套工程	1,720.04	8,523.18	0.00	0.00	10,243.21				
1	室外给水、消防		2,589.00			2,589.00	户	1,726.00	15,000.00	

2	室外排水		2,071.20			2,071.20	户	1,726.00	12,000.00	
3	室外配电		3,283.70			3,283.70	户	1,726.00	19,025.00	含强电、弱电
4	燃气工程		483.28			483.28	户	1,726.00	2,800.00	
5	路灯照明		96.00			96.00	套	160	6,000.00	
6	道路及硬化	846.04				846.04	m²	28,201.46	300.00	
7	绿化工程	705.45				705.45	m²	29,393.43	240.00	
8	大门及门卫室	90.00				90.00	项	3	300,000.00	
9	围墙	78.54				78.54	m	1100	714.00	
	工程费用合计	62,233.36	14,880.11	2,300.00	0.00	79,413.48				
二	工程建设其他费用				2,795.17	2,795.17				
1	建设单位管理费				580.07					财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				499.22		580.07			参照发改价格(2007)670号文件，按市场调节价

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

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

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准（元）	金额（万元）	备注
1	搬迁补助费	元/m2	124,200	5	124.20	按每平方米 5 元，2 次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	2,848	300	85.44	按常住人口，每人一次性补助 300 元
3	临时安置过渡费	元/户/月	863	400	1,242.72	按每户每月 400 元，36 个月计
4	生产经营性用房停业、停产补助费	元/m2	13,800	50	207.00	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米 50 元。
5	其他附属物补偿	元/户	863	9,000	776.70	包括门头、水井、水池、树等
合计					2,436.06	

3.4 资金筹措计划

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

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中 2025 年申请使用债券资金 22,600.00 万元，已申请使用 4,400 万元，本次申请使用 18,200 万元；2026 年计划申请 47,400.00 万元。申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目工程建设，不用于拆迁安置及土地征收补偿。

4.3 项目主体及运作模式

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

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

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

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

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

4.4 债券信息披露

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

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

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中 2025 年申请使用债券资金 22,600.00 万元，已申请使用 4,400 万元，本次申请使用 18,200 万元；2026 年计划申请 47,400.00 万元。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息计划表

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		22,600.00		22,600.00	4.50%	1,017.00	1,017.00
第 2 年	22,600.00	47,400.00		70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 3 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 4 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 5 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 6 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 7 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 8 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 9 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 10 年	70,000.00		22,600.00	47,400.00	4.50%	3,150.00	25,750.00
第 11 年	47,400.00		47,400.00	-	4.50%	2,133.00	49,533.00
合计		70,000.00	70,000.00			31,500.00	101,500.00

5.2 项目收入预测

1、项目拟出让土地面积及用途

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

2、土地出让价格预测

经查询唐河县目标地块周边近两年居住（住宅）用地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块儿性质	土地面积 (m²)	成交价格 (万元)	单价(元/ m²)
1	唐河县房地产开发公司	2022-1-5	上海大道南侧、新春路西侧、秦晋路北侧、新华路东侧	住宅用地	66,666.29	24,727.00	3,709.07
2	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-8-17	迎宾大道东侧、重庆路西侧、建设路南北两侧	居住用地	55,177.87	19,038.00	3,450.30
3	南阳市宛君置业有限公司	2022-8-17	飞凤路南侧、文化路北侧、楚汉路东侧、旭生路西侧	居住用地	27,137.84	9,807.00	3,613.77
4	河南中珠置业有限公司	2022-8-29	盛居路北侧，上马路西侧	居住用地	47,868.49	22,402.00	4,679.91
5	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-10-11	迎宾大道东侧、建设路南侧、重庆路西侧	居住用地	30,974.06	10,686.00	3,449.98
6	南阳飞驰置业有限公司	2022-10-26	飞凤路南侧、文化路北侧、旭生路西侧	居住用地	56,843.39	18,759.40	3,300.19
7	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-12-12	迎宾大道东侧、建设路北侧、重庆路西侧	居住用地	16,890.65	5,829.00	3,451.02
8	唐河县房地产开发公司	2021-12-8	重庆路东侧、泰安路南侧、南京路北侧	住宅用地	53,227.68	17,693.00	3,324.02
9	唐河县房地产开发公司	2021-12-8	重庆路东侧、泰安路南侧、南京路北侧	住宅用地	40,766.48	13,551.00	3,324.05
10	南阳星驰置业有限公司	2021-10-11	新春路西侧、兴隆路北侧（原唐河县慧丰电磁线有限公司）地块	住宅用地	37,467.00	12,364.00	3,299.97
11	唐河县恒基房地产开发有限公司	2021-7-29	玉泉路北侧、新华路西侧	住宅用地	10,352.13	4,524.00	4,370.12
12	唐河县农村信用合作联社	2021-7-29	友兰大道南侧、谢源路东侧、文峰路西侧	住宅用地	3,668.21	1,182.00	3,222.28
13	南阳唐韵房地产开发有限公司	2021-7-1	友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）	住宅用地	3,882.96	1,387.00	3,572.02
14	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2023-1-10	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	居住用地	50,917.57	20,318.00	3,990.37
15	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2023-1-10	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	居住用地	45,145.21	18,014.00	3,990.24
平均值							3,649.82

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

3、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

单位：万元

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

4、土地出让成本预测

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

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

类型	征收标准
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），唐河县 16 元/平方米。
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。

土地出让成本预测如下：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1、土地出让收入			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34
2、土地出让基金及费用			2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13
2.1 上解省财政费用			575.86	575.86	575.86	575.86
2.2 农业土地开发资金			39.44	39.44	39.44	39.44
2.3 国有土地收益基金			383.91	383.91	383.91	383.91
2.4 保障性安居工程资金			575.86	575.86	575.86	575.86
2.5 土地开发费用			383.91	383.91	383.91	383.91
2.6 新增建设用地使用费			84.15	84.15	84.15	84.15
3、土地出让收益(1-2)			17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21
4、土地收入提取各类资金			3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44
4.1 教育资金			1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22
4.2 农田水利建设资金			1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22
5、土地出让成本合计(2+4)			5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
1、土地出让收入	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33	172,758.05
2、土地出让基金及费用	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	18,388.17
2.1 上解省财政费用	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	5,182.74

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

5.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

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

单位：万元

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

5.4 综述

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，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。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估情况

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

7.1 事前绩效评估方法

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

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

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

（以下无正文）

邓州市金雷社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市育人实业有限公司（盖章）



主管部门：邓州市房产管理中心（盖章）



财政部门：邓州市财政局（盖章）



日期：二〇二三年三月

目录

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 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 债券资金使用合规性	3
1.9 项目资金保障措施	3
1.10 主管部门责任	4
1.11 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 项目的提出	5
2.2 政策背景	5
2.3 社会效益	5
2.4 经济效益	6
2.5 项目公益性	6
第三章 项目投资估算	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	7
3.3 投资估算表	7
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	12
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	14
5.1 应付债券本息情况	14
5.2 经营现金流分析	14
5.3 项目本息覆盖倍数	21
5.4 总体评价结果	21
第六章 风险分析	22
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	22
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	23
第七章 事前绩效评估	24
7.1 事前绩效评估方法	24
7.2 事前绩效评估内容	24
7.3 事前绩效评估结论	24

第一章 项目概况

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

1.1 项目名称

邓州市金雷社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为邓州市育人实业有限公司。

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目建设地点位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。

1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，涉及征收户数 329 户，拆迁房屋面积约 98,700.00 m²，采用实物安置方式实施拆迁安置。

项目安置区用地面积约 27,761.21 m²（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106,765.04 m²，其中地上建筑面积 80,016.29 m²，包括住宅 74,327.05 m²，配套公

建 5,689.24 m²；地下建筑面积 26748.75 m²。

项目建成后可建设安置房套数 660 套。

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

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

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

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

1.7 总投资及资金筹措

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

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

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

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

1.8 债券资金使用合规性

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

1.9 项目资金保障措施

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

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

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

1.10 主管部门责任

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

1.11 项目主体及运作模式

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

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

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

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

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

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

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

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕第36号）、河南省人民政府办公厅《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政办〔2015〕88号）、邓州市人民政府《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

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

计不合理。各项城市配套设施不完善，生活区安全和管理职能不完善，给广大居民生活带来不便。这些都极大影响了居民生活，居民迫切希望通过城中村改造，改变杂乱的房屋布局和落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

项目建成后可使邓州市 329 户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

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

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

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

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
3. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
6. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
7. 《河南省市政工程预算定额》（HAAI-31-2016）；
8. 《河南省园林工程预算定额》；
9. 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E园林绿化工程；
10. 南阳市建设工程造价信息（第六期）；
11. 人工费、机械人工费、管理费价格指数参考豫建消计〔2022〕2号计入。

3.3 投资估算表

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

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
一	工程费用	25,769.27	4,706.06	1,007.03		31,482.36			
(一)	建筑工程	25,128.67	4,060.84			29,189.51	m²	106,765.04	
1	地上建筑	17,083.48	3,097.88			20,181.36	m²	80,016.29	
1.1	住宅	15,868.83	2,898.75			18,767.58	m²	74,327.05	2,525.00
1.1.1	土建及装修	15,868.83				15,868.83	m²	74,327.05	2,135.00
1.1.2	安装		2,898.75			2,898.75	m²	74,327.05	390.00
其中	给排水		668.94			668.94	m²	74,327.05	90.00
	电气		817.60			817.60	m²	74,327.05	110.00
	弱电		594.62			594.62	m²	74,327.05	80.00
	通风		222.98			222.98	m²	74,327.05	30.00
	消防		371.64			371.64	m²	74,327.05	50.00
	燃气		222.97			222.97	m²	74,327.05	30.00
1.2	配套公建面积	1,214.65	199.13			1,413.78	m²	5,689.24	2,485.00
1.2.1	土建及装修	1,214.65				1,214.65	m²	5,689.24	2,135.00
1.2.2	安装		199.13			199.13	m²	5,689.24	350.00
其中	给排水		45.51			45.51	m²	5,689.24	80.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
	电气		62.58			62.58	m²	5,689.24	110.00
	弱电		45.51			45.51	m²	5,689.24	80.00
	通风		17.07			17.07	m²	5,689.24	30.00
	消防		28.46			28.46	m²	5,689.24	50.00
2	地下建筑	8,045.21	962.96			9,008.15	m²	26,748.75	
2.1	地下车库	6,364.87				6,364.87	m²	21,947.77	2,900.00
2.2	人防面积	1,680.34				1,680.34	m²	4,800.98	3,500.00
2.3	安装		962.96			962.96	m²	26,748.75	360.00
其中	给排水		213.99			213.99	m²	26,748.75	80.00
	电气		267.49			267.49	m²	26,748.75	100.00
	弱电		133.75			133.75	m²	26,748.75	50.00
	通风		133.74			133.74	m²	26,748.75	50.00
	消防		213.99			213.99	m²	26,748.75	80.00
(二)	设备购置			1,007.03		1,007.03			
1	电梯			450.00		450.00	部	18	250,000.00
2	电力设备			150.00		150.00	套	6	250,000.00
3	供水设备			213.53		213.53	m²	106,765.04	20.00
4	机动车充电桩			141.10		141.10	个		

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
4.1	慢充（7kW 交流充电桩）			30.10		30.10	个	86	3,500.00
4.2	快充（30kW 直流充电桩）			111.00		111.00	个	37	30,000.00
5	非机动车充电桩			52.40		52.40	个	262	2,000.00
（三）	配套工程	640.60	645.22			1,285.82			
1	绿地面积	213.82				213.82	m²	9,719.20	220.00
2	道路广场面积	376.78				376.78	m²	12,559.17	300.00
2.1	道路	259.57				259.57	m²	8,373.20	310.00
2.2	广场	117.21				117.21	m²	4,185.97	280.00
3	围墙及大门	50.00				50.00	项	1	500,000.00
4	室外配套设施		555.22			555.22	m²	27,761.21	200.00
4.1	给排水工程		138.81			138.81	m²	27,761.21	50.00
4.2	电气工程		138.81			138.81	m²	27,761.21	50.00
4.3	弱电工程		111.04			111.04	m²	27,761.21	40.00
4.4	消防工程		83.28			83.28	m²	27,761.21	30.00
4.5	燃气工程		83.28			83.28	m²	27,761.21	30.00
5	消防水池		80.00			80.00	项	1	800,000.00
6	屋顶消防水箱		10.00			10.00	项	1	100,000.00
二	工程建设其他费用				2,519.70	2,519.70			

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 35,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 2,200.00 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 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

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

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

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

(1) 出让数量

本项目拆迁范围：北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西。本次涉及拆迁户数 329 户，1,316 人，拆迁房屋面积约 98,700.00 m²，拆迁土地面积约 480.00 亩，土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表》。

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

本项目采取异地建设安置房进行安置，安置区位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。项目安置区用地面积约 27,761.21 m²（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106,765.04 m²，其中地上建筑面积 80,016.29 m²，包括住宅 74,327.05 m²，配套公建 5,689.24 m²；地下建筑面积 26,748.75 m²。项目建成后可建设安置房套数 660 套。

该项目建成后，可腾出 480 亩净地进行出让。

(2) 出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价(万 元/亩)

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价(万 元/亩)
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

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

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

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

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

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

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

4.净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

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

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

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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

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

5.3 项目本息覆盖倍数

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

还本付息计算表

金额单位：人民币万元

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

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

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 61,465.60 万元，应付债券本金及利息合计 49,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

邓州市三里河社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市自然资源开发集团有限公司（盖章）



主管部门：邓州市房产管理中心（盖章）



财政部门：邓州市财政局（盖章）



日期：二〇二三年三月

目录

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 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 债券资金使用合规性	3
1.9 项目资金保障措施	3
1.10 主管部门责任	4
1.11 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 项目的提出	5
2.2 政策背景	5
2.3 社会效益	5
2.4 经济效益	6
2.5 项目公益性	6
第三章 项目投资估算	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算说明	7
3.3 投资估算表	7
第四章 项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划及期限	16
4.3 债券信息披露	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 经营现金流分析	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	27
7.1 事前绩效评估方法	27
7.2 事前绩效评估内容	27
7.3 事前绩效评估结论	27

第一章 项目概况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。

1.1 项目名称

邓州市三里河社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司。

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目建设地点位于邓州市人民路以南、中州大道以西，南桥街以北区域，东侧紧邻邓州市汽车客运总站，基地西侧为成熟的花洲览秀小区，与东北角南阳幼儿师范学校相距不远。

1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人。项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划

拟安置 675 户居民，建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。

对于本项目深化后，该项目总建筑面积 115,824.18 m²（地上 84,633.97 m²，地下 31,190.21 m²），其中住宅建筑面积 80,233.00 m²，商业建筑面积 1,440.54 m²，社区配套建筑面积 2,680.35 m²（包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室、变配电室、公厕等），大门建筑面积为 108.87 m²，地下建筑面积为 31,190.21 m²。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目		单位	数值	备注	
1	规划总建设用地面积		m²	28,374.10	约 42.56 亩	
2	规划总建筑面积		m²	115,824.18		
3	地上总建筑面积		m²	84,633.97		
4	其中	住宅建筑面积		m²	80,233.00	
		商业建筑面积		m²	1,440.54	
		配套建筑面积		m²	2,680.35	
		其中	养老服务设施	m²	729.33	1.00 m²/户
			物业管理用房	m²	720.52	总建筑面积的 4.00‰
			党建活动室	m²	720.52	30.00 m²/百户，且>200.00 m²
			变配电室	m²	450.38	功能需要
			公厕	m²	59.61	每处 40.00~60.00 m²
		其他		m²	280.08	含大门 108.87 m²，消防水箱间 53.23 m²，消防控制室 57.49 m²
5	地下总建筑面积		m²	31,190.21		
6	建筑基底面积		m²	6,228.65		
7	建筑密度		%	21.95	≤22.00%	
8	绿地率		%	35.05	≥35.00%	
9	绿地面积		m²	9,945.56	含集中绿地 1,170.00 m²	
10	容积率		-	2.98	≥1.00，≤3.00	
11	户数		户	728		
12	人口		人	2,330	按 3.20 人/户折算	
13	非机动车停车位		个	1,794	配套商业：7.50/百平，住宅：2.00 个/户	
	其	地上停车位	个	897	含 457 个充电车位	

序号	项目		单位	数值	备注
	中	地下停车位	个	897	含 735 个充电车位
14	机动车停车位		个	897	配套商业：0.50/百平，住宅：1.20 个/户
	其中	地上停车位	个	59	地上车位配比不超 10.00%
		地下停车位	个	838	含 90 个充电车位，其余 100%预留充电设施

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 38,898.934 万元，其中：财政预算资金 8,898.934 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 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	5,898.93	8,898.934	22.88%
专项债券资金	2,000.00	28,000.00	30,000.00	77.12%
合计	5,000.00	33,898.93	38,898.934	100.00%
占比	12.85%	87.15%	100.00%	

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

1.8 债券资金使用合规性

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

1.9 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项

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

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

1.10 主管部门责任

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

1.11 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市房产管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市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。

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

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

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

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕第36号）、河南省人民政府办公厅《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政办〔2015〕88号）、邓州市人民政府《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目改造前，这些实施区的道路管线破损严重，居民均采用原煤取暖，大气污染严重，市政配套设施落后，排污系统老化年久失修，跑冒滴漏现象处处可

见。经过此次的改造，完善了基础设施，新增了绿化面积，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境，是改善生态环境、促进了人与自然和谐的需要。

项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进邓州市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康和民生不断改善的积极效应。

2.4 经济效益

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

2.5 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费；居民拆迁安置补偿费；建设期利息三大部分。

3.2 估算说明

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-20160）；
3. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
4. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
5. 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E 园林绿化工程；
6. 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31（02）-2019）；
7. 同类工程建设指标；
8. 材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022 年第 4 期）；
9. 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
10. 依据建办标函〔2019〕193 号文件调整税金为 9.00%；
11. 人工机械价格指数参考豫建消计〔2022〕2 号计入；
12. 国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；
13. 邓州市近期已完成类似工程的投资估算资料；
14. 有关建（构）筑物的相关造价估算指标；
15. 建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；
16. 设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 38,898.934 万元，其中：工程费用 28,806.49 万元，工程建设其他费 1,267.90 万元，居民拆迁安置补偿费 3,540.824 万元，基本预备费 1,503.72 万元，建设期利息 3,780.00 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	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	21,022.40	1,855.14	4,328.74	1,600.21	28,806.49		115,824.18	2,487.09
1	1#住宅	1,701.03	93.05	217.13		2,011.21	m²	11,077.86	1,950.00
1.1	土建工程	1,650.60				1,650.60	m²	11,077.86	1,490.00
1.2	装饰	50.43				50.43	m²	2,801.80	180.00
1.3	公用工程		93.05	217.13		310.18	m²	11,077.86	280.00
其中	给排水		29.91	69.79		99.70	m²	11,077.86	90.00
	电气		36.56	85.30		121.86	m²	11,077.86	110.00
	弱电		13.29	31.02		44.31	m²	11,077.86	40.00
	消防		13.29	31.02		44.31	m²	11,077.86	40.00
2	3#住宅	1,700.54	93.03	217.06		2,010.63	m²	11,074.57	1,950.00
2.1	土建工程	1,650.11				1,650.11	m²	11,074.57	1,490.00
2.2	装饰	50.43				50.43	m²	2,801.80	180.00
2.3	公用工程		93.03	217.06		310.09	m²	11,074.57	280.00
其中	给排水		29.90	69.77		99.67	m²	11,074.57	90.00
	电气		36.55	85.27		121.82	m²	11,074.57	110.00
	弱电		13.29	31.01		44.30	m²	11,074.57	40.00

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	单位价值（元）
	消防		13.29	31.01		44.30	m²	11,074.57	40.00
3	5#住宅	1,768.29	96.73	225.73		2,090.75	m²	11,516.50	1,950.00
3.1	土建工程	1,715.96				1,715.96	m²	11,516.50	1,490.00
3.2	装饰	52.33				52.33	m²	2,907.13	180.00
3.3	公用工程		96.73	225.73		322.46	m²	11,516.50	280.00
其中	给排水		31.09	72.55		103.64	m²	11,516.50	90.00
	电气		38.00	88.68		126.68	m²	11,516.50	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m²	11,516.50	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m²	11,516.50	40.00
4	6#住宅	1,059.06	57.81	134.89		1,251.76	m²	6,881.76	1,950.00
4.1	土建工程	1,025.38				1,025.38	m²	6,881.76	1,490.00
4.2	装饰	33.68				33.68	m²	1,871.31	180.00
4.3	公用工程		57.81	134.89		192.70	m²	6,881.76	280.00
其中	给排水		18.58	43.36		61.94	m²	6,881.76	90.00
	电气		22.71	52.99		75.70	m²	6,881.76	110.00
	弱电		8.26	19.27		27.53	m²	6,881.76	40.00
	消防		8.26	19.27		27.53	m²	6,881.76	40.00
5	7#住宅	1,768.74	96.75	225.77		2,091.26	m²	11,519.51	1,950.00

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	单位价值（元）
5.1	土建工程	1,716.41				1,716.41	m²	11,519.51	1,490.00
5.2	装饰	52.33				52.33	m²	2,907.13	180.00
5.3	公用工程		96.75	225.77		322.52	m²	11,519.51	280.00
其中	给排水		31.10	72.57		103.67	m²	11,519.51	90.00
	电气		38.01	88.70		126.71	m²	11,519.51	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m²	11,519.51	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m²	11,519.51	40.00
6	8#住宅	1,837.92	100.37	234.17		2,172.46	m²	11,947.83	1,950.00
6.1	土建工程	1,780.23				1,780.23	m²	11,947.83	1,490.00
6.2	装饰	57.69				57.69	m²	3,205.02	180.00
6.3	公用工程		100.37	234.17		334.54	m²	11,947.83	280.00
其中	给排水		32.26	75.27		107.53	m²	11,947.83	90.00
	电气		39.43	92.00		131.43	m²	11,947.83	110.00
	弱电		14.34	33.45		47.79	m²	11,947.83	40.00
	消防		14.34	33.45		47.79	m²	11,947.83	40.00
7	9#住宅	1,045.03	56.41	131.65		1,233.09	m²	6,716.40	1,950.00
7.1	土建工程	1,000.74				1,000.74	m²	6,716.40	1,490.00
7.2	装饰	44.29				44.29	m²	2,460.40	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	单位价值（元）
7.3	公用工程		56.41	131.65		188.06	m²	6,716.40	280.00
其中	给排水		18.13	42.31		60.44	m²	6,716.40	90.00
	电气		22.16	51.72		73.88	m²	6,716.40	110.00
	弱电		8.06	18.81		26.87	m²	6,716.40	40.00
	消防		8.06	18.81		26.87	m²	6,716.40	40.00
8	10#住宅	1,837.82	99.96	233.23		2,171.01	m²	11,899.26	1,950.00
8.1	土建工程	1,772.99				1,772.99	m²	11,899.26	1,490.00
8.2	装饰	64.83				64.83	m²	3,601.90	180.00
8.3	公用工程		99.96	233.23		333.19	m²	11,899.26	280.00
其中	给排水		32.13	74.97		107.10	m²	11,899.26	90.00
	电气		39.27	91.62		130.89	m²	11,899.26	110.00
	弱电		14.28	33.32		47.60	m²	11,899.26	40.00
	消防		14.28	33.32		47.60	m²	11,899.26	40.00
9	2#楼配套	264.80	15.89	37.08		317.77	m²	1,891.41	1,680.00
9.1	土建工程	189.14				189.14	m²	1,891.41	1,000.00
9.2	装饰	75.66				75.66	m²	1,891.41	400.00
9.3	公用工程		15.89	37.08		52.97	m²	1,891.41	280.00
其中	给排水		5.11	11.92		17.03	m²	1,891.41	90.00

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	单位价值（元）
	电气		6.24	14.56		20.80	m²	1,891.41	110.00
	弱电		2.27	5.30		7.57	m²	1,891.41	40.00
	消防		2.27	5.30		7.57	m²	1,891.41	40.00
10	大门	14.16	0.91	2.13		17.20	m²	108.87	1,580.00
10.1	土建工程	10.89				10.89	m²	108.87	1,000.00
10.2	装饰	3.27				3.27	m²	108.87	300.00
10.3	公用工程		0.91	2.13		3.04	m²	108.87	280.00
其中	给排水		0.29	0.69		0.98	m²	108.87	90.00
	电气		0.36	0.84		1.20	m²	108.87	110.00
	弱电		0.13	0.30		0.43	m²	108.87	40.00
	消防		0.13	0.30		0.43	m²	108.87	40.00
11	地下车库（地下）	6,478.28	179.53	418.88		7,076.69	m²	26,017.21	2,720.00
11.1	土建工程	6,244.13				6,244.13	m²	26,017.21	2,400.00
11.2	装饰	234.15				234.15	m²	26,017.21	90.00
11.3	公用工程		179.53	418.88		598.41	m²	26,017.21	230.00
其中	给排水		39.03	91.06		130.09	m²	26,017.21	50.00
	电气		39.03	91.06		130.09	m²	26,017.21	50.00
	弱电		31.22	72.85		104.07	m²	26,017.21	40.00

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	单位价值（元）
	通风		31.22	72.85		104.07	m²	26,017.21	40.00
	消防		39.03	91.06		130.09	m²	26,017.21	50.00
12	人防部分（地下）	1,546.73	48.11	112.27		1,707.11	m²	5,173.00	3,300.00
12.1	土建工程	1,500.17				1,500.17	m²	5,173.00	2,900.00
12.2	装饰	46.56				46.56	m²	5,173.00	90.00
12.3	公用工程		48.11	112.27		160.38	m²	5,173.00	310.00
其中	给排水		7.76	18.11		25.87	m²	5,173.00	50.00
	电气		15.52	36.21		51.73	m²	5,173.00	100.00
	弱电		7.76	18.11		25.87	m²	5,173.00	50.00
	通风		9.31	21.73		31.04	m²	5,173.00	60.00
	消防		7.76	18.11		25.87	m²	5,173.00	50.00
13	室外配套工程		655.59	1,529.75		2,185.34	m²		1,310.00
13.1	供电		170.24	397.24		567.48	m²	28,374.10	200.00
13.2	给排水		127.68	297.93		425.61	m²	28,374.10	150.00
13.3	绿化		143.21	334.16		477.37	m²	9,945.12	480.00
13.4	道路广场铺装		146.36	341.52		487.88	m²	12,196.98	400.00
13.5	亮化工程		25.54	59.59		85.13	m²	28,374.10	30.00
13.6	消防设施		42.56	99.31		141.87	m²	28,374.10	50.00

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	单位价值（元）
14	电梯工程		120.00	280.00		400.00	部	16	250,000.00
15	变压器		60.00	140.00		200.00	台	5	400,000.00
16	汽车充电桩		81.00	189.00		270.00	台	90	30,000.00
17	土方工程				1,110.74	1,110.74	m²	222,147.00	50.00
18	土地收储及附属物补偿				489.47	489.47	亩	58.37	按每亩 8.22 万及补偿费 9.7 万
二	工程建设其他费用				1,267.90	1,267.90			
1	建设单位管理费				288.06	288.06			
2	工程勘察费				34.05	34.05			
3	工程设计费				301.14	301.14			
4	工程造价				46.09	46.09			
5	工程监理费				201.65	201.65			
6	招标代理费				14.40	14.40			
7	施工图审核费				15.06	15.06			
8	场地准备及临时设施费				144.03	144.03			
9	项目前期工作咨询费				50.00	50.00			
10	建设项目环境影响评价费				5.00	5.00			
12	水土保持费				82.00	82.00			
13	工程保险费				86.42	86.42			

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	单位价值（元）
三	基本预备费				1,503.72	1,503.72			
四	建设期利息				3,780.00	3,780.00			
五	居民拆迁安置补偿费				3,540.824	3,540.824			
六	建设项目总投资	21,022.40	1,855.14	4,328.74	11,692.65	38,898.934			

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 30,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 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 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有

重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

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

1.适度申请和使用债券资金

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 30,000.00 万元。其中：已于 2024 年发行 2,000.00 万元，2025 年计划使用 28,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	28,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 10 年	30,000.00		2,000.00	28,000.00	4.00%	1,200.00	3,200.00
第 11 年	28,000.00		28,000.00		4.00%	1,120.00	29,120.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,000.00	42,000.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

- （1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

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

2.项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	腾出土地出让收入	84,139.20	100.00%
合计			84,139.20	100.00%

(1) 出让数量

本项目拆迁范围：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路。本次拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表》。

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

本项目采取原安置地建设安置房进行安置，项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置 675 户居民。建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。征地范围为：南至南桥街，东至邓州市客运总站，西至规划路，北至三里河社区韩庄组。征地范围内无建筑物。

该项目建成后，可腾出 510 亩净地进行出让，扣除安置区面积及道路、绿化、基础设施等面积约 42.56 亩，本项目剩余可出让土地面积为 467.44 亩。

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

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

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

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计								合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	467.44

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

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

4.净收益分析

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

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、出让收入	万元	84,139.20	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	467.44	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
二、成本合计	万元	24,282.00	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25
1.土地出让基金及费用	万元	9,317.68	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	280.48	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
新增建设用土地土地有偿使用费	20 元/平方米	623.28	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91
2.土地收益提取各类资金	万元	14,964.32	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54
教育资金	土地出让收益的 10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27
三、收益	万元	59,857.20	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	84,139.20		10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	-
2	经营活动支出（含税费）	24,282.00		3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	-
	经营活动产生的现金净额	59,857.20		7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	-
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	38,898.93	38,898.93									
	投资活动产生的现金净额	-38,898.93	-38,898.93									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	8,898.93	8,898.93									
2	债券资金	30,000.00	30,000.00									
3	偿还债券本金	30,000.00									2,000.00	28,000.00
4	偿还银行借款本金	-										
5	支付债券利息	10,720.00		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,120.00
6	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	-1,821.07		-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-3,200.00	-29,120.00
四	净现金流量	19,137.20		6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	4,282.15	-29,120.00
五	累计现金流量	19,137.20		6,282.15	12,564.30	18,846.45	25,128.60	31,410.75	37,692.90	43,975.05	48,257.20	19,137.20

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		80.00	80.00	
第 2 年		1,200.00	1,200.00	
第 3 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 4 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 5 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 6 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 7 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 8 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 9 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 10 年	2,000.00	1,200.00	3,200.00	7,482.15
第 11 年	28,000.00	1,120.00	29,120.00	0.00
合计	30,000.00	12,000.00	42,000.00	59,857.20
本息覆盖倍数	1.43			

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，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

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

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

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
实施方案



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	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	3
第二章 项目社会效益	4
2.1 项目建设背景	4
2.2 项目的提出	5
2.3 社会效益	5
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 专项债券形成资产情况	10
3.5 资金筹措计划	10
3.6 债券资金使用合规性	11
3.7 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划及期限	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..... 24

5.4 总体评价结果..... 24

第六章 风险分析..... 26

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 26

6.2 影响项目收益的风险及控制措施 26

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 27

第七章 事前绩效评估 29

7.1 评估方法..... 29

7.2 评估内容..... 30

7.3 评估结论..... 30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

商丘市睢阳区市政建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

商丘市睢阳区市政建设局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	商丘市睢阳区市政建设局
统一社会信用代码	11411403MB1D61472X
法定代表人	武洪涛
住所	应天路西段原未来农业院内

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

项目安置地点位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

1.5 建设规模及内容

根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告》以及商丘市睢阳区发展和改革委员会《关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），项目主要建设内容包括。

（1）腾出土地情况

本项目征收紫荆路以东、方域路以南、宋城路以北、华夏路以西，睢阳区常庄以及古宋办事处堤口村区域范围内房屋及其附属物。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，共计拆迁 34.68 万平方米，共计 1415 户。

（2）建设内容

项目规划用地面积 72,331.88 平方米，新建安置区总建筑面积 269,054.20 平方米，其中地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米，商业面积 13,279.07 平方米，配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

1.6 项目手续

2021 年 10 月 21 日，商丘市睢阳区发展和改革委员会作出《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），同意项目实施，并对该项目的建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等事项进行批复。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，计划开工日期 2023 年 7 月，预计 2026 年 7 月完工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 111,000.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

指标内容		单位	规划数值		合计
			住宅地块	商业地块	
总用地面积		m ²	93551.83	11607.22	105159.05
规划用地面积		m ²	66381.97	5949.91	72331.88
建筑基底面积		m ²	11974.4	2881.99	14856.39
建筑密度		%	18.04	48.44	/
总建筑面积		m ²	250650.41	18403.80	269054.21
其中	地下建筑面积	m ²	66883.39	4546.64	71430.03
	地上建筑面积	m ²	183767.02	13857.16	197624.18
容积率		/	2.77	2.33	/
绿地面积		m ²	29686.23	611.31	30297.54
绿地率		%	44.72	10.27	/
居住总户数		户	1749	/	1749
建筑控高		m	79.9	23.97	/
非机动车位		个	1787	797	2584
机动车位		个	2105	139	2244

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

城中村改造项目是一项完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

城中村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，推进城市城中村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城中村改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市城中村、工矿城中村改造工作，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。

2014年7月21日《国务院关于加快城中村改造工作的意见》指出：将多渠道筹措资金，保证2013年至2017年改造各类城中村1000万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿城中村、三线企业集中地区的城中村改造。按照《意见》，2013年至2017年五年时间，我国

将改造城市城中村 800 万户。在加快推进集中成片城市城中村改造的基础上，各地区要逐步将其他城中村改造，统一纳入城市城中村改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市城中村具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市城中村改造范围。城市城中村改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

2.2 项目的提出

为了深入贯彻党的十九大会议精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度，加快基础设施配套建设，积极推动经济社会和谐发展，由商丘市住投投资建设有限公司提出了商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的建设。

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

2.3 社会效益

随着该城中村改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

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

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

城中村改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

城中村改造有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

2.4 经济效益

随着城市框架的进一步拉大，基础设施的建设及其他配套服务逐步完善，本项目集约利用土地的增值潜力巨大，市场前景广阔。本项

旨在改变原有城区旧貌的同时，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提升，城市建设步伐加快。项目建成后，可以拓展城市发展空间，扩大和完善城市功能，加快经济发展。同时，基础设施的完善，将为睢阳区发展提供必备的基础条件，也为招商引资创造良好的投资环境，对周边经济的发展也将起到巨大的推动作用。

2.5 项目公益性

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

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程建设费用、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

本项目估算总投资111,000.00万元。其中：工程费用69,302.82万元，工程建设其他费用27,834.51万元，基本预备费7,770.99万元，建设期利息6,091.68万元。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	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
	项目总投资	53,620.33	15,682.49		41,697.18	111,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
一	第一部分工程直接费用	53,620.33	15,682.49			69,302.82
1	建安工程	52,684.63	13,474.16			66,158.79
1.10	地上住宅及配套建筑建筑面积	39,327.21	10,474.08			49,801.29
1.1.1	土建	35,572.35				35,572.35
1.1.2	装饰装修	3,754.86				3,754.86
1.1.3	水电暖		5,237.04			5,237.04
	给排水		889.31			889.31
	电气（含弱电）		1,086.93			1,086.93
	天然气		790.50			790.50
	暖通		1,185.74			1,185.74
	消防		1,284.56			1,284.56
1.20	地下建筑面积	13,357.42	3,000.08			16,357.50
1.2.1	土建	12,143.11				12,143.11
1.2.2	装饰装修	1,214.31				1,214.31
1.2.3	水电		1,500.04			1,500.04
	给排水		321.44			321.44
	通风		285.72			285.72
	电气		392.87			392.87
	消防		500.01			500.01
2	总图	935.70	2,208.33			3,144.03
2.1	供电		683.53			683.53
2.2	给排水		578.37			578.37
2.3	道路、广场	420.64				420.64
2.4	公共绿化	515.06				515.06
2.5	消防设施		946.43			946.43
二	第二部分工程其他费用				27,834.51	27,834.51
1	土地费用				25,001.79	25,001.79
2	土地费用				565.77	565.77
3	工程监理费				665.31	665.31
4	勘察设计费				1,345.27	1,345.27
5	造价咨询费				69.30	69.30
6	施工图设计审查费				67.26	67.26
7	工程咨询费				27.72	27.72
8	环境影响评价费				2.00	2.00
9	招投标代理服务费				55.44	55.44
10	地震安全性评价费				34.65	34.65
三	基本预备费				7,770.99	7,770.99

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
四	建设期利息				6,091.68	6,091.68
五	总投资					111,000.00

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。

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		单位	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	地上住宅及配套建筑建筑	m²	269,054.21	69,302.82	商丘市睢阳区市政建设局	商丘市睢阳区市政建设局	土地出让收入	是	80.55%
	机动车位	个	2,244	6,425.28					

3.5 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额
自筹资金	23,000.00
专项债券资金	88,000.00
合计	111,000.00

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

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	金额
自筹资金	7,000.00	9,000.00	7,000.00	23,000.00
专项债券资金	23,000.00	48,830.00	16,170.00	88,000.00
合计	30,000.00	57,830.00	23,170.00	111,000.00

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

3.6 债券资金使用合规性

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

3.7 项目资金保障措施

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

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

券资金使用效率，保障投资者合法权益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2023 年已使用 23,000.00 万元，2024 年已使用 48,830.00 万元（2024 年使用资金用途调整金额 20,030.00 万元，为 2018 年河南省（省本级）收费公路专项债券 1 期-2018 年河南省政府专项债券 24 期中 20,030.00 万元资金用途调整，债券到期一次性偿还本金，半年付息一次），2025 年计划使用 16,170.00 万元，2025 年已发行 1,800.00 万元，本次申请使用 14,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，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，本项目还本付息如下：

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	利率	应付利 息	应付本息
第 1 年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	48,830.00		71,830.00	4.50%	3,232.35	3,232.35
第 3 年	71,830.00	16,170.00		88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 4 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 5 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 6 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 7 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 8 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 9 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 10 年	88,000.00		23,000.00	65,000.00	4.50%	3,960.00	26,960.00
第 11 年	65,000.00		48,830.00	16,170.00	4.50%	2,925.00	51,755.00
第 12 年	16,170.00		16,170.00		4.50%	727.65	16,897.65
合计		88,000.00	88,000.00			39,600.00	127,600.00

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；

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商丘市睢阳区市政建设局。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，商丘市睢阳区市政建设局（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，商丘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，商丘市睢阳区财政局根据商丘市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 630 亩，所腾出的 630 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 630 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地出让网，具体参考如下：

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积（亩）	成交总价（万元）	成交均价（万元/亩）
2021年	商土网挂 2019-125 号	睢阳区，东至商丘市运德隆置业有限公司、西至华夏路、南至侯恂路、北至国有土地	城镇住宅-普通商品住房用地	46.50	16720.30	360.34
2020年	商土网挂 2020-29 号	睢阳区，东至民馨路（规划）、西至银河路（规划）、南至华商大道、北至明伦路（规划）	城镇住宅-普通商品住房用地	71.13	26,472.90	372.15
2020	商土网挂 2020-26	睢阳区，东至国有	城镇住宅-	36.68	15,715.78	428.43

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积(亩)	成交总价(万元)	成交均价(万元/亩)
年	号	土地、西至华夏路、南至规划河道、北至育红西路	普通商品住房用地			
2020年	商土网挂 2020-41号	睢阳区，东至商丘市睢阳区司法局和居民区、西至九州路、南至雪苑路、北至北海路	城镇住宅-普通商品住房用地	79.41	29,381.70	369.98

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 350.00 万元/亩。

根据土地出让计划，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	第 10 年	合计
出让面积(亩)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
出让单价(万元/亩)	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
出让收入(万元)	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00

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

试行政办法的通知》（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 $\times$ 35元/平方米 $\times$ 30%

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

根据财综〔2004〕49号，商丘市睢阳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）土地出让业务费：土地出让总价款 $\times$ 2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

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

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

知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×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	第 10 年	合计
1	出让土地收入	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00
1.1	其中：土地出让面积（亩）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
1.2	土地出让单价	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
2	政策性基金及费用	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	62,093.01
2.1	土地出让基金及费用	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	22,491.21
2.1.1	其中：上解省财政费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.1.2	国有土地收益基金	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.3	农业土地开发资金	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	441.21
2.1.4	土地出让业务费	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.5	保障性安居工程资金	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.2	土地收益提取各类资金	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	39,601.80
2.3.1	其中：教育资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
2.3.2	农田水利建设资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	158,406.99

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

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	第10年	第11年	第12年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	220,500.00				31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00		
经营活动现金流出	62,093.01				8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43		
经营活动产生的现金净额	158,406.99				22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57		
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	111,000.00	30,000.00	57,830.00	23,170.00									
投资活动产生的现金净额	111,000.00	30,000.00	57,830.00	23,170.00									
三、筹资活动产生的现金													
自筹资金	23,000.00	7,000.00	9,000.00	7,000.00									
债券资金	88,000.00	23,000.00	48,830.00	16,170.00									
银行借款													

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	第 10 年	第 11 年	第 12 年
偿还债券本金	88,000.00										23,000.00	28,800.00	36,200.00
偿还银行借款本金													
支付运营 期债券利息	32,274.00				3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	2,925.00	1,629.00
支付银行 借款利息													
融资活动 产生的现 金净额	60,280.00	30,000.00	37,800.00	43,200.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-26,960.00	31,725.00 ⁻	37,829.00 ⁻
四、净现 金流量	107,686.99				18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	-4,330.43	31,725.00 ⁻	37,829.00 ⁻
五、累计 现金流量	107,686.99				18,669.57	37,339.14	56,008.71	74,678.28	93,347.85	112,017.42	107,686.99	75,961.99	38,132.99

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 158,406.99 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24。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		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		3,232.35	3,232.35	
第 3 年		3,960.00	3,960.00	
第 4 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 5 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 6 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 7 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 8 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 9 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 10 年	23,000.00	3,960.00	26,960.00	22,629.57
第 11 年	48,830.00	2,925.00	51,755.00	
第 12 年	16,170.00	727.65	16,897.65	
合计	88,000.00	39,600.00	127,600.00	158,406.99
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自筹资金进行支付。

5.4 总体评价结果

经测算，在商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设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 158,406.99 万元，应付债券本金及利息合计 127,600.00 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 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

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

7.1 评估方法

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

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

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

进行评估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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，已取得环评等手续；本项目不需要占用土地，不需办理选址意见书、规划许可证及用地的审批手续项目，成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

睢县睢东新城棚户区改造项目（一期） 实施方案

日期：二〇二五年十月



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	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	4
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	8
第二章项目社会效益	10
2.1 项目的提出	10
2.2 政策背景	12
2.3 社会效益	12
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	23
第四章项目组合融资方案	24
4.1 编制依据	24
4.2 融资使用计划及期限	25
4.3 债券信息披露	26
4.4 专项债券投资者保护措施	26
4.5 市场化融资偿还责任	27

第五章项目收益与融资自求平衡分析 28

5.1 应付融资本息情况 28

5.2 经营现金流分析 29

5.3 项目本息覆盖倍数 43

5.4 总体评价结果 45

第六章风险分析 46

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 46

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 46

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 47

第七章事前绩效评估 49

7.1 事前绩效评估方法 49

7.2 事前绩效评估内容 50

7.3 事前绩效评估结论 50

第一章项目概况

1.1 项目名称

睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）（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睢东建设发展有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	睢县睢东建设发展有限公司		
法定代表人	杨彦超	成立日期	2022-04-12
注册资本	10000 万元	营业期限	2022-04-12 至无固定期限
统一社会信用代码	91411422MA9L34608W		
注册地址	睢县锦绣大道与中央大街交叉口规划展览馆三楼		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；体育场地设施工程施工；文物文化遗址保护服务；规划设计管理；物业管理；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；园区管理服务（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）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	睢县睢东新城建设发展中心持股 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

本项目征收地点位于商丘市睢县前程大道与迎宾大道交叉口东南角。具体为迎宾南路以东、腾达街以西、前程大道以南、昌兴路以北。

1.5 建设规模及内容

1、拆迁部分

本项目共计拆迁村盘面积 978 亩，拆迁总建筑面积 192470.00 m²，拆迁总户数 1008 户，拆迁总人口 3850 人。

2、安置区建设部分

本项目采用异地安置，安置区总用地面积为 59576.68 m²（约 89.37 亩），总建筑面积 180565.40 m²，主要建设内容包括 2#安置区、7#安置区和配套幼儿园三个区域，其中 2#安置区设计总户数 804 户，7#安置区设计总户数 207 户，幼儿园设置 15 个班。

2#安置区总用地面积 40506.31 m²（约 60.76 亩），总建筑面积 140893.31 m²，包括地下建筑面积 33760.00 m²，地上建筑面积 107133.31 m²。地上建筑包括住宅 102912.44 m²、商业 3920.87 m²、配

电房 300.00 m²。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

7#安置区总用地面积 9765.53 m²（约 14.65 亩），总建筑面积 35379.48 m²，包括地下建筑面积 8920.00 m²，地上建筑面积 26459.48 m²。地上建筑包括住宅 24903.04 m²、商业 1556.44 m²。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

幼儿园地块总用地面积 9304.84 m²（约 13.96 亩），总建筑面积 4292.61 m²，配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

2#安置区技术指标表

序号	项目		数量	单位	备注
1	总用地面积		40506.31	m ²	
2	规划用地面积		40506.31	m ²	
3	总建筑面积		140893.31	m ²	
4	地下建筑面积		33760	m ²	
5	地上建筑面积		107133.31	m ²	
5.1	其中	住宅面积	102912.44	m ²	
5.2		商业面积	3920.87	m ²	
5.3		配电房面积	300	m ²	
6	总户数		804	户	
7	基底面积		6952.235	m ²	
8	容积率		2.55		
9	建筑密度		16.55	%	
10	绿地率		25.2	%	
11	机动车位		844	个	地下
12	非机动车位		1040	个	地上

7#安置区技术指标表

序号	项目	数量	单位	备注

序号	项目		数量	单位	备注
1	总用地面积		9765.53	m ²	
2	规划用地面积		9765.53	m ²	
3	总建筑面积		35379.48	m ²	
4	地下建筑面积		8920	m ²	
5	地上建筑面积		26459.48	m ²	
5.1	其中	住宅面积	24903.04	m ²	
5.2		商业面积	1556.44	m ²	
6	总户数		207	户	
7	基底面积		1556.44	m ²	
8	容积率		2.71		
9	建筑密度		15.95	%	
10	绿地率		25.2	%	
11	机动车位		223	个	地下
12	非机动车位		301	个	地上

幼儿园地块技术指标表

序号	项目	数量	单位	备注
1	总用地面积	9304.84	m ²	
2	规划用地面积	9304.84	m ²	
3	总建筑面积	4292.61	m ²	
4	地上建筑面积	4292.61	m ²	
5	基底面积	1498.87	m ²	
6	容积率	0.46		
7	建筑密度	16.11	%	
8	绿地率	50	%	
9	车位	13	个	地上

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 11 月，预计完工日期 2027 年 10 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 77,922.00 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 20,422.00 万元，资本金来

源于财政资金 18,422.00 万元，专项债券资金 2,000.00 万元；项目剩余建设资金来源于专项债券资金 51,000.00 万元，市场化融资 4,000.00 万元，财政资金 2,500.00 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

项目		第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政资金	9,000.00	9,422.00	18,422.00	23.64%
	专项债券资金	2,000.00		2,000.00	2.57%
	小计	11,000.00	9,422.00	20,422.00	26.21%
建设资金	财政资金	1,500.00	1,000.00	2,500.00	3.21%
	专项债券资金	51,000.00		51,000.00	65.45%
	银行贷款	4,000.00		4,000.00	5.13%
	小计	56,500.00	1,000.00	57,500.00	73.79%
合计		67,500.00	10,422.00	77,922.00	100.00%
投资比例		86.63%	13.37%	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》（国办发〔2024〕52 号）规定，属于专项债券可用于项目资本金的投向领域，申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 26.21%，符合《国务院关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国发〔2009〕27 号）一、扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围第一条、《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；

本项目已取得睢县发展和改革委员会《关于睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（睢发改〔2025〕18号）和《关于同意变更睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）项目可行性研究报告批复的函》，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，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，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，且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等事项。

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

本项目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。项目收入实施分账管理，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。睢县住房保障中心按照《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依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为睢县睢东建设发展有限公司，项目主管部门为睢县住房保障中心。项目资产登记单位以及资金使用单位为睢县睢东建设发展有限公司，睢县睢东建设发展有限公司负责项目的建设与管理。

关于项目债券资金使用，由睢县睢东建设发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为睢县睢东建设发展有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。项目收入实施分账管理，项目收入为土地出让收入、商业用房出售收入、停车位出售收入，其中：土地出让收入用于偿还专项债券本息，商业用房出售收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资的本息。由睢县睢东建设发展有限公司将项目产生的收益归集，并按约定偿付银行贷款本息。

关于债券本息偿付，由睢县睢东建设发展有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由睢县睢东建设发展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

深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片棚户区（危旧房）改造。棚户区改造是党中央、国务院提出的重大民生工程和发展工程，是保障和改善民生、构建和谐社会、营造稳定的发展环境、促进房地产市场平稳健康发展的重大举措。大力实施棚户区改造，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，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，扩大就业增添岗位，助推经济实现持续健康发展和民生不断改善。

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。

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。

《2020 年全省住房城乡建设工作报告》提出：继续稳步实施城镇棚户区改造和公租房建设，基本建成棚改安置房 17 万套。各级棚改主管部门要主动协调建设项目和财政部门，提前做好棚改专项债发行

前期工作，探索创新融资模式，拓宽融资渠道。持续开展棚改逾期回迁问题专项整治，年底前要基本清零。加快全国公租房信息系统贯标工作，郑州、洛阳、平顶山等城市要加快新增公租房建设。郑州市要抓好完善住房保障体系试点工作，形成可复制推广的经验。

2020 年，河南省开工棚户区改造安置房 16.19 万套、基本建成 24.77 万套，新开工公租房 4623 套，圆满完成了年度目标。在“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房 196.23 万套，实施公租房保障近 100 万户，150 余万户棚户区居民和 130 万个城镇中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。

河南省“十四五”规划建议指出：改善城市居住条件。持续推进棚户区、城中村改造，新开工棚改安置住房 30 万套、建成交付 80 万套。筹集保障性租赁住房 30 万套左右，解决新市民、年轻人住房困难问题。坚持房住不炒定位，支持商品房市场更好地合理住房需求，提高住房品质，完善居住功能，开展红色物业创建，提升物业管理服务水平。

2022 年 4 月 26 日，河南省发展改革委、住房城乡建设厅联合转发下达了保障性安居工程 2022 年第一批中央预算内投资计划，商丘市争取到中央预算内资金支持 6630 万元，涉及梁园区、柘城县、睢县、民权县、示范区 5 个县区 9 个项目。其中：城镇老旧小区改造项目 5 个，安排中央预算内资金 1335 万元；棚户区改造项目 4 个，安排中央预算内资金 5295 万元。

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》《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》《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》等政策文件要求。

2.3 社会效益

随着睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）（一期）的建设，

对拆迁居民进行集中安置，高起点规划，建设集中居住小区，群众生活水平将有显著提高，主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区，各项基础设施十分完善，水电完备，污水收集，垃圾处理和公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代化生活；二是以人为本，注重功能的原则，建成后的小区内设有社区服务中心，大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之前明显增强，能为居民提供一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

棚户区改造，要建立起多元化的投入机制，兼顾政府、开发商和群众等多方面利益，在此基础上解决投入不足的问题。规范有序地推进城市棚户区改造，实现城市旧貌换新颜。通过合理确定地价，合理确定补偿标准，来调动开发商和群众的积极性，并努力实现城市住房价格的基本稳定。

本项目的建设是贯彻落实国家、河南省等相关政策，加快各类棚户区改造的具体实施。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。

2.4 经济效益

为进一步优化投资环境，鼓励和吸引外来投资者到睢县投资兴业，加快睢县产业转型升级，为睢县创造有利的发展硬件环境，再加上工业用地紧缺的宏观环境，项目建设后将增加招商引资的吸引力。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。商丘市睢县是商丘市新的政治、经济、文化和教育中心，为吸引外来企业来睢县投资兴业，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。区域的发展离不开工业的推动，发展工业经济，推进工业化、城镇化进程，离不开招商引资，离不开大型工业企业的支撑，改善投资环境是加大招商引资力度、促进经济发展的重中之重。

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。

2.5 项目公益性

项目建成后，可大大缓解居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，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

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、建设期利息。

3.2 估算说明

1. 《《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
3. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
4. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
5. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
6. 《建设工程基准价格信息》（2023年第二期）；
7. 《河南省建设工程消防技术中心关于发布2022年7月至12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2023〕2号）；
8. 河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

项目预计总投资 77,922.00 万元，其中：工程费用 53,307.82 万元，工程建设其他费用为 17,294.90 万元，基本预备费为 2,827.28 万元，建设期利息 4,492.00 万元。投资估算表如下：

表 3-1 项目总投资估算表

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	41,118.36	2,437.89	9,751.57		53,307.82			
1	2#安置区	32,180.04	2,002.18	8,008.73		42,190.96			
1.1	主体工程	30,591.41	1,767.31	7,069.22		39,427.93	m²	617,474.64	
1.1.1	住宅	22,640.74	1,399.61	5,598.44		29,638.78	m²	102,912.44	2,880.00
1.1.1.1	建筑	19,553.36				19,553.36	m²	102,912.44	1,900.00
1.1.1.2	装修	3,087.37				3,087.37	m²	102,912.44	300.00
1.1.1.3	给排水工程		308.74	1,234.95		1,543.69	m²	102,912.44	150.00
1.1.1.4	电气工程		535.14	2,140.58		2,675.72	m²	102,912.44	260.00
1.1.1.5	暖通工程		246.99	987.96		1,234.95	m²	102,912.44	120.00
1.1.1.6	消防工程		308.74	1,234.95		1,543.69	m²	102,912.44	150.00
1.1.2	商业用房	862.59	53.32	213.30		1,129.21	m²	3,920.87	2,880.00
1.1.2.1	建筑	744.97				744.97	m²	3,920.87	1,900.00
1.1.2.2	装修	117.63				117.63	m²	3,920.87	300.00
1.1.2.3	给排水工程		11.76	47.05		58.81	m²	3,920.87	150.00
1.1.2.4	电气工程		20.39	81.55		101.94	m²	3,920.87	260.00

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）
1.1.2.5	暖通工程		9.41	37.64		47.05	m²	3,920.87	120.00
1.1.2.6	消防工程		11.76	47.05		58.81	m²	3,920.87	150.00
1.1.3	配电房	66.00	3.78	15.12		84.90	m²	300.00	2,830.00
1.1.3.1	建筑	57.00				57.00	m²	300.00	1,900.00
1.1.3.2	装修	9.00				9.00	m²	300.00	300.00
1.1.3.3	给排水工程		0.90	3.60		4.50	m²	300.00	150.00
1.1.3.4	电气工程		1.56	6.24		7.80	m²	300.00	260.00
1.1.3.5	暖通工程		0.72	2.88		3.60	m²	300.00	120.00
1.1.3.6	消防工程		0.60	2.40		3.00	m²	300.00	100.00
1.1.4	地下建筑	7,022.08	310.59	1,242.37		8,575.04	m²	33,760.00	2,540.00
1.1.4.1	建筑	6,414.40				6,414.40	m²	33,760.00	1,900.00
1.1.4.2	装修	607.68				607.68	m²	33,760.00	180.00
1.1.4.3	给排水工程		81.02	324.10		405.12	m²	33,760.00	120.00
1.1.4.4	电气工程		74.27	297.09		371.36	m²	33,760.00	110.00
1.1.4.5	暖通工程		54.02	216.06		270.08	m²	33,760.00	80.00
1.1.4.6	消防工程		67.52	270.08		337.60	m²	33,760.00	100.00
1.1.4.7	支护降水		33.76	135.04		168.80	m²	33,760.00	50.00
1.2	室外工程	1,588.64	234.88	939.51		2,763.03			

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）
1.2.1	大门	56.00				56.00	个	7	80,000.00
1.2.2	围墙	64.40				64.40	m	805.00	800.00
1.2.3	地上停车场	104.00				104.00	m²	2,080.00	500.00
1.2.4	道路工程	297.73				297.73	m²	7,443.27	400.00
1.2.5	广场工程	760.28				760.28	m²	13,823.22	550.00
1.2.6	绿化工程	306.23				306.23	m²	10,207.59	300.00
1.2.7	室外给排水工程		80.53	322.12		402.65	m²	33,554.08	120.00
1.2.8	室外供配电工程		80.53	322.12		402.65	m²	33,554.08	120.00
1.2.9	弱电系统		73.82	295.28		369.09	m²	33,554.08	110.00
2	幼儿园地块	1,301.35	107.33	429.31		1,837.99			
2.1	主体工程	987.30	38.63	154.53		1,180.47	m²	4,292.61	2,750.00
2.1.1	建筑	815.60				815.60	m²	4,292.61	1,900.00
2.1.2	装修	171.70				171.70	m²	4,292.61	400.00
2.1.3	给排水工程		9.44	37.77		47.22	m²	4,292.61	110.00
2.1.4	电气工程		18.89	75.55		94.44	m²	4,292.61	220.00
2.1.5	暖通工程		4.29	17.17		21.46	m²	4,292.61	50.00
2.1.6	消防工程		6.01	24.04		30.05	m²	4,292.61	70.00
2.2	室外工程	314.05	68.69	274.78		657.52			

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）
2.2.1	大门	8.00				8.00	个	1	80,000.00
2.2.2	围墙	30.88				30.88	m	386.00	800.00
2.2.3	地上停车场	11.70				11.70	m²	390.00	300.00
2.2.4	道路工程	48.36				48.36	m²	967.24	500.00
2.2.5	广场工程	98.80				98.80	m²	1,796.31	550.00
2.2.6	绿化工程	116.31				116.31	m²	4,652.42	250.00
2.2.7	室外给排水工程		12.49	49.96		62.45	m²	7,805.97	80.00
2.2.8	室外供配电工程		43.71	174.86		218.57	m²	7,805.97	280.00
2.2.9	弱电系统		12.49	49.96		62.45	m²	7,805.97	80.00
3	7#安置区	7,636.96	328.38	1,313.53		9,278.87			
3.1	主体工程	7,357.57	288.98	1,155.92		8,802.47	m²	149,418.24	
3.1.1	住宅	5,105.13	224.13	896.51		6,225.77	m²	24,903.04	2,880.00
3.1.1.1	建筑	4,482.55				4,482.55	m²	24,903.04	1,800.00
3.1.1.2	装修	622.58				622.58	m²	24,903.04	250.00
3.1.1.3	给排水工程		54.79	219.15		273.93	m²	24,903.04	110.00
3.1.1.4	电气工程		109.57	438.29		547.87	m²	24,903.04	220.00
3.1.1.5	暖通工程		24.90	99.61		124.52	m²	24,903.04	50.00
3.1.1.6	消防工程		34.86	139.46		174.32	m²	24,903.04	70.00

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）
3.1.2	商业用房	334.64	14.01	56.03		404.68	m²	1,556.44	2,600.00
3.1.2.1	建筑	280.16				280.16	m²	1,556.44	1,800.00
3.1.2.2	装修	54.48				54.48	m²	1,556.44	350.00
3.1.2.3	给排水工程		3.42	13.70		17.12	m²	1,556.44	110.00
3.1.2.4	电气工程		6.85	27.39		34.24	m²	1,556.44	220.00
3.1.2.5	暖通工程		1.56	6.22		7.78	m²	1,556.44	50.00
3.1.2.6	消防工程		2.18	8.72		10.90	m²	1,556.44	70.00
3.1.3	地下建筑	1,917.80	50.84	203.38		2,172.02	m²	8,920.00	2,540.00
3.1.3.1	建筑	1,784.00				1,784.00	m²	8,920.00	2,000.00
3.1.3.2	装修	133.80				133.80	m²	8,920.00	150.00
3.1.3.3	给排水工程		12.49	49.95		62.44	m²	8,920.00	70.00
3.1.3.4	电气工程		10.70	42.82		53.52	m²	8,920.00	60.00
3.1.3.5	暖通工程		8.92	35.68		44.60	m²	8,920.00	50.00
3.1.3.6	消防工程		12.49	49.95		62.44	m²	8,920.00	70.00
3.1.3.7	支护降水		6.24	24.98		31.22	m²	8,920.00	35.00
3.2	室外工程	279.39	39.40	157.61		476.40			
3.2.1	大门	5.00				5.00	个	1	50,000.00
3.2.2	围墙	23.70				23.70	m	395.00	600.00

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）
3.2.3	地上停车场	18.06				18.06	m²	602.00	300.00
3.2.4	道路工程	54.03				54.03	m²	1,801.16	300.00
3.2.5	广场工程	117.08				117.08	m²	3,345.01	350.00
3.2.6	绿化工程	61.52				61.52	m²	2,460.91	250.00
3.2.7	室外给排水工程		9.85	39.40		49.25	m²	8,209.09	60.00
3.2.8	室外供配电工程		19.70	78.81		98.51	m²	8,209.09	120.00
3.2.9	弱电系统		9.85	39.40		49.25	m²	8,209.09	60.00
二	工程建设其他费用				17,294.90	17,294.90			
1	土地费用				5,027.18	5,027.18			
2	拆迁补偿费用				9,029.99	9,029.99			
3	项目建设管理费				517.02	517.02			
4	建设前期工作咨询费				77.32	77.32			
5	工程勘察费				426.46	426.46			
6	工程设计费				816.53	816.53			
7	工程监理费				651.77	651.77			
8	招标代理服务费				51.71	51.71			
9	工程造价咨询服务费				270.47	270.47			
10	工程保险费				159.92	159.92			

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）
11	场地准备及临时设施费				266.54	266.54			
三	预备费				2,827.28	2,827.28			
四	建设期利息					4,492.00			
五	项目总投资					77,922.00			

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 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总建筑面积 180,565.40 m²，主要建设内容包括 2#安置区、7#安置区和配套幼儿园三个区域，其中 2#安置区设计总户数 804 户，7#安置区设计总户数 207 户，幼儿园设置 15 个班。

经预估，项目建成后形成资产价值为 77,922.00 万元，项目资产权益归属于项目单位睢县睢东建设发展有限公司，资产登记在项目单位。本项目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。

本项目为债贷组合项目，收入实施分账管理，土地出让收入用于偿还专项债券本息，商业用房出售收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资的本息。本项目债券存续期内预计土地出让收入 132,160.00 万元，土地出让成本 37,247.12 万元，收益 94,912.88 万元；配套商业收入 6,185.06 万元，经营成本及相关税费 261.15 万元，收益 5,923.91 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土地出让收益，即 73.58%。

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. 《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. 《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）；

12.《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）；

13.项目可行性研究报告及批复。

4.2 融资使用计划及期限

本项目总投资 77,922.00 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 20,422.00 万元，资本金来源于财政资金 18,422.00 万元，专项债券资金 2,000.00 万元；项目剩余建设资金来源于专项债券资金 51,000.00 万元，市场化融资 4,000.00 万元，财政资金 2,500.00 万元。

1.资本金及来源

项目资本金 20,422.00 万元，占比 26.21%，资本金来源于财政资金和专项债券资金。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。本项目投向领域为棚户区改造，符合《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）专项债券作为项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 53,000.00 万元，其中：2025 年计划使用 53,000.00 万元；本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本

并支付最后一次利息。

3.市场化融资资金使用计划

项目单位计划在项目建设期申请使用银行贷款 4,000.00 万元用于项目建设，其中：2025 年申请使用 4,000.00 万元，借款期限 10 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，五年以上的贷款基准利率为 3.50%，本项目暂按市场化融资测算利率不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍即 4.20%测算，假设每年付息一次，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 专项债券投资者保护措施

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。

4.5 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，并制定保障措施，一旦偿债出现困难，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 应付融资本息情况

1. 专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		53,000.00		53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 2 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 3 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 4 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 5 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 6 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 7 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 8 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 9 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 10 年	53,000.00		53,000.00		4.00%	2,120.00	55,120.00
合计		53,000.00	53,000.00			21,200.00	74,200.00

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

2. 市场化融资应付本息

根据银行贷款期限及使用计划，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

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
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 2 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 3 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 4 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 5 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 6 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 7 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 8 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 9 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 10 年	4,000.00		4,000.00		4.20%	168.00	4,168.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,680.00	5,680.00

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。

2.项目运营收入分析

本项目收入实施分账管理，将土地出让收入用于偿还专项债券本息，商业用房出售收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资的本

息。

(1) 土地出让收入（偿还专项债券）

①土地出让面积

本项目征地拆迁区域占地面积共计折合 978.00 亩，选择异地安置的方案。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，腾出的土地扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等用地约 152.00 亩，整理出可出让的土地面积为 826.00 亩。土地性质全部为商住用地。

②价格

根据市场调查，睢县类似位置居住用地出让价格为 165.51 万元/亩，如下表所示：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总 地价 (万元)	单位土地 价格 (万元/ 亩)	出让日期	用途	用地单位
1	睢县迎宾路西侧、春水南路南侧	32950.27	7920	160.24	2022.6.29	住宅兼容商用	睢县佳汇置业有限公司
2	凤城大道南侧、惠襄路西侧	28803.59	7790	180.3	2022.5.20	住宅兼容商用	睢县和濮置业有限公司
3	西门口新街东侧、豆元路北侧	34041.13	8710	170.58	2022.5.20	住宅兼容商用	商丘市金科置业有限公司
4	富余街南侧、利民河西侧	40635.16	9200	150.94	2022.3.10	住宅兼容商用	河南信达房地产开发有限公司
5	平均值			165.51			

已结束	淮出2022-8号	国有土地	拍卖	出让
资源编号: 淮出2022-8号	土地位置: 迎宾路西侧、春水南...			
出让面积: 32950.27 m ² (49...	规划用途: 住宅兼容商用			
竞得人: 睢县佳汇置业有限公司				
成交价: 7920万元				
成交时间: 2022-06-29 17:01:22				
7420 万元 起始价	50 万元 竞价增幅	7420万元 保证金	查看详情	

已结束	淮出2022-11号	国有土地	拍卖	出让
资源编号: 淮出2022-11号	土地位置: 凤城大道南侧、惠康...			
出让面积: 28803.59 m ² (43...	规划用途: 住宅兼容商用			
竞得人: 睢县和顺置业有限公司				
成交价: 7790万元				
成交时间: 2022-05-20 17:48:51				
6490 万元 起始价	50 万元 竞价增幅	6490万元 保证金	查看详情	

已结束

睢出2022-10

国有土地

拍卖

出让

资源编号: 睢出2022-10
土地位置: 西门口新街东侧、豆...

出让面积: 34041.13 m² (51...
规划用途: 住宅兼容商用

竞得人: 商丘市金科置业有限公司

成交价: 8710万元

成交时间: 2022-05-20 17:24:00

7660 万元

起始价

50 万元

竞价增幅

7660万元

保证金

查看详情

已结束

睢出2021-29号

国有土地

拍卖

出让

资源编号: 睢出2021-29号
土地位置: 富余街南侧、利民河...

出让面积: 40635.16 m² (60...
规划用途: 住宅兼容商用

竞得人: 河南信达房地产开发有限公司

成交价: 9200万元

成交时间: 2022-03-10 15:13:10

6100 万元

起始价

50 万元

竞价增幅

6100万元

保证金

查看详情

经查询得知，睢县类似位置居住用地出让价格为 165.51 万元/亩，根据谨慎性原则，结合本项目所在位置附近相似地价，最终确定 2025 年出让价格为 160.00 万元/亩，不考虑增长。

商丘市睢县生产总值（GDP）增速情况如下：

生产总值（GDP）增速情况表	
项目	增速
2021 年生产总值（GDP）同比增速：	12.90%
2022 年生产总值（GDP）同比增速：	5.00%
2023 年生产总值（GDP）同比增速：	4.70%
2021 年-2023 年生产总值（GDP）平均增速：	7.53%
2024 年生产总值（GDP）目标增速	5.00%
最小值	5.00%

出于谨慎性考虑，本项目测算不考虑增速。

③土地出让计划

假设睢县睢东新城棚户户区改造项目（一期）地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 12.5%，未来 8 年每年出让土地 103.25 亩。

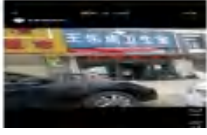
（2）商业用房出售收入（偿还市场化融资）

①数量

项目可用于出售的商业建筑面积 5,477.31 m²。

②价格

经市场调查，目前睢县商铺出售价格如下：

	丹尼斯三楼商铺低价出租或出售 城区 - 睢县城区 - 丹尼斯超市(凤城大酒店) 空置中 购物百货中心 第3层 房主 王女士 个人房东 购物百货中心 临街	58m ² 建筑面积	25万元 单价 4310.34元/m ²
	旺铺出售，已正在收租金中 城区 - 睢县城区 - 河南省商丘市睢县安路路 经营中 临街门面 第1层 房主 宋先生 个人房东 临街门面 新房 临街 外摆区	76.4m ² 建筑面积	45万元 单价 5890.05元/m ²
	南苑社区二期 价格可以谈 睢县 - 城区 - 北苑社区南苑小区-2期 经营中 临街门面 第1层 房主 吕猛 个人房东	184m ² 建筑面积	75万元 单价 4076.09元/m ²

	中央城市广场，商铺，两层，面积99.36平方米 睢县 - 城区 - 中央城市广场 经营中 商业街店铺 1至2层 吴金鑫 个人房东 商业街店铺 外摆区	99.36m ² 建筑面积	90万元 单价 9057.97元/m ²
	新房出售，新装修好的， 其他 - 睢县其他 - 河南省商丘市睢县鞋都路 经营中 社区底商 第1层 吴杨志 个人房东 社区底商 新房 上水 下水	60m ² 建筑面积	36万元 单价 6000元/m ²

参考以上信息，综合考虑地区差异，基于谨慎性原则，本项目商业用房的出售价格适当下浮，运营期第一年按 3,500.00 元/m²测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）停车位出售收入（偿还市场化融资）

①数量

本项目建成后机动车停车位共计 1,067 个。

②价格

根据调查，当地周边地区停车位出售情况如下：

	振兴路中段局南侧 城区 - 睢县城区 河南省商丘市睢县城关镇振兴路 吴薛先生 个人房东	18m ² 建筑面积	7.8万元 单价 4333.33元/m ²
	价格可谈。封闭式的车库，车位号吉利，上传图片视觉小，实际很大 睢阳 - 日月湖 中州花园 国先生 个人房东	30m ² 建筑面积	6万元 单价 2000元/m ²
	水博世纪园5#地下车库(独立车位) 梁园 - 清凉寺 水博世纪园 郭女士 个人房东	20m ² 建筑面积	5万元 单价 2500元/m ²

参考以上信息，综合考虑地区差异，基于谨慎性原则，本项目停

车位出售价格适当下浮，运营期按照 4.00 万元/个测算，运营期内暂不考虑增长。

3.项目运营成本分析

(1) 根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

①上缴省财政费用

根据《河南省财政厅河南省国土资源厅人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），将土地全部价款的 3%集中管理使用。

②计提国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68 号），国有土地收益基金收取按土地出让收入的 2%。

③计提保障性安居工程资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》财综〔2010〕95 号及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的相关内容，2012 年 1 月 1 日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于 3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

④上缴农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面

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

⑤土地出让业务费

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。土地出让业务费按土地出让收入的65%的2.5%计提。

⑥计提新增建设用地有偿使用费

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

⑦计提教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民

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

⑧计提农田水利保障基金

根据《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

（2）市场化融资对应项目成本分析

①人员费用

项目运营期，设计劳动定员 5 人，人员人均年工资福利费按 5.00 万元计算。考虑物价上涨因素，每年按照 0.80%的增长进行计算。

②管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要为日常经营活动而发生的各种费用、不可预见的费用等，按照配套出售收入的 3%计算。

③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。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税管理及其他费用按 6%测算；增值税销项税商业用房出售收入和停车位出售收入按 9%测算；城市维护建设税按 5%测算；教育费附加按 3%测算；地方教育费附加按 2%测算；所得税税率按 25%测算；同时考虑固定资产折旧和融资利息的税前扣除。经计算，本项目运营期内不产生税费。

4.净收益分析

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

表 5-3-1 专项债券对应项目经营收入、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	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
一	出让收入			16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	132,160.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住		103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	826.00
	单价（元/亩）	居住		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
二	成本合计			4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	37,247.12
1	土地出让基金及费用	万元		1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	13,518.87
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%		495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	3,964.80
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%		330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	2,643.20
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%		495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	3,964.80
	农业土地开发资金	15 元/平方米*30%		30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	247.80
	土地出让业务费	土地出让收入*65%*2.5%		268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	2,147.60
	新增建设用地土地有偿使用费	10 元/平方米		68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	550.67

序号	项目	单位/取费标准	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
2	土地收益提取各类资金	万元		2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	23,728.22
	教育资金	土地出让收益的10%		1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	11,864.11
	农田水利建设资金	土地出让收益的10%		1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	11,864.11
三	收益	万元		11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	94,912.88

表 5-3-2 市场化融资对应项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	合计
一	其他收入	1,855.52	2,164.77	2,164.77	6,185.06
1	商业建筑出售收入	575.12	670.97	670.97	1,917.06
	面积（m ² ）	5,477.31	5,477.31	5,477.31	
	单价（元/m ² ）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
	出售比例	30%	35%	35%	
2	停车位收入	1,280.40	1,493.80	1,493.80	4,268.00
	数量（个）	1,067	1,067	1,067	
	价格（万元/个）	4.00	4.00	4.00	
	出售比例	30%	35%	35%	
二	出售成本合计	80.67	90.14	90.34	261.15
1	职工薪酬	25.00	25.20	25.40	75.60
2	管理及其他费用	55.67	64.94	64.94	185.55

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
3	税费				
三	收益	1,774.85	2,074.63	2,074.43	5,923.91

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	138,345.06		18,375.52	18,684.77	18,684.77	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00
2	经营活动支出（含税费）	37,508.25		4,736.55	4,746.03	4,746.23	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89
	经营活动产生的现金净额	100,836.81		13,638.97	13,938.74	13,938.54	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	77,922.00	77,922.00								
	投资活动产生的现金净额	-77,922.00	-77,922.00								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	20,922.00	20,922.00								
2	债券资金	53,000.00	53,000.00								
3	银行借款	4,000.00	4,000.00								
4	偿还债券本金	53,000.00									53,000.00

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	第 9 年	第 10 年
5	偿还银行借款本金	4,000.00									4,000.00
6	支付运营期债券利息	14,840.00		2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00
7	支付银行借款利息	1,344.00		168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	融资活动产生的现金净额	61,906.00	77,922.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-59,288.00
四	净现金流量	25,532.81		11,350.97	11,650.74	11,650.54	9,576.11	9,576.11	9,576.11	9,576.11	-47,423.89
五	累计现金流量	25,532.81		11,350.97	23,001.71	34,652.25	44,228.36	53,804.47	63,380.59	72,956.70	25,532.81

5.3 项目本息覆盖倍数

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可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 100,836.79 万元，融资本息 79,880.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.26。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 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 1.04 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	94,912.88	53,000.00	74,200.00	1.28
市场化融资	商业建筑和停车位出售收入	5,923.91	4,000.00	5,680.00	1.04
合计		100,836.79	57,000.00	79,880.00	1.26

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 94,912.88 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.28。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-5 专项债券还本付息计算表

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		2,120.00	2,120.00	
第 2 年		2,120.00	2,120.00	
第 3 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 4 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 5 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 6 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 7 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11

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 8 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 9 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 10 年	53,000.00	2,120.00	55,120.00	11,864.11
合计	53,000.00	21,200.00	74,200.00	94,912.90
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。

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 5,923.91 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.04。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-6 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	市场化融资本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		168.00	168.00	
第 2 年		168.00	168.00	
第 3 年		168.00	168.00	1,774.85
第 4 年		168.00	168.00	2,074.63
第 5 年		168.00	168.00	2,074.43
第 6 年		168.00	168.00	
第 7 年		168.00	168.00	
第 8 年		168.00	168.00	
第 9 年		168.00	168.00	
第 10 年	4,000.00	168.00	4,168.00	
合计	4,000.00	1,680.00	5,680.00	5,923.91
本息覆盖倍数	1.04			

注：项目建设期市场化融资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 100,836.79 万元，应付本金及利息合计 79,880.00 万元，项目运营净收益对本息的覆盖倍数为 1.26 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 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编制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，自有资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区 实施方案



日期：二〇二五年十一月

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 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	5
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	6
1.12 项目主体及运作模式	6
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 社会效益	8
2.2 经济效益	9
2.3 项目公益性	9
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
3.4 专项债券形成资产情况	16
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	31
5.4 总体评价结果	31
第六章 风险分析	33
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	33
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	33
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	34
第七章 事前绩效评估	36
7.1 事前绩效评估方法	36
7.2 事前绩效评估内容	37
7.3 事前绩效评估结论	37

第一章 项目概况

1.1 项目名称

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区（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羊山新区管理委员会。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心
统一社会信用代码	12411500MB18103711
机构性质	事业单位
负责人	卢国武
机构地址	信阳市羊山新区招商大厦 407
登记管理机关	信阳市事业单位登记管理局

信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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

本项目建设地点位于信阳市羊山新区北湖管理区石子岗村。

1.5 建设规模及内容

1、对信阳市羊山新区工业大道与经北八路交叉口东南侧 286 户居民用房进行征收拆迁，占地面积约 35.6 亩，拆迁建筑面积约 21,375 平方米；

2、拟建项目总用地面积约 55,568.08 平方米（不含代征道路 205.24 平方米），折合约 83.35 亩，总建筑面积约 89,520.12 平方米。其中，地上建筑面积约 769,124.23 平方米，包括住宅、商业、社区活动中心等；地下停车库建筑面积约 12,605.89 平方米。配套建设供电、给排水、绿化、亮化、燃气、人防、垃圾收集等附属设施。

项目建成后，设计总户数 380 户，容纳人口 1,216 人。项目腾空可出让的土地约 35.6 亩，全部规划用途主要为二类居住用地。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	名称	单位	指标	备注
一	拆迁区域			
1	拆迁占地面积	m²	21375.00	折合约 35.6 亩
2	拆迁建筑面积	m²	21375.00	
3	拆迁户数	户	286	
4	拆迁人数	人	915	
二	安置小区			
1	总占地面积	m²	55568.08	折合面积 83.35 亩（不含代征道路 205.24 平方米）
2	总建筑面积	m²	89520.12	

序号	名称	单位	指标	备注
2.1	地上建筑面积	m ²	76914.23	
2.1.1	住宅	m ²	66348.24	
2.1.2	公共建筑	m ²	10565.99	
2.1.3	物业管理用房	m ²	758.84	
2.1.4	治安消防站	m ²	329.25	
2.1.5	10kv 开关站	m ²	182.99	
2.1.6	10kv 配电室	m ²	95.59	
2.1.7	幼儿园	m ²	964.88	
2.1.8	养老服务用房	m ²	1203.74	
2.1.9	商业用房	m ²	6808.70	
2.1.10	地下停车库入口	m ²	192.00	
2.1.11	公厕	m ²	30.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	12605.89	
2.3	容积率		1.44	
2.4	建筑密度	%	26.43	
2.5	绿地率	%	35.16	
2.6	安置小区	套	380	按照每户 3.2 人
2.7	停车位	个	689	

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，预计完工时间 2027 年 11 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 15,200.00 万元。其中：财政预算资金 9,200.00 万元，专项债券资金 6,000.00 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	1,700.00	7,500.00	9,200.00	60.53%

资金来源	第一年	第二年	合计	占比
专项债券资金	6,000.00	0.00	6,000.00	39.47%
合计	7,700.00	7,500.00	15,200.00	100.00%
占比	50.66%	49.34%	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

2020 年 7 月 2 日信阳市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》豫（2020）信阳市不动产权第 0007182 号，权利人为羊山新区安置办公室，单独所有，坐落于河南省信阳市羊山新区北湖管理区石子岗村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为福利性住宅用地。关于不动产权利人的核查：2022 年 4 月 16 日信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心出具《证明》羊征安文〔2022〕18 号，证明因信阳市羊山新区机构改革，原羊山新区安置办公室撤销，其承担的工作职能并入信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心行使各项工作职能。

《河南省房地产市场平稳健康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 号将本项目列入河南省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划。

2022 年 4 月 14 日信阳市羊山新区发展和改革委员会出具《关于信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区可行性研究报告的批复》信羊发改〔2022〕13 号，原则同意该项目可行性研究报告，项目代码

2020-411571-47-01-006724，并对项目主要建设内容及规模、总投资金额、资金来源及项目建设的工期等进行批复。

2022年4月14日信阳市羊山新区城乡建设中心出具《关于信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区不需要办理环境影响评价手续的说明》，确认本项目建设地点不在环境敏感区域，无需办理环评手续。

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，不得用于货币化安置、补偿等，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并形成实物工作量。

1.10 项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用

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

1.11 主管部门责任

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

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心，主管部门为信阳市羊山新区管理委员会。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羊山新区土地和房屋征收安置服务中心，项目建设及运营单位均为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心。

关于项目债券资金使用，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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 社会效益

该棚户区位于羊山新区工业大道与经北八路交叉口东南侧，该社区居民住房多数破旧，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，严重制约了居民生产、生活的发展，居民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着羊山新区的发展，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。

（1）项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

（2）棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。

从投资方面来看，棚户区项目建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地

消费的增长也是其他行业无法比拟的。

(3) 有利于土地实现集约高效利用，通过集中安置腾出的土地，可用于土地收储，盘活现有土地资源，有利于增强羊山新区城市吸引力，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。

2.2 经济效益

项目建成后，居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

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

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备，随着该棚户区改造工程的实施，将会给羊山新区带来重大社会效益。

综上所述，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，对信阳市的经济发展将会有一定的促进作用。

2.3 项目公益性

进入 21 世纪，人居环境以前所未有的态势受到人们的普遍关注，最适宜人居住的城市成为政府、媒体、居民关心的热点。人居环境概

念的提出，提升和强调是城市化、现代化发展突飞猛进的必然产物，体现了“以人为本”的人文关怀精神，具有鲜明的时代特色。只有当城市化、现代化达到一定的水平，人们才会对人居环境提出明确的要求，才会确立建设优秀人居环境的目标，而城市人居环境状况的提升又是城市化、现代化水平的一个标志。

项目建成后，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。

该项目的建设是落实国家、河南省等相关政策，加快实施各类棚户区改造。项目建成后，可彻底解决棚户区内基础设施不完善、公共服务不健全等问题。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。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

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报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；
- 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、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（豫建设标〔2016〕50号）；
- 7、《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 8、《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 9、羊山新区现行市场材料价格信息。

3.3 投资估算表

本项目总投资约 15,200.00 万元，其中工程费 10,949.63 万元，工程建设其他费用 2,540.85 万元，基本预备费 674.52 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）					主要经济技术指标			备注
		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	8,738.17	1,602.72	608.74		10,949.63				
1	主体工程	8,543.66	1,507.70			10,051.36	m ²	89,520.12		
1.1	地上建筑	7,172.14	1,265.67			8,437.81	m ²	76,914.23		
1.1.1	住宅	6,203.56	1,094.75			7,298.31	m ²	66,348.24	1,100.00	
1.1.2	公共建筑	968.58	170.93			1,139.50	m ²	10,565.99		
1.1.2.1	物业管理用房	70.95	12.52			83.47	m ²	758.84	1100.00	
1.1.2.2	治安消防站	30.78	5.43			36.22	m ²	329.25	1100.00	
1.1.2.3	10kv 开关站	12.44	2.20			14.64	m ²	182.99	800.00	
1.1.2.4	10kv 配电室	7.31	1.29			8.60	m ²	95.59	900.00	
1.1.2.5	幼儿园	90.22	15.92			106.14	m ²	964.88	1,100.00	
1.1.2.6	养老服务用房	112.55	19.86			132.41	m ²	1,203.74	1100.00	
1.1.2.7	商业用房	636.61	112.34			748.96	m ²	6,808.70	1100.00	
1.1.2.8	地下停车库入口	4.90	0.86			5.76	m ²	192.00	300.00	
1.1.2.9	公厕	2.81	0.50			3.30	m ²	30.00	1,100.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标			备注
		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）	
1.2	地下建筑面积	1,371.52	242.03			1,613.55	m²	12,605.89	1280.00	
2	设备及工器具购置			608.74		608.74				
2.2	电力设备			358.08		358.08	m²	89,520.12	40.00	供配电、亮化等
2.3	其他设备			250.66		250.66	m²	89,520.12	28.00	含给排水、消防、燃气、垃圾收集等
3	室外工程	194.52	95.02			289.53				
3.1	道路及硬化	100.12				100.12	m²	5,006.09	200.00	
3.2	绿化	94.40				94.40	m²	18,879.05	50.00	
3.3	室外基础设施		79.11			79.11	m²	39,555.95	20.00	含室外给排水、消防、燃气等
3.4	安保、娱乐设施		15.91			15.91	项	1	159070.00	含室外给排水、消防、燃气等
二	工程建设其他费用					2,540.85				
1	征收土地费					285.16				
1.1	征地费					135.28	亩	35.60	3.8 万元/亩	
1.2	社保费					149.88	亩	35.60	4.21 万元/亩	
2	拆迁及补偿费					1,567.76	万元	1567.76		

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标			备注
		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）	
	用									
3	建设单位管理费					151.40	第一部分工程费用	10,949.63	1.20%	财建部财建〔2016〕504号
4	工程勘察费					54.75	第一部分工程费用	10,949.63	0.50%	
5	工程设计费					218.99	第一部分工程费用	10,949.63	2.00%	
6	工程监理费					109.50	第一部分工程费用	10,949.63	1.00%	
7	招标代理服务费					21.90	第一部分工程费用	10,949.63	0.20%	
8	工程造价咨询费					32.85	第一部分工程费用	10,949.63	0.30%	
9	场地准备及临时设施费					54.75	第一部分工程费用	10,949.63	0.50%	
10	工程保险费					32.85	第一部分工程费用	10,949.63	0.30%	
11	前期工程费					10.95	第一部分工程费用	10,949.63	0.10%	
第一、二部分费用合计						13,490.48				
三	基本预备费					674.52	第一、二部分费用合计	13,490.48	5.00%	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标			备注
		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）	
四	建设期利息					1,035.00	申请专项债券	11,500.00	4.50%	
五	项目总投资					15,200.00				

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	66,348.24 m²	7,298.31	信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心		土地出让收入 停车位出租收入、商业用房出租收入	是	80.24%
	物业管理用房	10,565.99 m²	1,139.50					
	治安消防站	758.84 m²	83.47					
	10kv 开关站	329.25 m²	36.22					
	10kv 配电室	182.99 m²	14.64					
	幼儿园	95.59 m²	8.60					
	养老服务用房	964.88 m²	106.14					
	商业用房	1,203.74 m²	132.41					
	地下停车库	6,808.70 m²	748.96					
	公厕	192.00 m²	5.76					
	设备及工器具	1 项	608.74					

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 6,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 6,000.00 万元，本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性还本，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		6,000.00		6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 2 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 5 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 6 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 7 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 8 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 9 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 10 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00
合计		6,000.00	6,000.00			2,400.00	8,400.00

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 10 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 8 年。

2.项目运营收入分析

项目收入分为前期土地出让收入和经营性收入两部分，具体如下：

一、土地出让收入

根据信阳市最近几年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的土地出让信息。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	WG2019-1501	羊山新区新五路北侧，东临规划新三十街	居住	15.00	2019.8.21	3,526.11	235.07
2	WG2019-3001	羊山新区新五大道与新十八街交叉口西北角	居住	10.49	2020.1.10	2,962.91	282.45
3	WG2020-501	羊山新区新十六大街以西、淮河大道西南侧	居住	7.41	2020.5.22	2,006.76	270.82
4	WG2020-1603	羊山新区十八大街以西、羊山外国语小学北侧	居住	13.04	2020.9.21	3,641.98	279.29
5	WG2021-1401	羊山新区新三路与新三十四街交叉口西南角	居住	54.82	2021.9.10	25,763.97	469.97
居住用地成交单价平均值							307.52

经测算，5 宗居住用地出让均价为 307.52 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，即债券存续期第一年居住用地价格为 276.77 万元/亩。信阳市 2019-

2021 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 6.3%、2.1%、6.5%，近三年平均增速为 4.97%，此次预测按照近三年平均增速 4.97%的 80%，即 3.98%作为土地价格增长率。

本项目预计从债券存续期的第三年开始出让，分四年出让完毕，每年出让 25%。本项目所涉及土地在债券存续期内土地出让单价如下表：

规划用途	土地出让单价					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
居住	276.77	287.79	299.24	311.15	323.53	336.41

项目经营性收入

本项目经营性收入包括停车位出租收入、商业用房出租收入。预计从债券存续期的第三年开始产生经营性收入。

1.停车位出租收入

参考周边小区停车位出租价格，如下表

序号	位置	出租单价	数据来源
1	信阳市平桥区恒大翡翠华庭西区	300 元/月	58 同城
2	信阳东站康诗丹郡	300 元/月	58 同城
3	羊山新区中乐百花公馆	300 元/月	58 同城

本项目包含停车位 689 个，参考周边小区停车位出租价格，本项目停车位出租单价按 300 元/个/月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后该出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目在债券存续期的第三年经营负荷预计为 40%，第四年为 50%，第五年为 60%，第六年及以后为 70%。

2.商业用房出租收入

参考周边小区商业用房出租价格：

序号	位置	建筑面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² /月)	数据来源
1	信阳市羊山中乐百花公馆门面房	580	37.41	58 同城
2	信阳市羊山新区贰号公馆临街商铺	200	45.00	58 同城
3	信阳市羊山新区印象欧洲临街商铺	200	35.50	58 同城

本项目商业用房建筑面积为 6,808.70 m²，参考周边小区商业用房出租价格，本项目商业用房出租单价按 35 元/m²/月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后该出租单价每三年按 3%的增幅增长；本项目在债券存续期的第三年经营负荷预计为 40%，第四年为 50%，第五年为 60%，第六年及以后为 70%。

3.项目运营成本分析

1.土地出让现金流出

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（35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（24 元/平方米）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）、教育资金（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。

2.项目经营性成本预测

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区经营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理及其他费用、各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税）。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为电费和水费，根据可行性研究报告，参考同类型项目，电费通常取值 0.58-0.62 元/度，水费通常取值按 3.30- 3.50 元/m³，本项目年用电量为 1500kWh，年用水量为 1000 m³，基于谨慎性原则，电费单价按 0.62 元/度测算，水费单价按 3.50 元/m³ 测算。水电费单价每三年上涨 3%。

（2）工资及福利费

项目所需职工人数 10 人，参照近两年信阳市平均工资，年人均工资按 6.00 万元/人计算。根据可行性研究报告，参考同类型项目，福利费通常按工人工资 10%-14%取值，基于谨慎性原则，本项目采取 14%，进行成本测算。每三年上涨 3%。

（3）维修费用

根据可行性研究报告，参考同类型项目，维修费用通常取商业用房工程费用的 1%，基于谨慎性原则，本项目年维修费用取商业用房工程费用的 1% 计算。商业用房工程费用为 748.96 万元，进行成本测算。每三年上涨 3%。

（4）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按经营性收入的 3% 计算。

（5）各项税金

本项目经营性收入增值税适用 9%，城市维护建设税适用 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育税附加按增值税的 2%。房产税以房产租金收入为计税依据，适用 12%。

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	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	土地出让净收益(万元)	8,429.00			1,989.71	2,066.03	2,145.36	2,227.90				
1	土地出让收入(万元)	11,305.95			2,663.24	2,769.24	2,879.42	2,994.05				
1.1	土地出让面积(亩)	35.60			8.90	8.90	8.90	8.90				
1.2	土地出让单价(万元/亩)				299.24	311.15	323.53	336.41				
2	各项计提(万元)	2,876.95			673.53	703.21	734.06	766.15				
2.1	省集中(万元)	339.18			79.90	83.08	86.38	89.82				
2.2	农业土地开发资金(万元)	24.92			6.23	6.23	6.23	6.23				
2.3	国有土地收益基金(万元)	226.11			53.26	55.38	57.59	59.88				
2.4	新增建设用地有偿使用费(万元)	56.96			14.24	14.24	14.24	14.24				
2.5	保障性住房建设资金(万元)	339.18			79.90	83.08	86.38	89.82				
2.6	教育资金(万元)	945.30			222.00	230.60	241.62	253.08				
2.7	农田水利建设资金(万元)	945.30			222.00	230.60	241.62	253.08				
二	项目经营性收益(万元)	2,039.97			130.87	182.66	234.46	294.86	294.86	294.86	303.70	303.70
1	经营收入(万元)	2,749.19			213.61	267.00	320.40	385.02	385.02	385.02	396.56	396.56
1.1	停车位出租收入(万元)	1,276.98			99.22	124.02	148.82	178.84	178.84	178.84	184.20	184.20
1.1.1	出租率				40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
1.1.2	可出租数量(个)				689	689	689	689	689	689	689	689
1.1.3	租金单价(元/个/月)				300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	318.27	318.27

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	第8年	第9年	第10年
1.2	商业用房出租收入（万元）	1,472.21			114.39	142.98	171.58	206.18	206.18	206.18	212.36	212.36
1.2.1	出租率				40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
1.2.2	可出租面积（m ² ）				6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70
1.2.3	出租单价（元/m ² /月）				35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13
2	经营成本（万元）	709.22			82.74	84.34	85.94	90.16	90.16	90.16	92.86	92.86
2.1	燃料动力费（万元）	3.59			0.44	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46
2.2	工资及福利费（万元）	561.67			68.40	68.40	68.40	70.45	70.45	70.45	72.56	72.56
2.3	修理费（万元）	61.48			7.49	7.49	7.49	7.71	7.71	7.71	7.94	7.94
2.4	管理及其他费用（万元）	82.48			6.41	8.01	9.61	11.55	11.55	11.55	11.90	11.90
2.5	各项税金（万元）	162.08			12.59	15.74	18.89	22.70	22.70	22.70	23.38	23.38
2.5.1	增值税（万元）				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税（万元）	227.00			17.64	22.05	26.46	31.79	31.79	31.79	32.74	32.74
	进项税抵扣（万元）	227.00			17.64	22.05	26.46	31.79	31.79	31.79	32.74	32.74
2.5.2	城市维护建设税（万元）				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.3	教育费附加（万元）				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.4	地方教育费附加（万元）				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.5	房产税（万元）	162.08			12.59	15.74	18.89	22.70	22.70	22.70	23.38	23.38
三	项目收益合计（万元）	10,468.97			2,120.58	2,248.69	2,379.82	2,622.76	2,94.86	2,94.86	303.70	303.70

备注：本项目可抵扣的增值税进项税额包含项目建设和运营所产生的可抵扣进项税。其中：工程建设费及预备费

增值税进项税按照 9%估算，工程建设其他费增值税进项税按照 6%估算。

5.现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动现金流入	14,055.14			2,876.85	3,036.24	3,199.82	3,379.07	385.02	385.02	396.56	396.56
2	经营活动现金流出	3,586.17			756.27	787.55	820.00	856.31	90.16	90.16	92.86	92.86
	经营活动产生的现金净额	10,468.97			2,120.58	2,248.69	2,379.82	2,522.76	294.86	294.86	303.70	303.70
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出	15,200.00	7,700.00	7,500.00								
	投资活动产生的现金净额	-15,200.00	-7,700.00	-7,500.00								
三	筹资活动产生的现金											
1	财政资金	9,200.00	1,700.00	7,500.00								
2	债券资金	6,000.00	6,000.00	-								
3	财政垫资	-										
4	归还财政垫资											

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
5	偿还债券本金	6,000.00						-	-	-	-	6,000.00
6	偿还银行借款本金	-										
7	支付运营期债券利息	1,920.00			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
8	支付银行借款利息	-										
	筹资活动产生的现金净额	7,280.00	7,700.00	7,500.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	- 6,240.00	-240.00
四	净现金流量	2,548.97	-	-	1,880.58	2,008.69	2,139.82	2,282.76	54.86	54.86	- 5,936.30	63.70
五	累计现金流量	2,548.97	-	-	1,880.58	3,889.27	6,029.09	8,311.85	8,366.71	8,421.57	2,485.27	2,548.97

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		240.00	240.00	
第 2 年		240.00	240.00	
第 3 年		240.00	240.00	2,120.58
第 4 年		240.00	240.00	2,248.69
第 5 年		240.00	240.00	2,379.82
第 6 年		240.00	240.00	2,522.76
第 7 年		240.00	240.00	294.86
第 8 年		240.00	240.00	294.86
第 9 年		240.00	240.00	303.7
第 10 年	6,000.00	240.00	6,240.00	303.7
合计	6,000.00	2,400.00	8,400.00	10,468.97
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 10,468.97 万元，应付债券本金及利息合计 8,400.00 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 影响项目施工进度风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

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

导致项目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。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

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

7.1 事前绩效评估方法

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

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

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

7.2 事前绩效评估内容

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

7.3 事前绩效评估结论

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

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

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

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

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指

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

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

驻马店市驿城区顺河办
柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目
实施方案

项目单位:



项目主管部门:



财政部门:



目录

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

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

名称: 驻马店市驿城区房屋征收事务局

类型: 机关

法定代表人: 崔抗洪

住所: 河南省驻马店市驿城区中华路西段

统一社会信用代码: 11412801MB1E36171D

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

项目主管部门为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

1.3 项目性质

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

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

1.4 建设地点

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0 m²，拆迁总户数为 146 户。征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括商住用地 100 亩和 280 亩工业仓储用地。

本项目采用实物安置方式对拆迁居民进行安置，新建安置房 439 套，安置住宅建筑面积共计 23880 m²。项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 10694.09 m²（约合 16.0 亩）。该场址地势平坦，周边环境良好，交

通便利，符合被拆迁居民需求和驻马店市城市总体规划，适合项目建设实施。

1.5 建设规模及内容

本项目改造前性质为城中村，涉及拆迁总户数为 146 户，拆迁房屋总面积为 120000 m²，拆迁对象包括房屋、构筑物及附属物，拆迁区域总占地面积约 570 亩。

本项目安置社区用地面积 10694.09 m²（约合 16.0 亩），总建筑面积 33151.6 m²，其中新建地上住宅建筑面积 23880.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 716.4 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 8555.20 m²。

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

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

1.6 建设期

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

1.7 项目审批手续

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

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

1.8 项目总投资

本项目总投资 16,080.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目规划总用地面积	m²	10694.09	合 16.0 亩
2	规划总建筑面积	m²	33151.6	
2.1	地上建筑面积	m²	24596.4	包括住宅、配套商业、幼儿园、老年人日间照料中心及其他配套等
2.2	地下建筑面积	m²	8555.2	
3	项目估算总投资	万元	16,080.00	
3.1	工程费用	万元	11,229.80	
3.2	工程建设其他费用	万元	3,595.40	包括土地费用 3200 万元
3.3	基本预备费	万元	444.80	
3.4	建设期利息	万元	810.00	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证并出具绩效评估报告，绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，对本项目应“予以支持”。

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

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

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

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

增加所在地区服务业的就业机会；

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

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

3.2 经济效益

项目建成后,村民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时,带来了一系列的间接经济效益,拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面:

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

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会,并产生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备(变压器、随着该棚户区改造工程的实施,将会带来重大社会效益。

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

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括以下方面：

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

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

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

（1）土地费用：每亩按 200 万元计入；

（2）前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（3）建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（4）勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》

（计价格〔2002〕10号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文实行市场调节价；

（5）工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文实行市场调节价；

（6）工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文实行市场调节价；

（7）施工图审查费：根据相关文件，按设计费的5%计取；

（8）招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办〔2023〕002号）文件，按差额定率累进法计算。

5、基本预备费：基本预备费取工程费用及其他费用之

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

6、建设期利息：地方政府专项债券利率按照 4.5%计算。

4.2 投资估算及资金筹措

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

具体投资估算明细如下表：

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

4.3 资金筹措及使用计划

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

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

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

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

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	16,080.00	9,648.00	6,432.00
二	资金筹措	16,080.00	9,648.00	6,432.00
1	发行债券	12,000.00	8,000.00	4,000.00
2	配套资金	4,080.00	1,648.00	2,432.00

4.4 项目资金保障措施

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

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

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

5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请发行专项债券 12,000.00 万元，2024 年已使用债券资金 4,000.00 万元和2025年已使用债券资金 4,800.00元，本次申请使用 3,200.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

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

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。

不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

本项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

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

6.1.2 项目运营模式

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

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

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

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

6.1.3 项目收益管理

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

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

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

（2）出让价格

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

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

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

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

②工业仓储用地：

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

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

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

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

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

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

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

续上表

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

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

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

4、新增建设用地有偿使用费

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

5、保障安居工程资金

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

的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

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

7、教育资金

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

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

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

续上表

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

6.3 项目收益预测

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

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

续上表

项目	债券存续期

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

6.4 项目本息覆盖倍数

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

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第二年	8,000.00	4,000.00		12,000.00	540.00	540.00
第三年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第四年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第五年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第六年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第七年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第八年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第九年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第十年	12,000.00		8,000.00	4,000.00	540.00	8,540.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	-	180.00	4,180.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,400.00	17,400.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

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

6.5 总体评价结论

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

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民

的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置 项目 实施方案

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

项目主管部门：驻马店市驿城区房屋征收事务局

财政部门：驻马店市驿城区财政局

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 征收拆迁情况	2
1.6 建设规模及内容	2
1.7 建设期	3
1.8 项目审批手续	3
1.9 项目总投资	3
1.10 主要经济技术指标	3
1.11 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估	5
第三章 经济社会效益分析	6
3.1 社会效益分析	6
3.2 经济效益	7
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	9
4.1 估算范围及主要编制依据、编制方法	9
4.2 投资估算及资金筹措	12
4.3 资金筹措及使用计划	15
4.4 项目资金保障措施	16
第五章 项目专项债券融资方案	17
5.1 编制依据	17
5.2 债券申请及使用计划	17
5.3 债券规模和期限安排	17
5.4 专项债券使用方向合规性	17
5.5 投资者保护措施	18
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	19
6.1 项目主体及运作模式	19
6.1.1 项目主体	19
6.1.2 项目运营模式	19
6.1.3 项目收益管理	20
6.2 现金流入	20
6.2 现金流出	23
6.3 项目收益预测	25
6.4 项目本息覆盖倍数	25
6.5 总体评价结论	27
第七章 风险分析	27

7.1 项目主要风险因素识别	27
7.2 风险程度分析	28
7.3 防范和降低风险措施	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关,具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

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,符合驻马店市驿城区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求,项目建成后能够产生土地出让收入,属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目位于项目安置社区位于驻马店市团结路、雪松大道、盘古山路、驿城大道围

合区域，安置房规划用地面积 21287.0 m²（约合 31.9 亩）。该场址地势平坦，周边环境良好，交通便利，符合被拆迁居民需求和驻马店市城市总体规划，适合项目建设实施。

1.5 征收拆迁情况

该项目已列入《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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办[2021]1 号）棚户区改造项目计划表，该项目拆迁范围为驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，项目拆迁区域总面积约 322.5 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 197300 m²，拆迁总户数为 328 户。

该项目拆迁范围约 322.5 亩，通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的城镇住宅净地面积共计 245 亩。

1.6 建设规模及内容

项目安置社区用地面积 21287.0 m²（约合 31.9 亩），总建筑面积 65989.6 m²，其中新建地上住宅建筑面积 48000.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 960.0 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 17029.6 m²。

项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 400 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库

及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

1.7 建设期

本项目建设期为 2 年。

1.8 项目审批手续

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》(豫保安居办函〔2021〕1 号)，将驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目列入国家棚改计划。

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》(驿发改〔2024〕27 号)，同意实施项目。

1.9 项目总投资

项目总投资估算为 35,710.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,367.20 万元，工程建设其他费为 9,664.30 万元（包括土地费用 8,932.00 万元），预备费用 990.90 万元，建设期债券利息 1,687.50 万元。

1.10 主要经济技术指标

名称		单位	数量	备注
总用地面积		m ²	21287.00	约合 31.9 亩
总建筑面积		m ²	65989.60	
地上建筑面积		m ²	48960.00	
其中	住宅	m ²	48000.00	
	社区配套服务用房	m ²	960.00	
地下车库及设备用房等		m ²	17029.60	
建筑占地面积		m ²	5108.90	
容积率			2.3	
绿地率			36%	
建筑密度			24%	
户数		户	400	
机动车停车位		个	440	

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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行充分论证并出具绩效评估报告，绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，对本项目应“予以支持”。

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

城中村改造，是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过项目的建设显著改善当地居民的居住环境，提升居民的居住生活条件，建设各项公共设施和配套基础设施，促进社区发展和居民融入城市生活，提升城市形象，促进城乡一体化发展，实现城市现代化，促进人民安居乐业。项目的实施将带来一系列社会效益和社会影响，具体如下：

1、提升居民生活质量：项目的建设将改善居民的居住环境，提供更好的住房条件、供电、供水、燃气等基础设施设备，使居民享受更高品质的生活。

2、提升居民生活安全：改善棚户区的基础设施将减少安全隐患，防止火灾、漏电等事故的发生，为居民提供更加安全的生产生活环境。

3、促进就业和经济发展：改造项目的实施将创造大量的就业机会，提供给当地居民就业的机会，促进经济发展，提升居民的收入水平和生活质量。

4、提升城市形象和品质：改造后的配套基础设施将改善城市的整体形象，提升城市的品质和吸引力，吸引更多人流和资金流入。

5、推动社会和谐稳定：改造项目的实施将减少社会矛盾和不稳定因素，促进社会和谐稳定发展，提升居民对政府的认同感和满意度。

3.2 经济效益

通过项目的建设显著改善当地居民的居住环境，提升居民的居住生活条件，建设各项公共设施和配套基础设施，促进社区发展和居民融入城市生活，提升城市形象，促进城乡一体化发展，实现城市现代化，促进人民安居乐业。项目建设对当地经济的影响主要表现在以下方面：

1、拉动地方经济发展：通过项目的建设能够拉动驻马店的经济的发展，项目的实施涉及水电路气等一系列基础设施建设工作，这些工作的实施将会消耗大量的人力、物力和财力，从而带动当地的经济的发展。

2、提高当地居民的收入：改造项目实施后，原来的棚户区配套基础设施将得到改善，居民的居住条件将得到改善，这将增强居民的生活质量，提高居民的收入水平。

3、促进当地环境改善：改造项目实施后，将有组织地进行环境卫生治理和垃圾分类处理等工作，这将改善当地的生态环境。

境，为当地的生产生活提供更加优质的环境保障。

综上所述,本项目在搬迁安置实施后,配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气,并随着周围区域的建设发展,项目促进,形成良好循环的经济发展圈,促进区域土地具有更高的利用和开发价值,对经济发展将会有一定的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围及主要编制依据、编制方法

项目总投资估算内容包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用及建设期利息等四个部分。

一、主要编制依据如下：

1、《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

2、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）》；

3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4、《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）；

5、《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）；

6、《河南省通用安装工程预算定额（HA02-31-2016）》；

7、《河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）》；

8、《<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）>综合解释》；

9、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

10、近期《驻马店建设工程造价信息》；

11、《驻马店市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（驻政〔2014〕100 号）；

12、《驻马店市人民政府关于印发驻马店市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（驻政〔2016〕86 号）；

13、《驻马店市人民政府办公室关于进一步规范市中心城区征地拆迁补偿工作的补充意见》（驻政办〔2016〕140 号）

14、部分材料价格厂家询价，并考虑保管、运输、施工等综合因素。

二、编制方法：

1、建安工程费用根据相同结构的类似工程决算，参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

4、工程建设其他费用

（1）土地费用：每亩按 200 万元计入；

（2）前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格

〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（3）建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（4）勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（5）工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（6）工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510 号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价；

（7）施工图审查费：根据相关文件，按设计费的 5%计取；

（8）招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开

建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办[2023]002 号）文件，按差额定率累进法计算。

5、基本预备费取工程费用及其他费用之和的 3%，涨价预备费根据国家计委“计投资[1999]1340 号”文规定不计。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资估算为 35,710.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,367.2 万元，工程建设其他费为 9,664.3 万元（包括土地费用 8,932.00 万元），预备费用 990.90 万元，建设期债券利息 1,687.50 万元。

投资估算明细如下表：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m²）	
一	第一部分工程费用	18804.60	3122.80	1439.80		23367.20				
1	地上建筑工程	12484.80	2203.20			14688.00	m²	48960.00		
1.1	地上住宅	12240.00	2160.00			14400.00	m²	48000.00	3000.00	
1.2	社区配套用房	244.80	43.20			288.00	m²	960.00	3000.00	
2	地下建筑工程	5211.00	919.60			6130.60	m²	17029.60		
2.1	地下车库及设备用房等	5211.00	919.60			6130.60	m²	17029.60	3600.00	
3	设备购置			1439.80		1439.80				
3.1	电力设备			725.90		725.90	m²	65989.60	110.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			384.00		384.00	m²	48000.00	80.00	
3.3	给水及消防设备等			329.90		329.90	m²	65989.60	50.00	
4	室外工程	1108.80				1108.8				
4.1	绿化	229.90				229.90	m²	7663.30	300.00	
4.2	道路硬化及广场铺装	340.60				340.60	m²	8514.80	400.00	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1		

								1500000.00	
4.4	水电气管线等基础设施	388.30			388.30	m ²	16178.10	240.00	
二	第三部分工程建设其他费用				9664.30	9664.30			
1	土地费用				8932.00	8932.00	亩	31.90	280.00
2	前期工作咨询费				15.20	15.20	第一部分工程费用	23367.20	0.07%
3	建设单位管理费				120.70	120.70	第一部分工程费用	23367.20	0.52%
4	勘察设计费				303.70	303.70	第一部分工程费用	23367.20	1.30%
5	工程监理费				201.00	201.00	第一部分工程费用	23367.20	0.86%
6	施工图审查费				15.20	15.20	勘察设计费	303.70	5.00%
7	造价咨询费				46.70	46.70	第一部分工程费用	23367.20	0.20%
8	招标代理服务费				29.80	29.80	第一部分工程费用	23367.20	0.13%
三	基本预备费				990.90	990.90	第一+第三部分工程费用	23367.20	3.00%
四	建设期利息				1687.50	1687.50			
五	项目总投资	18804.60	3122.80	1439.80	12342.80	35710.00			

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 35,710.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,000.00 万元，占项目总投资的 70.01%，项目资本金 10,710.00 万元，由驻马店市驿城区财政安排，占项目总投资的 29.99%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	10,710.00	29.99%
2	债券资金	25,000.00	70.01%
3	其他资金		
合计		35,710.00	100.00%

本项目总投资 35,710.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 25,000.00 万元，财政安排资金 10,710.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	35,710.00	17,855.00	17,855.00
二	资金筹措	35,710.00	17,855.00	17,855.00
1	发行债券	25,000.00	12,500.00	12,500.00
2	配套资金	10,710.00	5,355.00	5,355.00

4.4 项目资金保障措施

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户户区改造安置项目将严格《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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 25,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 5,200.00 万元，2025 年 8 月使用债券资金 11,300.00 万元，本次申请使用 8,500.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 25,000.00 万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公

用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

本项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的位于驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，涉及拆迁居民户数 328 户。

根据项目总规划，该项目拆迁范围约 322.5 亩（其中安置房用地 31.9 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的城镇住宅净地面积共计 245 亩，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 46,373.60 万元，专项债券存续期本息合计 36,250.00 万元，土

地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

① 拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 215 亩，全部为居住用地。

② 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驻马店市驿城区 2020 和 2021 年度本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/ 亩)	成交金额 (万元)
			(平方米)	(亩)			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42 号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59

8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价						289.12	

根据驻马店市驿城区土地交易总体情况，结合驻马店市驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价211~404.94万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为289.12万元/亩，出于谨慎性考虑，债券存续期间不考虑土地价格增速，土地出让价格按参考案例平均出让价的90%测算，即260万元/亩。

假设驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目改造地块土地自债券存续期第六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，债券存续期内不考虑土地价格增速，土地单价按260万元/亩，出让比例分别为10%、10%、10%、10%、30%和30%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续						合计
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
预计出让面积（亩）	24.50	24.50	24.50	24.50	73.50	73.50	245.00
预计出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
土地出让收入（万元）	6,370.00	6,370.00	6,370.00	6,370.00	19,110.00	19,110.00	63,700.00

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），驻马店市驿城区土地等级为 11 等，按 24 元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

项目	债券存续期						
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用 （土地出让收入 *3%）	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
农业土地开发基金 (25元/平方米)	40.83	40.83	40.83	40.83	122.50	122.50	408.32
国有土地收益基金 （土地出让收入 *2%）	127.40	127.40	127.40	127.40	382.20	382.20	1,274.00
新增建设用地有	22.87	22.87	22.87	22.87	68.60	68.60	228.68

项目	债券存续期						
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
偿使用费（14元/平方米）							
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
教育基金（土地出让净收益*10%）	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
费用合计	1,732.64	1,732.64	1,732.64	1,732.64	5,197.92	5,197.92	17,326.40

6.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 46,373.60 万元，详见下表：

项目	债券存续						
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	6,370.00	6,370.00	6,370.00	6,370.00	19,110.00	19,110.00	63,700.00
政策性基金及费用	1,732.64	1,732.64	1,732.64	1,732.64	5,197.92	5,197.92	17,326.40
可用于偿还债券本息的	4,637.36	4,637.36	4,637.36	4,637.36	13,912.08	13,912.08	46,373.60

6.4 项目本息覆盖倍数

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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 2020、2021 年度项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：

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		12,500.00		12,500.00	562.50	562.50
第二年	12,500.00	12,500.00		25,000.00	1,125.00	1,125.00
第三年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第四年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第五年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第六年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第七年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第八年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第九年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第十年	25,000.00		12,500.00	12,500.00	1,125.00	13,625.00
第十一年	12,500.00		12,500.00		562.50	13,062.50
合计		25,000.00	25,000.00		11,250.00	36,250.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		562.50	562.50	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年		1,125.00	1,125.00	
第六年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第七年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第八年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第九年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第十年	12,500.00	1,125.00	13,625.00	13,912.08
第十一年	12,500.00	562.50	13,062.50	13,912.08
合计	25,000.00	11,250.00	36,250.00	46,373.60
本息覆盖倍数	1.28			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 46,373.60 万元，应付债券本金及利息合计 36,250.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成

本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设工作中要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府

推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企有限责任公司(国有独资)和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、有限责任公司(国有独资)的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁
楼组棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项债券实施方案

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

主管部门：驻马店市驿城区房屋征收事务局

财政部门：驻马店市驿城区财政局

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 拆迁规模及建设内容	2
1.6 建设期	3
1.7 项目审批手续	4
1.8 项目总投资	4
1.9 主管部门责任	4
第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
2.3 项目事前绩效评估	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 编制方法	8
3.3 投资估算及资金筹措	9
3.4 资金筹措及投资计划	13
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券申请及使用计划	14
4.3 债券规模和期限安排	14
4.4 专项债券使用方向合规性	15
4.5 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 项目主体及运作模式	16
5.2 现金流入	17
5.3 现金流出	21
5.4 项目收益预测	23
5.5 项目融资及本息覆盖倍数	24
5.6 总体评价结论	25
第六章 风险分析	26
6.1 项目主要风险因素识别	26
6.2 风险程度分析	27
6.3 防范和降低风险措施	28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目

1.2 项目单位

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

地址：河南省驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码证书：11412801MB1E36171D

驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券主体资格。

1.3 项目性质

根据国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）2023 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、市政和产业园区基础设施、城乡冷链等物流基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等 10 大领域，本项目建设属于保障性安居工程领域。

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，符合驻马店市驿城区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 23,220.5 m²（约合 34.80 亩）。

1.5 拆迁规模及建设内容

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组，具体位于邓庄组、袁楼组围合区域，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物，项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 241,000 m²，拆迁总户数为 290 户。该项目拆迁范围约 1,020 亩（其中安置房用地 34.8 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

本项目安置社区用地面积 23,220.50 m²（约合 34.8 亩），总建筑面积 71,923.10 m²，其中新建地上住宅建筑面积 52,360.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 1,047.20 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 18,515.9 m²。

本项目容积率 2.30，绿地率 36%。项目建成安置住房 866 套，全部用于拆迁居民回购安置。项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。项目主要建筑经济技术指标见下表：

项目名称		单位	数据	备注
总用地面积		m ²	23220.5	约 34.8 亩
总建筑面积		m ²	71923.1	
地上建筑面积		m ²	53407.2	
其中	住宅	m ²	52360.0	
	社区配套服务用房	m ²	1047.2	
地下车库及设备用房等		m ²	18515.9	
建筑占地面积		m ²	5572.9	
容积率		-	2.3	
绿地率		-	36%	
建筑密度		-	24%	
户数		户	866	
机动车停车位		个	953	

1.6 建设期

根据《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，本项

目计划在 2024 年 1 月开工，2025 年 12 月完工。

1.7 项目审批手续

2019 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的函》（豫保安居办函〔2018〕37 号），将本项目列入棚改计划。

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会出具《关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕30 号）同意实施本项目。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算为 34,300.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,998.80 万元，工程建设其他费为 7631.10 万元（包括土地费用 6,960.0 万元），预备费用 948.90 万元，建设期债券利息 1,721.30 万元。

19 主管部门责任

本项目主管部门为驻马店市驿城区房屋征收事务局。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管

部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益

2.1 社会效益

随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

1、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

棚户区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

2、棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消

费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

3、棚户区改造有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

4、有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.2 经济效益

本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。

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，自债券存续第三至九年出让比例分别按照 10%，第十、十一年按照 15% 测算，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基

金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 47,114.69 万元。

2.3 项目事前绩效评估

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，项目单位及主管部门根据《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，形成了该项目的事前评估报告。

根据事前绩效评估报告，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 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资估算内容包括工程费用、工程建设其他费

用、预备费用及建设期利息等四个部分。

3.2 编制方法

1、建安工程费用根据相同结构的类似工程决算，参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

4、工程建设其他费用

（1）土地费用：每亩按 200 万元计入。

（2）前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价。

（3）建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价。

（4）勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文实行市场调节价。

（5）工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文实行市场调节价。

（6）工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文实行市场调节价。

（7）施工图审查费：根据相关文件，按设计费的5%计取。

（8）招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办〔2023〕002号）文件，按差额定率累进法计算。

4、基本预备费取工程费用及其他费用之和的3%，涨价预备费根据国家计委“计投资〔1999〕1340号”文规定不计。

3.3 投资估算及资金筹措

本项目总投资估算为 34,300.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,998.80 万元，工程建设其他费为 7631.10 万

元（包括土地费用 6,960.0 万元），预备费用 948.90 万元，建设期债券利息 1,721.30 万元。投资估算明细如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m2）	
一	第一部分工程费用	19526.2	3243.0	1229.6	0.0	23998.8				
1	地上建筑工程	12710.9	2243.1			14954.0	m2	53407.2		
1.1	地上住宅	12461.7	2199.1			14660.8	m2	52360.0	2800.0	
1.3	社区配套用房	249.2	44.0			293.2	m2	1047.2	2800.0	
2	地下建筑工程	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9		
2.1	地下车库及设备用房等	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9	3600.0	
3	设备购置			1229.6		1229.6				
3.1	电力设备			647.3		647.3	m2	71923.1	90.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			366.5		366.5	m2	52360.0	70.00	
3.3	给水及消防设备等			215.8		215.8	m2	71923.1	30.00	
4	室外工程	1149.4	0.0	0.0		1149.4				
4.1	绿化	250.8				250.8	m2	8359.4	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	325.1				325.1	m2	9288.2	350.0	
4.3	围墙及大门	150.0				150.0	项	1	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	423.5				423.5	m2	17647.6	240.0	
二	第三部分工程建设其他费用				7631.1	7631.1				
1	房屋拆迁补偿费用				6960.0	6960.0	亩	34.80	200.0	
2	前期工作咨询费				12.0	12.0	第一部分工程费用	23998.8		0.05%
3	建设单位管理费				112.0	112.0	第一部分工程费用	23998.8		0.47%
4	勘察设计费				276.4	276.4	第一部分工程费用	23998.8		1.15%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m2）	
5	工程监理费				182.7	182.7	第一部分工程费用	23998.8		0.76%
6	施工图审查费				13.8	13.8	勘察设计费	276.4		5.00%
7	造价咨询费				48.0	48.0	第一部分工程费用	23998.8		0.20%
8	招标代理服务费				26.3	26.3	第一部分工程费用	23998.8		0.11%
三	基本预备费				948.9	948.9	第一+第三部分工程费用	31629.9		3.00%
四	建设期利息				1721.3	1721.3				
五	项目总投资	19526.2	3243.0	1229.6	10301.3	34300.0				

3.4 资金筹措及投资计划

3.4.1 项目资金来源

本项目总投资 34,300.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,500.00 万元，占项目总投资的 74.34%，项目资本金 8,800.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.66%。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金（使用财政资金）	8,800.00	25.66%
债券资金	25,500.00	74.34%
其它资金	-	-
合计	34,300.00	100.00%

3.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 34,300.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	34,300.00	8,500.00	25,800.00
二	资金筹措	34,300.00	8,500.00	25,800.00
1	发行债券	25,500.00	3,700.00	21,800.00
2	配套资金	8,800.00	4,800.00	4,000.00

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<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）。

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。

4、《财政部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）。

5、国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）。

6、驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 25,500.00 万元，已于 2024 年请使用 3,700.00 万元，本次申请使用 4,200.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 25,500.00 万元，期

限十年，每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 专项债券使用方向合规性

本项目建设属于保障性安居工程领域，资金投向领域符合国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》，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，本项目拟申请的专项债券使用方向合规。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

4.5 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。本次申请使用的债券资金将全部用于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目债券申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，建设主体为驻马店市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的单位，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

5.1.2 项目运营模式

驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责项目资金筹措、建设完成后安置房分配工作，驻马店市驿城区房屋征收事务局负责项目拆迁、安

置房建设。驻马店市驿城区房屋征收事务局公开招标确定施工单位，根据施工进度由驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区房屋征收事务局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由驻马店市驿城区财政局拨付项目建设资金。驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区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。

5.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区财政局将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”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，确保债券到期能够及时还本付息。

5.2 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，本项目征拆完成后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

(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，经查询近期公布的城镇住宅用地及工业用地成交情况如下：

城镇住宅用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021	农业路与东平路交叉	26,535.71	39.80	城镇住宅	239.02	9,513.05

	-42 号	口西北侧			用地		
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	住宅用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	住宅用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

工业用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDG-2020-14-6 号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19 号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20 号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21 号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01 号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25 号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-2022-8 号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99

11	4117022021 B00315	驿城区板桥镇镇区 西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
12	4117022020 B00386	驿城区胡庙乡驻地 北 3 公里处	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

根据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，根据上述项目周边土地出让价格，本项目债券存续期内土地出让价格按照平均地价的 90%暨城镇住宅用地 260 万元、工业用地 29 万元测算，在债券存续期内不考虑土地增长因素。

（3）现金流入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，自债券存续第三至九年出让比例分别按照 10%，第十、十一年按照 15% 测算，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城镇住宅用地出让面积（亩）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入（万元）	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
工业用地出让面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
出让单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入（万元）	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00
合计（万元）	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
城镇住宅用地出让面积（亩）	20.00	20.00	30.00	30.00	200.00
出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入（万元）	5,200.00	5,200.00	7,800.00	7,800.00	52,000.00

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
工业用地出让面积（亩）	50.00	50.00	75.00	75.00	500.00
出让单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入（万元）	1,450.00	1,450.00	2,175.00	2,175.00	14,500.00
合计（万元）	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00

5.3 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

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）进行计提。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设

用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24号),按24元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号),按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕79号),按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号),按照土地出让净收益的10%计提。

单位：万元

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
上解省财政费用	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
农业土地开发资金	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
国有土地收益基金	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
教育资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
农田水利建设资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
合计	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53

(续上表)

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
农业土地开发资金	116.67	116.67	175.00	175.00	1,166.69
国有土地收益基金	133.00	133.00	199.50	199.50	1,330.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	168.00	168.00	1,120.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
教育资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
农田水利建设资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
合计	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31

5.4 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47,114.69万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47

(续上表)

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	7,067.20	7,067.20	47,114.69

5.5 项目融资及本息覆盖倍数

本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，假设债券利率 4.50% 情况下债券存续期内还本付息情况以及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如下：

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		3,700.00		3,700.00	166.50	166.50
第二年	3,700.00	21,800.00		25,500.00	1,147.50	1,147.50
第三年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第四年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第五年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第六年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第七年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第八年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第九年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第十年	25,500.00		3,700.00	21,800.00	1,147.50	4,847.50
第十一年	21,800.00		21,800.00		981.00	22,781.00
合计		25,500.00	25,500.00		11,475.00	36,975.00

项目本息覆盖情况

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	-	166.50	573.75	-
第二年	-	1,147.50	1,147.50	-
第三年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第四年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第五年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第六年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第七年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第八年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第九年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第十年	3,700.00	1,147.50	13,897.50	7,067.20
第十一年	21,800.00	981.00	13,323.75	7,067.20
合计	25,500.00	11,475.00	36,975.00	47,114.69
本息覆盖倍数	1.27			

5.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 47,114.69 万元，应付债券本金及利息合计 36,975.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 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 项目主要风险因素识别

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区（城中村）改造项目一个显著的特点就是项目区内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、规划风险

棚户区（城中村）改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对实施单位造成的风险。拆迁和建设工要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区（城中村）改造项目的潜在的政治风险。

6.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

6.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目实施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。

西平县汤买赵片区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：西平县人民政府柏亭街道
办事处

项目主管部门：西平县人民政府柏亭街道
办事处

财政部门：西平县财政局

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 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 项目审批手续	3
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	4
第二章 项目事前绩效评估	6
第三章 经济社会效益分析	7
3.1 社会效益分析	7
3.2 经济效益	9
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	10
4.1 估算范围	10
4.2 投资估算及资金筹措	10
4.3 资金筹措及使用计划	13
4.4 项目资金保障措施	14
第五章 项目专项债券融资方案	15
5.1 编制依据	15
5.2 债券申请及使用计划	15
5.3 债券规模和期限安排	15
5.4 专项债券使用方向合规性	15
5.5 投资者保护措施	16
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	17
6.1 项目主体及运作模式	17
6.1.1 项目主体	17
6.1.2 项目运营模式	17
6.1.3 项目收益管理	18
6.2 现金流入	18
6.2 现金流出	21
6.3 项目收益预测	23
6.4 项目本息覆盖倍数	24
6.5 总体评价结论	25
第七章 风险分析	26

7.1 项目主要风险因素识别 26

7.2 风险程度分析 27

7.3 防范和降低风险措施 28

|

第一章 项目概况

1.1 项目名称

西平县汤买赵片区棚户区改造项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为西平县人民政府柏亭街道办事处。

名称: 西平县人民政府柏亭街道办事处

类型: 机关

法定代表人: 石红林

注册资本: 零

营业期限: 长期有效

住所: 河南省西平县凤鸣路南段

统一社会信用代码: 114128247880522546K

综上,西平县人民政府柏亭街道办事处系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关,具备以西平县汤买赵片区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

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，符合西平县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

西平县汤买赵片区棚户区改造项目拆迁范围位于西平县柏亭街道办事处南至西平大道，北至柏苑大道，东至河堤，西至凤鸣路范围内。

本项目实物安置为异地安置，安置区用地 171.20 亩，以有偿划拨方式取得，位于西平县汤买赵路以东，未来大道以北，平安大道以南，分为汤买赵安置区西地块和汤买赵安置区东地块。

1.5 建设规模及内容

本项目改造前性质为城中村，涉及征收拆迁区域总占地面积 2226.30 亩；拆迁户数 685 户，拆迁人数 2410 人；拆迁总建筑面积 220000.00 m²，其中拆迁住宅建筑面积 205500.00 m²。拆迁土地性质为集体土地。拆迁完成后，可集约出让的建设用地 2055.10 亩，全部为二类城镇住宅用地。

本项目计划建设安置住房共 1712 套，用于本项目安置的规划用地面积 114133.39 m²（折合约 171.20 亩），项目总建筑面积 300068.25 m²，其中：地上总建筑面积 226854.83 m²，包含住

宅面积 205440.00 m²，配套设施 20576.9 m²，地下建筑面积 73213.42 m²，包含主楼地下室建筑 20432.86 m²，地下车库建筑 52780.56 m²。

汤买赵安置区西地块规划用地面积 60973.82 m²（约 91.46 亩），总建筑面积 166829.19 m²，其中：地上总建筑面积 126216.33 m²，包含住宅面积 116185.12 m²，配套设施 9571.53 m²，地下建筑面积 40612.86 m²，包含主楼地下室建筑 11021.86 m²，地下车库建筑 29591.00 m²；汤买赵安置区东地块规划用地面积 53159.57 m²（约 79.74 亩），总建筑面积 133239.06 m²，其中：地上总建筑面积 100638.50 m²，包含住宅面积 89254.88 m²，配套设施 11005.37 m²，地下建筑面积 32600.56 m²，包含主楼地下室建筑 9411.00 m²，地下车库建筑 23189.56 m²，并建设室外配套工程。

主要建设内容：安置区住宅楼、公建配套及室外道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、燃气、弱电等相应基础设施。

1.6 建设期

本项目建设期为 24 月。本项目原计划于 2018 年开工，由于资金问题未能及时开工，根据本项目实际情况及项目进度在资金到位后，预计在 2024 年 12 月开工，2026 年 12 月完工。

1.7 项目审批手续

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组

组办公室下发《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),将西平县汤买赵片区棚户区改造项目列入国家棚改计划。

2018 年 3 月 16 日,西平县发展和改革委员会作出《关于西平县汤买赵片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(西发改投资〔2018〕24 号),同意项目建设内容。

2022 年 5 月 31 日,西平县自然资源和规划局作出《关于西平县汤买赵棚户区改造项目用地情况的说明》。

1.8 项目总投资

本项目总投资 98,187.07 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目规划总用地面积	m ²	114133.39	合 171.2 亩
2	规划总建筑面积	m ²	300068.25	
2.1	地上建筑面积	m ²	226854.83	
2.1.1	安置房建筑面积	m ²	205440.00	安置房 1712 套
2.1.2	配套设施	m ²	20576.90	
2.2	地下建筑面积	m ²	73213.42	
2.2.1	主楼地下室建筑面积	m ²	20432.86	
2.2.2	地下车库建筑	m ²	52780.56	
3	项目估算总投资	万元	98,187.07	
3.1	工程费用	万元	73185.45	
3.2	工程建设其他费用	万元	20326.05	含土地有偿划拨费用
3.3	基本预备费	万元	4675.57	

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政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

根据西平县汤买赵片区棚户区改造项目事前绩效评估报告，为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，本项目根据《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。

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；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”。

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

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，对于促进西平县城健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动西平县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

1、项目建设有利于拉动西平县投资和消费，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，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大改减少

居民的日常开支。

3、项目建设有利于进一步改善西平县城城市面貌，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。

4、改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。

5、优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决拆迁区域内居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

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，为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显

著的社会经济效益。

3.2 经济效益

项目建成后,村民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时,带来了一系列的间接经济效益,拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面:

项目建设期可为建筑公司提供市场,产生明显的经济效益,并为建筑工人提供就业机会。

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会,并产生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备(变压器、随着该棚户区改造工程的实施,将会带来重大社会效益。

综上所述,本项目在搬迁安置实施后,配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气,并随着周围区域的建设发展,项目促进,形成良好循环的经济发展圈,促进区域土地具有更高的利用和开发价值,对经济发展将会有一定的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括以下方面：

(1) 工程费用：建筑工程、安装工程、设备购置费等。

(2) 工程建设其他费用：安置区土地有偿划拨费用、项目建设管理费、项目前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、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、节能评估费、劳动安全卫生评审费、场地及临时设施费、工程保险费等。

(3) 基本预备费。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 98,187.07 万元，其中：工程费用 73,185.45 万元（其中住宅工程费用 43,142.40 万元），工程建设其他费用 20,326.05 万元（含土地有偿划拨费用 16,638.07 万元），基本预备费 4,675.57 万元。投资估算明细如下表：

项目投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
一	安置区工程费用									
1	主体工程	57372.30	7967.40	2157.12				300068.25		
1.1	住宅	36671.04	4314.24	2157.12		43142.40	m²	205440.00	2100	框架结构
1.2	配套公建	3276.47	578.20			3854.67	m²	21414.83	1800	框架结构
1.3	地下建筑	17424.79	3074.96			20499.76	m²	73213.42	2800	
2	室外工程	2087.81	2880.66	720.16						
2.1	道路及硬化	915.44				915.44	m²	36617.55	250	含照明
2.2	绿化	972.37				972.37	m²	54020.48	180	含景观
2.3	大门围墙	200.00				200.00	项	1.00	2000000	
2.4	其他室外配套基础设施		2880.66	720.16		3600.82	m²	300068.25	120	包含给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程
	工程费用小计	59460.11	10848.06	2877.28	0.00	73185.45				
二	工程建设其他费用									
1	拆迁补偿费				0.00	0.00	元/项	1		
2	安置区土地费用				16638.07	16638.07	元/亩	171.20	971850	

3	建设单位管理费					568.60	568.60	568.60	项目总投资（不含拆迁安置费、土地费及建设单位管理费本身）	84035.07	0.68%	
4	建设工程监理费					816.00	816.00	816.00	工程费用	73185.45	1.11%	
5	建设项目前期工作咨询费					45.61	45.61	45.61	工程费用	73185.45	0.06%	
6	工程勘察费					365.93	365.93	365.93	工程费用	73185.45	0.50%	
7	工程设计费					904.26	904.26	904.26	工程费用	73185.45	1.24%	
8	环境影响评价费					24.17	24.17	24.17	工程费用	73185.45	0.03%	
9	招标代理服务费用					58.66	58.66	58.66	工程费用	73185.45	0.08%	
10	工程造价咨询服务费					246.08	246.08	246.08	建安工程费用	70308.17	0.35%	
11	工程保险费					219.56	219.56	219.56	工程费用	73185.45	0.30%	
12	场地准备及临时设施费					365.93	365.93	365.93	工程费用	73185.45	0.50%	
13	劳动安全卫生评审费					73.19	73.19	73.19	工程费用	73185.45	0.10%	
	其他费用小计					20326.04						
三	基本预备费					4675.57			一+二	93511.50	5%	
四	建设投资					98187.07			一+二+三			

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 98,187.07 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 58,000.00 万元，项目资本金 40,187.07 万元，由西平县财政安排，占项目总投资的 40.93%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	40,187.07	40.93%
2	债券资金	58,000.00	59.07%
3	其他资金	-	-
合计		98,187.07	100.00%

本项目总投资 98,187.07 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 58,000.00 万元，财政安排资金 40,187.07 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	98,187.07	58,000.00	40,187.07
二	资金筹措	98,187.07	58,000.00	40,187.07
1	发行债券	58,000.00	58,000.00	
2	配套资金	40,187.07	-	40,187.07

4.4 项目资金保障措施

西平县汤买赵片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、西平县汤买赵片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专项债券 58,000.00 万元，2025年已使用债券资金15,900.00 万元，本次申请使用 14,400.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 58,000.00 万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不

得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

本项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位、资产登记单位均为西平县人民政府柏亭街道办事处，西平县人民政府柏亭街道办事处系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以西平县汤买赵片区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。西平县人民政府柏亭街道办事处作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的拆迁范围位于西平县柏亭街道办事处南至西平大道，北至柏苑大道，东至河堤，西至凤鸣路范围内，拆迁区域总占地面积 2226.30 亩；拆迁户数 685 户，拆迁人数 2410 人；拆迁总建筑面积 220000.00 m²，其中拆迁住宅建筑面积 205500.00 m²。拆迁土地性质为集体土地。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2055.1 亩，全部为二类城镇住宅用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券

还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 238,124.48 万元，专项债券存续期本息合计 84,100.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

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2055.10亩，全部为二类城镇住宅用地。

(2) 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，西平县2019年至2022年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	土地用途	坐落	电子监管号	合同签订日期	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	城镇住宅-普通商品住房用地	西平县瑞航路南段西侧	4117212022B00230	2022/3/14	50.577	6,970.00	137.81
2	城镇住宅-普通商品住房用地	柏亭大道与紫荆路交叉口西南角(三)	4117212022B00209	2022/1/20	80.009	12,100.00	151.23
3	城镇住宅-普通商品住房用地	交通路东侧、东城银座北侧	4117212021B00330	2021/9/8	5.276	765.00	145.00
4	城镇住宅-普通商品住房用地	第八中学东侧、西平大道西段南侧	4117212021B00198	2021/5/10	20.530	2,180.00	106.19
5	城镇住宅-普通商品住房用地	西平大道北侧、解放路两侧(A)	4117212020B00147	2020/6/15	32.668	4,400.00	134.69
6	城镇住宅-普通商品住房用地	西平县文成大道与规划路交叉口东南角	4117212019B00400	2019/9/2	13.815	1,808.00	130.87

平均地价	202.88	28,223.00	139.11

根据西平县土地交易总体情况，结合西平县城总体规划 and 未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 106~151.23 万元/亩的市场情况，居住用地平均出让价为 139.11 万元/亩，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 135 万元/亩测算。

(3) 增长率

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，本次预测出于谨慎性考虑，按照 2.70%的增速计算土地价格的

增长。

假设西平县汤买赵片区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、20%和 20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元，亩

项目	债券存续期			
	第三年	第四年	第五年	第六年
预计出让面积	205.510	205.510	205.510	205.510
预计出让单价	142.39	146.23	150.18	154.23
土地出让收入	29,262.57	30,051.73	30,863.49	31,695.81

(续上表)

项目	债券存续期

	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
预计出让面积	205.510	205.510	411.020	411.020	2,055.10
预计出让单价	158.39	162.67	167.06	171.57	
土地出让收入	32,550.73	33,430.31	68,665.00	70,518.70	327,038.34

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

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），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、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下

所示：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	29,262.57	30,051.73	30,863.49	31,695.81	32,550.73
上解省财政费用（土地出让收入*3%）	877.88	901.55	925.90	950.87	976.52
农业土地开发基金（25 元/平方米）	102.76	102.76	102.76	102.76	102.76
国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	585.25	601.03	617.27	633.92	651.01
新增建设用地有偿使用费（16 元/平方米）	219.21	219.21	219.21	219.21	219.21
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	877.88	901.55	925.90	950.87	976.52
教育基金（土地出让净收益*10%）	2,659.96	2,732.56	2,807.25	2,883.82	2,962.47
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	2,659.96	2,732.56	2,807.25	2,883.82	2,962.47
费用合计	7,982.90	8,191.22	8,405.54	8,625.27	8,850.96

（续上表）

项目	债券存续期			
	第八年	第九年	第十年	合计
土地出让收入	33,430.31	68,665.00	70,518.70	327,038.34
上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,002.91	2,059.95	2,115.56	9,811.14
农业土地开发基金（25 元/平方米）	102.76	205.51	205.51	1,027.58
国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	668.61	1,373.30	1,410.37	6,540.76
新增建设用地有偿使用费（16 元/平方米）	219.21	438.42	438.42	2,192.10
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,002.91	2,059.95	2,115.56	9,811.14
教育基金（土地出让净收益*10%）	3,043.39	6,252.79	6,423.33	29,765.57
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	3,043.39	6,252.79	6,423.33	29,765.57
费用合计	9,083.18	18,642.71	19,132.08	88,913.86

6.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 238,124.48 万元，详见下表：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	29,262.57	30,051.73	30,863.49	31,695.81	32,550.73
政策性基金及费用	7,982.90	8,191.22	8,405.54	8,625.27	8,850.96

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
可用于偿还债券本息的土地收益	21,279.67	21,860.51	22,457.95	23,070.54	23,699.77

(续上表)

项目	债券存续期			
	第八年	第九年	第十年	合计
土地出让收入	33,430.31	68,665.00	70,518.70	327,038.34
政策性基金及费用	9,083.18	18,642.71	19,132.08	88,913.86
可用于偿还债券本息的土地收益	24,347.13	50,022.29	51,386.62	238,124.48

6.4 项目本息覆盖倍数

西平县汤买赵片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 2021 年以来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 2.70%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		58,000.00		58,000.00	2,610.00	2,610.00
第二年	58,000.00	0.00		58,000.00	2,610.00	2,610.00
第三年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第四年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第五年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第六年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第七年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第八年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第九年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第十年	58,000.00		58,000.00	0.00	2,610.00	60,610.00
合计		58,000.00	58,000.00		26,100.00	84,100.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,610.00	2,610.00	
第二年		2,610.00	2,610.00	
第三年		2,610.00	2,610.00	21,279.67
第四年		2,610.00	2,610.00	21,860.51
第五年		2,610.00	2,610.00	22,457.95
第六年		2,610.00	2,610.00	23,070.54
第七年		2,610.00	2,610.00	23,699.77
第八年		2,610.00	2,610.00	24,347.13
第九年		2,610.00	2,610.00	50,022.29
第十年	58,000.00	2,610.00	60,610.00	51,386.62
合计	58,000.00	26,100.00	84,100.00	238,124.48
本息覆盖倍数	2.83			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 238,124.48 万元，应付债券本金及利息合计 84,100.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政

府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。